

## BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 28.11.2023

PROJEKT „Josephine“ – 1020 Wien, Stoffellagasse 7



Symbolbild

### ALLGEMEIN

Auf der Liegenschaft „Josephine“ (GST 1284/1 & GST 1284/4) verwirklicht die Fa. Bauwerk STO7 GmbH & Co KG ein Wohnprojekt für unterschiedliche Lebensbedürfnisse.

Das Wohnhaus besteht aus ca. 60 Eigentumswohnungen samt großzügigen Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone bzw. Loggien und ca. 34 Garagenstellplätzen in der Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Autolift. Nebenräume wie Fahrrad- und Kinderwagenraum, Einlagerungsräume, Technikraum etc. befinden sich im Gartengeschoss bzw. in den Untergeschossen.

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH. Die Medienanschlüsse erfolgen voraussichtlich durch Magenta, A1 Telekom oder Wien

Energie. Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung, sowie die Temperierung im Sommer, erfolgt über eine Grundwassernutzung in Verbindung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage, sowie einer Photovoltaikanlage am Dach des Hauses welche zur Unterstützung der Stromversorgung der allgemeinen Bereiche samt Haustechnik-Anlagen angedacht ist. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz, die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt in das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung (Retentionsanlagen) gebracht.

Es wird seitens Bauträger eine Klima-Aktiv Zertifizierung angestrebt.

## GEMEINSCHAFTSANLAGE

### **Zufahrt Tiefgarage**

Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die Stoffellagasse. Der Autolift erschließt die beiden Tiefgaragen Geschosse. Die Steuerung des Autoliftes erfolgt über einen Schlüsselschalter bzw. Funkhandsender und im Inneren des Autoliftes (abhängig vom Hersteller des Autoliftes).

### **Tiefgarage**

mit PKW-Abstellplätzen und natürliche Zu- und Abluft über Nachstromschächte.

Die PKW-Stellplätze sind Wohnungseigentumsobjekte und keine Allgemeinfläche.

Der Zugang zum jeweiligen Wohnhaus erfolgt über Schleusen in die Treppenhäuser. Der Garagenboden wird großteils im Gefälle ausgebildet und in den Tiefpunkten mit Verdunstungsrinnen, Verdunstungsmulden oder Verdunstungsschächten ausgestattet. Der Bauträger behält sich vor, PKW-Abstellplätze abzutrennen und mit Toren zu verschließen.

### **Haustechnik / Wasser**

Der Raum für die Aufstellung der notwendigen technischen Geräte zur Wasser-, Heizungs- und Energieversorgung befindet sich in jeweils separaten Räumen im Untergeschoss. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

### **Treppenhaus**

Treppe in Stahlbeton, Trittstufen: Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste/Gang: Plattenbelag im Splittbett, Feinsteinzeug oder Versiegelung; Ein Personenlift führt vom Untergeschoss bis zum 2. Dachgeschoss

### **Gang/Schleuse Untergeschoss**

Bodenbelag Feinsteinzeug oder als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung

### **Einlagerungsräume**

Verschiedene Größen im Untergeschoss, versperrbar. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Gangbeleuchtung der Kellerabteile wird mittels Deckenleuchten im Erschließungsgang (angeschlossen an Allgemeinzähler) durchgeführt. Die Kellerabteile selbst werden mit einer Steckdose, einem Schalter und einer eigenen Leuchte ausgestattet (angeschlossen an Wohnungszähler). Nicht jede Wohneinheit bekommt ein Kellerabteil zugeordnet bzw. hat das Recht auf ein Kellerabteil. Sofern einer Wohneinheit ein Kellerabteil zugeordnet wird, ist dies im Kaufvertrag explizit angeführt. Die Kellerabteile für die Wohnungen werden den ausgewählten Wohnungen direkt als Zubehör zugeordnet (ins Eigentum übergehend) und sind keine Allgemeinflächen. In den Einlagerungsräume können je nach Erfordernis Haustechnik-Leitungen im Decken- und Wandbereich verlaufen.

### **Lager UG**

Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Lagerflächen im Untergeschoss sind keine Allgemeinflächen, sondern je nach Größe selbständige Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehör zu Wohnungseigentumsobjekten.

