

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 19.08.2024

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. 64 Eigentumswohnungen samt großzügigen Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone bzw. Loggien und ca. 20 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 gebracht.

Es wird seitens Bauträger eine Klima-Aktiv Zertifizierung angestrebt.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Zufahrt Tiefgarage

Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die Stoffellagasse. Der Autolift erschließt das Tiefgaragen Geschoss. 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 Wohnhaus erfolgt über eine Schleuse in das Treppenhaus. 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 und Setzstufen: Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste/Gang: Betonplatten im Splittbett oder auf Stelzlager, 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 bzw. Gartengeschoss, versperrbar mittels Vorhängeschlosses. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels offener Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Gangbeleuchtung im Bereich 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.

Müllbereich

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

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 Gartengeschoss – Bodenbelag als Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Wände – Beton oder Betonstein Sicht

Jugend- und Kinderspielbereich / Kleinkinderspielplatz

Im Erdgeschoss des Gebäudes, sowie 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 Fußbodenheizung. 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 (in Wohnbereichen des Gartengeschosses bis 2.Dachgeschosses); Gartengeschoss und Untergeschoss - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung; im Bereich des Treppenaufgangs (Stiegenhaus) gespachtelt und gemalt bzw. Wärmedämmung gem. Bauphysikalischer Vorgabe

Außenwände - Oberirdisch

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 - Wohnbereiche

Gipskarton bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; Oberfläche 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, Edelstahl 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, bekies, als Betonplatten 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, Drehkipp-/Dreh- Element oder Hebe-Schiebe-Tür (Entscheidung obliegt dem Bauträger bzw. lt. Verkaufsplan); 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 gespachtelte Mauerfensterbank oder Kunststofffensterbank 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 und bei Fenstern im Erdgeschoss, welche direkt an die Straße angrenzen werden die Fenster- bzw. Fenstertürelemente mit elektrisch angesteuerten außenliegenden Rollläden ausgeführt. Fenster zu den Laubengängen bzw. Erschließungsgängen erhalten keinen Sonnenschutz.

Wohnungseingangstür

Anschlagtür aus Holz; umlaufende Gummidichtung; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion
Sofern bautechnisch notwendig kommen teilweise Absenkrichtungen bzw. Vorkehrungen für automatischen Türöffner 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, Vorraum – Boden Feinsteinzeug gem. Muster Bauträger; Randleisten aus Bodenfliesen

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

Bad – Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm im freien Verband gem. Muster Bauträger, Wand Feinsteinzeug Format ca. 30x60 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, Wand Feinsteinzeug Format ca. 30x60 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 oder auf Stelzlager (l x b ca. 30 x 60 cm, 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm gem. Muster Bauträger); Absturzsicherung geschlossen

oder in der Kombination mit Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung oder Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung oder (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Terrasse Gartengeschoss – Betonplatten im Splittbett oder auf Stelzlager (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 (Entscheidung ob und wo liegt beim Bauträger). Die genaue Positionierung und Größe wird im Zuge der Projektumsetzung definiert. Sie bieten eine individuelle Bepflanzung durch die Wohnungseigentümer (z.B. Kräutergarten) und tragen 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 Nebenräumen 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 über die Fußbodenheizung (keine Heizung über Bauteilaktivierung in der Betondecke über dem Gartengeschoss, sowie in Wohnungen über unbeheizten Bereichen (Top 05, Top 10 und Top 11) vorgesehen). In den Wohnungen Top 01, Top 02, Top 03, Top 11 erfolgt zusätzlich zur Fußbodenheizung eine Temperierung der Wohnungen mittels einer Betonkernaktivierung in der Betondecke über den Wohnungen. In den Wohnungen Top 04, Top 05 und Top 10 erfolgt zusätzlich zur Fußbodenheizung keine

Temperierung mittels Betonkernaktivierung in der Betondecke. 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 Warmwasserverbrauches 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

Sämtliche Bäder und Toiletten werden mechanisch über das Dach entlüftet. Je Wohneinheit wird dabei zumindest ein Ventilator dauerhaft auf niederster Stufe betrieben, welcher feuchtegesteuert (Bad) oder über einen eigenen Schalter geschaltet wird. Im WC wird der Ventilator über einen eigenen Schalter geschaltet. Durch die Ventilatoren 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 bzw. 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.

Für die Wohnungen des Gartengeschosses und des Erdgeschosses wird nach Vorgabe der Haustechnik eine Schmutzwasserhebeanlage vorgesehen.

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 und Nasszellen) 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 60, 61, 63 – 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. 80x80cm oder 90x90cm

1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt

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

1 Brauseverbau

Top 60 – 1 Duschtasse weiß / Größe ca. 80x110cm, 1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt, 1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Top 61 – 1 Duschtasse weiß / Größe ca. 80x100cm, 1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt, 1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Top 63 – 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, Balkon, Loggia oder Garten im Gartengeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss

1 Kaltwasseranschluss auf der Terrasse, Balkon, Loggia oder Garten.

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, 26, 63 – 1 zusätzlicher Lichtauslass in der Garderobe

Top 60, 61 – 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, 64 - 1 Serienschalter bei Eingangstüre, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 5 Steckdosen, 1 Multimediadose, 1 Jalousieschalter

Top 59 - 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 Multimediadose, 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 64 – 1 zusätzlicher Lichtauslass im Gang

Küche

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

Top 63 – 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