### **Müllbereich**

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes mit separatem Zugang; Bodenbelag: Feinsteinzeug, Asphalt oder Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung;

### **Gartenanteile**

Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden humusiert und eingesät. Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Gartenanteilen erfolgen mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1 m. Die Gartenanteile inkl. eventueller Böschungen werden den einzelnen Wohnungen direkt in das Eigentum zugeordnet und sind keine Allgemeinflächen. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträucher und Bäumen gem. Grünraumkonzept des Bauträgers zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

### **Kinderwagenraum**

Eigener Raum im Untergeschoss – Bodenbelag als Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Wände – Beton oder Betonstein Sicht

### **Jugend- und Kinderspielbereich / Kleinkinderspielplatz**

Im Erdgeschoss des Gebäudes, wie im Innenhofbereich kommt ein Kleinkinderspielplatz und ein Jugend- und Kinderspielbereich zur Ausführung, der von allen Eigentümern genutzt werden kann; für die laufende Pflege & Wartung empfiehlt der Bauträger einen entsprechenden Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abzuschließen.

### **Jugendspielraum / Gemeinschaftsraum**

Auf der Liegenschaft kommt ein separater Jugendspielraum / Gemeinschaftsraum zur Ausführung, der von allen Eigentümern genutzt werden kann; Bodenbelag als Feinsteinzeug oder Sichtbeton bzw. Estrich versiegelt. Wände und Decken gespachtelt und gemalt. Beheizung über elektrischen Wandheizkörper. Die Sicherstellung einer Frostfreihaltung des Jugendspielraumes liegt in der Verantwortung der Wohngemeinschaft bzw. Eigentümern.

### **Briefkastenanlage**

Im Allgemeinbereich eines Zugangs oder Zufahrt wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet. Die genaue Lage wird vom Bauträger festgelegt.

### **Sonstige Grünflächen**

Nicht zugeordnete Grünflächen samt Böschungen sind Allgemeinflächen; sie werden humusiert und eingesät. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträucher und Bäumen zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

## ROHBAU

### **Fundamente**

nach statischen Erfordernissen als Platten- Streifen- oder Einzelfundamente in Stahlbeton laut Vorgabe des vom Bauträger beauftragten Statikers.

### **Geschossdecken**

Massivdecken in Stahlbeton; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Untersicht gespachtelt und gemalt; Untergeschoss - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung; im Bereich des Treppenaufgangs (Stiegenhaus) gespachtelt und gemalt

### **Außenwände**

Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk, innenseitig gespachtelt und gemalt, außen Wärmedämmung (Vollwärmeschutz – WDVS bzw. Klinkerfassade), Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Art, Farbgebung und Material der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers bzw. des vom Bauträger beauftragten Architekten

### **Innenwände**

Gipskarton bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; Gipskartonoberfläche gespachtelt und gemalt; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; je nach statischem Erfordernis werden tragende Stahlstützen in Trockenbauwänden untergebracht.

**Wohnungstrennwände**

aus Stahlbeton oder Schallschutzziegel mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale;

**Treppe** (Stiegenhaus)

Laufplatte in Stahlbeton mit schall- und thermisch entkoppelter Auflagerung; Tritt- und/oder Setzstufen in Stahlbeton „roh“ oder Feinsteinzeug; Handlauf und/oder Geländer als Stahlkonstruktion grundiert mit Metallanstrich oder pulverbeschichtet (Entscheidung liegt beim Bauträger)

**Dachkonstruktion**

Hinterlüftetes Steildach mit Blech- oder Faserzementeindeckung bzw. begrüntes Flachdach (Umkehrdach oder Warmdach); Wärmedämmung lt. Energieausweis; Oberfläche extensiv begrünt, bekiest, als Plattenbelag oder mit beschiefelter Bitumenbahn

**Sonstige Bauteile**

sonstige konstruktive bzw. tragende Bauteile (wie z.B. Säulen, Träger, Unterzüge, etc.) in Stahlbeton oder Stahl feuerverzinkt (im Außenbereich) bzw. Stahl grundiert und gemalt oder Edelstahl (im Innenbereich). Konstruktive bzw. tragende Bauteile im Innenbereich, welche verkleidet (z.B. in Gipskartonwänden, etc.) sind, werden in Stahl grundiert ausgeführt.

## AUSBAU

**Fenster- und Fenstertüren**

einteilige Elemente als Drehkipp- oder Fixelement; mehrteilige Elemente als Drehkipp-/Fix-Elemente oder Drehkipp-/Dreh- Element (Entscheidung obliegt dem Bauträger); Je nach Größe des Fensters gibt es teilweise im unteren Bereich ein Fixelement; Kunststoffausführung mit entsprechender Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung; im Außenbereich Parapetfenster mit Sohlbankblechen; im Innenbereich Ausführung der Fensterbank entweder als verputzte bzw. gespachtelte Mauerfensterbank oder Kunststoff weiß „max beschichtet“ (Entscheidung liegt beim Bauträger); die Stock und Rahmenfarbe innen und außen wird vom Bauträger definiert; die Fenstergriffe sind aus Aluminium.

Im Dachgeschoss werden Schwingfenster oder Klapp-Schwingfenster bzw. Fixverglasungen lt. Plan und nach bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt; Farbe innen und außen wird vom Bauträger definiert; Abmessungen lt. Plan;



### **Sonnenschutz**

Es wird vom Bauträger ein elektrisch angesteuerter Sonnenschutz im Bereich der Fenster ausgeführt. Im Gartengeschoss werden die Fenster- bzw. Fenstertürelemente mit elektrisch angesteuerten außenliegenden Rollläden ausgeführt.

### **Wohnungseingangstür**

Anschlagtür aus Holz; umlaufende Gummidichtung; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion

Sofern bautechnisch notwendig kommen teilweise Absenkrichtungen bzw. Vorkehrungen für E-Öffner zur Ausführung.

### **Innentüren**

Stahlzargen weiß lackiert; Türblätter stumpf einschlagend, weiß lackiert oder beschichtet und notwendige Gummidichtungen; Drückergarnitur in Alu eloxiert oder Edelstahl; Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren; die Innentüren werden generell als Streiftüren ausgeführt.

### **Estrich**

In sämtlichen Innenräumen innerhalb des Wohnungsverbandes wird ein schwimmender Estrich mit Trittschallisolierung ausgeführt.

### **Boden- und Wandbeläge**

Garderobe, Diele, Vorraum – Boden Feinsteinzeug gem. Muster Bauträger; Randleisten aus Bodenfliesen

Wohnbereich, Zimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Abstellraum, Küchenbereich – Boden Klebparkettboden Eiche versiegelt mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger

Bad – Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm im freien Verband gem. Muster Bauträger, Wandfliesen Format ca. 20 x 40 cm, ca. 30 x 45 cm oder 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, je nach Badeinteilung werden Teilbereiche wandhoch (Badewannen-, Duschbereich), Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verflies; die Entscheidung liegt beim Bauträger

WC – Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm im freien Verband gem. Muster Bauträger, Wandfliesen Format ca. 20 x 40 cm, ca. 30 x 45 cm oder 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verflies; die Entscheidung liegt beim Bauträger

Terrasse / Balkon / Loggia EG bis 2.DG - Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm gem. Muster Bauträger); Absturzsicherung geschlossen in der Kombination mit Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Terrasse EG – Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm gem. Muster Bauträger) auf entsprechendem Unterbau

Auf den Terrassen / Balkonen / Loggien werden teilweise Pflanzentröge vom Bauträger ausgeführt, die eine individuelle Bepflanzung durch die Wohnungseigentümer (z.B. Kräutergarten) gewährleisten und obendrein zur „lebendigen“ Fassadengestaltung des Gebäudes beitragen; die Bepflanzung, Wartung und Pflege obliegt den einzelnen Wohnungseigentümern selbst; jedoch liegt es im Entscheidungsbereich des Bauträgers selbst Teilbepflanzungen vor Wohnungsübergabe auszuführen, die der jeweilige Eigentümer zu übernehmen hat.

### **Malerarbeiten**

Wände und Decken in Wohnräumen werden weiß gemalt; Decken und Wände in Untergeschossen bzw. teilweise Nebenflächen des Gartengeschosses bleiben vorwiegend in Beton - „roh“, Wärmedämmung - Sicht oder Ziegelmauerwerk bzw. Betonstein – „roh“

Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung oder Edelstahl versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung oder Edelstahl versehen

## GEBÄUDETECHNIK

### **Heizung**

Die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral durch umweltfreundliche Wärmepumpen (Wasser-Wasser-Wärmepumpe). Die Wärmepumpen inkl. der notwendigen Pufferspeicher werden im Technikraum im Gartengeschoss untergebracht.

Die Beheizung und Temperierung der Wohnungen erfolgt mittels einer Betonkernaktivierung in den Geschossen Erdgeschoss bis 2.Dachgeschoss. Im Gartengeschoss, sowie in Top 05, Top 10 und Top 11 erfolgt die Beheizung und Temperierung über die Fußbodenheizung (keine Bauteilaktivierung in der Betondecke über dem Gartengeschoss, sowie in Wohnungen über unbeheizten Bereichen (Top 05, Top 10 und Top 11) vorgesehen). Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat, welches sich im Wohnzimmer befindet. Die Heizungs- bzw. Kälteverteiler befinden sich in der Wohnung (Situierung lt. Vorgabe des Architekten).

Durch die Einbauten im Heizungsverteiler kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung kommen

In den Bädern kommen elektrische Handtuchheizkörper in Weiß zur Ausführung. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs und der Heizung erfolgt für jede Wohneinheit getrennt. Die Verbrauchszählung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler und Kältemengenzähler (Hybridzähler) sowie Wasserzähler mit Funkmodul (Mietgeräte werden vom Bauträger organisiert und vom Käufer gemietet). Die Messgeräte des Kalt- und Warmwassers, sowie Zähler für die Heizung und Temperierung, befinden sich in den wohnungsinternen Schächten und sind über Revisionstürchen oder Aufputz-Zähler innerhalb der Wohnungen zugänglich.

Für den laufenden Betrieb wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für die Heizungs- und Warmwasseranlage abgeschlossen, der von der Eigentümergeinschaft zu übernehmen ist. Nebenräume im Gartengeschoss, die Untergeschosse, das Stiegenhaus, die Kellerabteile, die Lager, der Müllraum etc. sind unbeheizt.

### **Lüftung**

Fensterlose Bäder und Toiletten werden mechanisch über das Dach entlüftet. Je Wohneinheit wird dabei zumindest ein Ventilator dauerhaft auf niederster Stufe betrieben, welcher feuchtegesteuert (Bad) bzw. gesteuert über den Lichtschalter (WC) auf einen höheren Lüftungsbedarf reagiert. Hierbei kommt es zu geringfügigen Geräusentwicklungen in Abhängigkeit der Betriebsstufe. Durch den daraus resultierenden leichten Unterdruck strömt Frischluft über ein Nachströmelement in der Außenwand ein (vorzugsweise in Zimmern nach Vorgabe des Haustechnikplaners).

Für Dunstabzüge der Küchen werden von Seite des Bauträgers keine Vorkehrungen getroffen. Falls gewünscht kann ein Umluft-Dunstabzug bei der Küche durch den Käufer ausgeführt werden.

### **Sanitäre**

Bei der Leitungsverlegung wird insbesondere auf körperschalldämmende Verrohrung geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral.

Die Küchen werden vom Käufer nach Übergabe selbst beauftragt und durch eine konzessionierte Firma geliefert, eingebaut und in Betrieb genommen. Die Angaben der Anschlüsse, etc. müssen frühzeitig durch den Käufer an den Bauträger erfolgen.

### **Küche**

1 Anschluss für Spülbecken (Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss); 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler; Anschlüsse werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert.



### **Zählgeräte für die jeweilige Nutzungseinheit**

Der/Die Wasserzähler sowie der Wärmemengenzähler befinden sich innerhalb der Wohnung. Der Stromzähler befindet sich im Stiegenhaus / Gang hinter Revisionstüren.

### **Elektroinstallationen**

Für jede Wohneinheit wird ein Sicherungsverteiler samt Fehlerstromschutzschalter (FI) bevorzugt im Vorraum, Abstellraum, Garderobe, Gang oder Diele installiert. Die genaue Position wird seitens Architekten vorgegeben. Wartung und Funktion siehe Übergabebroschüre bzw. Dokumentationsunterlagen.

Im Hauptverteiler (im Gartengeschoss) sind die Hauptsicherungen untergebracht. Die Allgemeinbereiche werden sofern notwendig gemäß Baubescheid, OIB oder OVE E 8101 mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet.

Die Medienversorgung für Internet und Fernsehen erfolgt voraussichtlich durch Magenta, A1 Telekom oder Wien Energie (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Die Ausführung weiterer Medienanbieter liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers und ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Satelliten-Einzelanlagen sind nicht zulässig. Eine allgemeine Satellitenanlage ist nicht vorgesehen.

Entgegen der ÖNORM E 8015-2 gilt für die Ausstattung diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

In Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) werden gem. gesetzlichen Bestimmungen batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert (Typ und genaue Positionierung nach Vorgabe des Bauträgers). Die laufende und fachgerechte Wartung der Rauchwarnmelder ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen bzw. durchzuführen.

Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage ausgeführt, welche die allgemeine Stromversorgung des Gebäudes unterstützt.

Im Stiegenhaus wird eine Druckbelüftungsanlage vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss samt Abströmöffnungen ausgeführt.

## AUSSTATTUNG

### Sanitäre

#### Waschtischanlage Bad

1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm

1 Einhandmischer chrom oder weiß mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

Top 56, 57 – Bad 01 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kalt- und Warmwasseranschluss

Top 59 – Bad 01 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kalt- und Warmwasseranschluss

#### Badewannenanlage

1 Badewanne / Größe ca. 170x75cm oder 180x80cm

1 Ein- Ab- Überlaufarmatur in Chrom

1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 900mm und Brauseschlauch ca. 1,50m lang in Chrom bzw. weiß

#### Duschanlage

1 Duschtasse weiß / Größe ca. 90x90cm

1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt

1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Top 56 – 1 Duschtasse weiß / Größe ca. 80x110cm, 1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt, 1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Top 57 – 1 Duschtasse weiß / Größe ca. 80x100cm, 1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt, 1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Top 59 – 1 Duschtasse weiß / Größe ca. 90x120cm, 1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt, 1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

#### WC-Anlage

1 Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß / Ausführung als Tiefspüler; mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß

bei vom Bad getrennten WCs - 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kalt- und Warmwasseranschluss

**Waschmaschinenanschluss**

1 Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem Geräteanschlussventil je Wohnung; Positionierung lt. Plan

**Terrasse**

1 Kaltwasseranschluss auf der Terrasse, Balkon, Loggia oder Garten. Je Wohnung ist 1 Kaltwasseranschluss vorgesehen

**Elektro****Gard., Diele, Vorraum**

1 Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel oder Kreuzschalter, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster (1x je Wohneinheit), 1 Gegensprechanlage (1x je Wohneinheit), 1 Jalousieschalter (sofern ein Fenster im Bereich der Garderobe, Diele oder Vorraum vorhanden sind)

Top 16, 59 – 1 zusätzlicher Lichtauslass in der Garderobe

Top 56, 57 – 1 zusätzlicher Lichtauslass über der Treppe

**WC**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Jalousieschalter (sofern ein Fenster im WC vorhanden)

**Bad**

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, 2 Steckdose neben dem Waschbecken, 1 Waschmaschinenauslass (bzw. je nach Situierung im Plan), 1 Trocknerauslass (bzw. je nach Situierung im Plan), 1 Jalousieschalter (sofern ein Fenster im Bad vorhanden)

**Eltern-Schlafzimmer**

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 5 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Jalousieschalter

Top 01, 60 - 1 Serienschalter bei Eingangstüre, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 5 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Jalousieschalter

Top 55 - 1 Serienschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslässe, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 4 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Jalousieschalter

**Zimmer**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Multimedia Dose, 1 Jalousieschalter

**Essbereich**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose

**Wohnzimmer**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Multimediodose, 1 Auslass für Raumthermostat, 1 Jalousieschalter

**Abstellraum, Gang, Speis, Schrankraum**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, (bei Abstellräumen mit Anschluss für WM/TR wird 1 Anschluss für einen Abluftventilator ausgeführt), 1 Jalousieschalter (sofern ein Fenster im Abstellraum, Gang, Speis oder Schrankraum vorhanden)

Top 60 – 1 zusätzlicher Lichtauslass im Gang

**Küche**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Backrohr-/Herdauslass, 1 Kühlschrankauslass, 1 Geschirrspülerauslass, 1 Auslass für Umluftdunstabzug (falls ausgeführt), 1 Jalousieschalter (sofern ein Fenster im Küchenbereich vorhanden)

Top 59 – 1 zusätzlicher Lichtauslass im Bereich der Küche

**Terrasse, Loggia, bzw. Balkon**

1 Wand- oder Deckenlichtauslass inkl. Leuchte pro Terrasse, bzw. Balkon oder Loggia (1 Stück pro Wohnung) mit Schalter in der Wohnung, 1 Steckdose für den Außenbereich

Top 59 – zusätzlich 1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose im Bereich des Abstellraumes Terrasse

**Tiefgarage**

1 Vorkehrung für eine Reinigungssteckdose je KFZ-Stellplatz

**Ausgeführte Produkte**

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, etc. können sich von den bemusterten Produkten unterscheiden. Technisch gleichwertige Ausführungen dieser Produkte werden jedenfalls sichergestellt.

**Feuerlöscher**

Sofern Erforderlich werden im Allgemeinbereich Feuerlöscher gemäß Baubescheid vom Bauträger bereitgestellt. Erforderliche Feuerlöscher und Löschdecken in den Wohnungen sind von den Eigentümern selbst zu stellen.

## SONDERWÜNSCHE

Änderungen der Ausstattung, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt dienen oder von den Behörden vorgeschrieben werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die Entscheidungen über Ausführungsmöglichkeiten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Bauträger.

Es besteht die Möglichkeit bei der Gestaltung und Ausstattung der von Ihnen gewählten Einheit auf Ihre individuelle Vorstellung einzugehen, sofern diese rechtzeitig mit dem Bauträger und im Einklang mit den gesetzlichen und technischen Vorschriften der Behörden sind und das architektonisch gestalterische Erscheinungsbild des Objekts nicht verändern.

Um einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen, ist es in diesem Fall erforderlich, die Änderungen mit dem Bauträger im Vorhinein rechtzeitig zu vereinbaren (genaue Regelung im Kaufvertrag).

Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag des Käufers (nicht über Bauträger) gilt vereinbart, dass diese Ausführungen erst und nur nach mängelfreier Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durchgeführt werden können. Die Ausführungen dürfen nur von konzessionierten Firmen für dieses Handwerk ausgeführt werden. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Gewährleistung.

Die letztmöglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer vom Bauträger bzw. seinen Planern noch gesondert mitgeteilt; nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich nicht mehr möglich.

Im Kaufpreis sind drei Abstimmungs- bzw. Sonderwunschgespräche mit der Verkäuferseite enthalten. Weitere Gespräche und/oder spätere Änderungen durch die Käuferseite werden entsprechend dem Aufwand (Käufergespräch, Planänderungen, Firmenkoordination, etc.) zu einem Preis von netto € 95,00 pro Stunde von der Verkäuferseite an die Käuferseite verrechnet.

Im Kaufpreis sind je zwei Sonderwunschgespräche betreffend die Elektro- und Sanitärplanung mit je einem von der Verkäuferseite zu benennenden technischen Planungsbüro enthalten. Weitere Gespräche und/oder spätere Änderungen durch die Käuferseite werden entsprechend dem Aufwand (Käufergespräch), Planänderungen, Firmenkoordination etc.) zu einem Preis von netto € 95,00 pro Stunde vom Planer der Verkäuferseite verrechnet. Sollte bis zum zweiten Gespräch beim Sanitärplaner ein Küchenplan vom jeweiligen Käufer vorgelegt werden, werden nach diesem Plan, ansonsten nach Maßgabe der Planung des Sanitär- bzw. Elektroplanungsbüros die entsprechenden Installationen ausgeführt.

Die Verkäuferseite ist berechtigt, geringfügige Änderungen am Vertragsobjekt, die sich im Zuge der Bauausführung als zweckmäßig erweisen, vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird. Die Käuferseite gibt ihr Einverständnis dazu, dass gegenüber den unterfertigten Plänen sich kleine Änderungen betreffend Mauerungen bzw. Schächte für Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben können. Abweichungen von dieser

Ausstattungsbeschreibung, die keine bzw. eine unwesentliche Wertminderung der kaufgegenständlichen Einheit bedeuten oder aus technischen Gründen (insbesondere statische-, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische, wärmetechnische oder schalltechnische Erfordernisse) bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Architektonisch bedingte Änderungen (wie beispielsweise Änderungen der Fassade, der Einteilung der Fenster, des Daches, des Untergeschosses etc.) bleiben jedenfalls vorbehalten.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Die planliche Darstellung der Grundrisse, Schnitte etc. bzw. der Schaubilder und Ansichten (z. B. Abbildungen von Sanitäreinrichtungsgegenständen oder sonstigem Mobiliar, Fassaden- und Fenstergröße und Fensterfarbe, etc.) gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierungen und Schaubildern, welche die Wohnanlage abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder – seitens der Käufer können daraus keine Ansprüche hinsichtlich einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben, etc. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für im Außenbereich sichtbare Elemente der Wohnprojekte obliegt ausschließlich der Verkäuferin. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die in den Schaubildern dargestellten Fenster von den tatsächlich ausgeführten Fenstern in Größe und Lage abweichen können. Maßgebend ist die Darstellung in den Grundrissen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Spachtelung, Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das

Naturmaß zu nehmen. Abweichungen bis zu 3% liegen innerhalb der Toleranzgrenze und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.



Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

Aktuell sind zwei Tiefgaragengeschosse mit insgesamt 34 KFZ-Stellplätzen vorgesehen. Sofern der Bedarf an KFZ-Stellplätzen nicht vorhanden ist, behält sich der Bauträger das Recht vor, das zweite Tiefgaragengeschoss nicht auszuführen, sodass nur mehr ein Tiefgaragengeschoss mit ca. 17-19 KFZ-Stellplätzen ausgeführt wird. Der Käufer stimmt grundsätzlich zu, dass der Wegfall eines zweiten Tiefgaragengeschosse keine Qualitätsverschlechterung darstellt. Dem Käufer erwachsen im Falle eines Wegfalls des zweiten Tiefgaragengeschosse keinerlei Ansprüche dem Bauträger gegenüber.

Auf den Terrassen, Balkonen, Gärten werden teilweise Pflanzentröge installiert. Die genaue Positionierung und Größe wird im Zuge der Projektumsetzung definiert und kann vom Kaufvertragsplan abweichen. Dementsprechend kann sich auch die Gliederung und das Erscheinungsbild der Terrassenbrüstungen ändern.

In den Privatgärten, im Freibereich und bei den Autoabstellplätzen im Freien können unterirdische Sickeranlagen zur Oberflächenentwässerung bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Wohnhauses und allenfalls der Nachbargrundstücke verlegt sein. Es können sich in diesen Bereichen weiters Wartungs-, Reinigungs- und Revisionschächte befinden, deren genaue Positionierung in den entsprechenden Plänen festgehalten wird. Diese Schächte müssen zu Revisionszwecken zugänglich gehalten werden.

In den Privatgärten und Freibereichen bzw. Allgemeinflächen sind Geländeböschungen teilweise unvermeidlich.

Im Untergeschoß, in den Privatgärten bzw. auf den Terrassenflächen können sich Lüftungs- bzw. Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen oder Ähnlichem befinden, die nicht zugedeckt werden dürfen, da sie der Be- und Entlüftung und Belichtung der Untergeschoßräume dienen.

In den Gärten auf begrünten Balkonen oder Terrassen im Bereich der Allgemeinflächen dürfen die humusierten Flächen im Nahbereich von darunterliegenden Bauteilen (z.B. Tiefgarage, Balkone, etc.) nicht mit tief- oder seitwärts wurzelnden Sträuchern oder Bäumen, und insbesondere nicht mit Pflanzen (z.B. Bambus), die durch ihre Wurzeln die Feuchtigkeitsabdichtung bzw. den Dachaufbau beschädigen, bepflanzt werden. Es ist hier vorab Rücksprache mit einem Gartenbaufachmann und der Hausverwaltung zu halten.

Der Türspion bei den Wohnungseingangstüren kann sich im Winter beschlagen. Das teilweise geschlossene Treppenhaus bzw. Laubengänge sind nicht beheizt.

Die Grünflächen in Privatgärten und auf den Allgemeinflächen werden humusiert und eingesät, wobei die Verkäuferin keine Gewähr für den Grasanwuchs leistet. Die Verkäuferin behält sich vor, Teilbereiche der Privatgärten und Allgemeinflächen mit Hecken, Sträuchern bzw. Bäumen zu bepflanzen, ist jedoch hierzu nicht verpflichtet. Der Humus ist nicht gesiebt und kann Steine enthalten. Die Eigentümergemeinschaft hat die Grünflächen im Allgemeingut zu gestalten bzw. zu betreuen. Nachträgliche Setzungen des Humus können zu Unebenheiten in den Grünflächen führen, die von der Käuferseite gegebenenfalls nachzuarbeiten sind.

Entsprechend der baubehördlichen Einreichplanung und wärmetechnischer Vorgaben ist die Oberkante des fertigen Fußbodens rauminnenseitig im 1.Dachgeschoß und 2.Dachgeschoss um bis zu 24 cm niedriger als die Oberkante des raumaußenseitigen Dachterrassenbelags, wobei die Schwelle des Fensterrahmens mit bis zu 5 cm nicht eingerechnet ist. Eine Überbrückung dieses Niveauunterschiedes durch eine Trittstufe bei der Fenstertür ist seitens der Verkäuferin nicht vorgesehen.

Auf Grund der Betonkernaktivierung zur Abgabe der Wärme bzw. Temperierung darf vom Käufer nur maximal 4cm in die Betondecke gebohrt werden.

## GEWÄHRLEISTUNG

Ein Gewährleistungsanspruch seitens des Käufers besteht grundsätzlich nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Verkäuferin keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtliche Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

## ZU BEACHTEN NACH ÜBERGABE

Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und

Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit diverse Ratschläge zu befolgen, die in der Objekt- und Wartungsanleitung bei Übergabe ausgehändigt werden. Die Räume sind in jedem Fall laufend ausreichend zu durchlüften (Quer- und Stoßlüften), um möglicher Pilz- und Schimmelbildung, bzw. Auftreten von Insekten vorzubeugen.

#### **Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)**

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten, mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln; trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten, bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

#### **Parkettböden**

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen, es ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20°C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit). Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

#### **Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.**

Die den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine ätzenden, härtenden, etc. Flüssigkeiten darin entsorgt werden.

#### **Dachflächen, Terrassenflächen über Wohnräumen**

Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2019). Diese Dachflächen sollten regelmäßig und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe, etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich schriftlich zu protokollieren.

### **Holzrahmen und Holzfassadenelemente**

Die Holzrahmen und Holzfassadenelemente sind in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren. Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert.

### **Beton-/Steinplatten Terrassen**

Die Beton-/Steinplatten in Terrassenteilbereichen sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung, Frost, etc. lockern bzw. geringfügig heben oder senken; sie sind von Bewuchs und sonstigen Verunreinigungen zu säubern bzw. freizumachen.

Weiters sind die Fugenmassen in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und ggf. wieder aufzufüllen um ein Verrutschen der Terrassenplatten zu verhindern.

### **Rauchwarnmelder**

Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich mit einem angefeuchteten Tuch zu reinigen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

### **Keller / Lager (falls vorhanden)**

Die Kellerräume und Lager im Untergeschoss sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik und dgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich, insbesondere im Sommer, zu Kondensatbildung kommen.

### **Fehlerstromschutzschalter**

der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler angeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

### **Sickeranlagen**

Alle Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern müssen zur Sicherstellung einer entsprechenden Funktion regelmäßig gewartet werden. Eine optische Kontrolle sollte zumindest halbjährlich sowie nach außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen erfolgen.

Die jeweils erforderlichen Wartungsintervalle richten sich besonders nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge und dem Feststoffeintrag. Durch eine allfällige Ablagerung von Schnee, insbesondere von mit Streugut vermengtem Schnee, darf die Funktion von Sickeranlagen nicht beeinträchtigt werden. Bzgl. Sickermulden, Sickerrigole, unterirdischen Sickerkörpern, etc. und deren individuelle Wartung wird auf die gesondert bei der Übergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung verwiesen.

**Schmutzwasser Hebeanlagen**

Falls vorhanden sind diese nach Übernahme der Einheit innerhalb des ersten Monats einer Sichtkontrolle (außen und innen des Pumpenbehälters) zu unterziehen. Ansonsten sollte halbjährlich die Schmutzwasserhebeanlage überprüft werden. Für den laufenden Betrieb der Hebeanlage (falls vorhanden) wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

**Leitungen ohne sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Diese Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen.

**Stromanmeldung**

Im Zuge der Übergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 3 Tagen nach Übernahme der Einheit der Strom vom Eigentümer anzumelden ist.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen (Heizung, Bepflanzung, etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.), das Garagentor, etc. ein Wartungsvertrag empfohlen und ist durch die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen.

Bezüglich der einzelnen Punkte dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird auch noch auf die gesondert bei der Übergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung (samt Hinweise für Holzfußböden, Fensterfibel, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) verwiesen.

.....  
Ort und Datum der Unterzeichnung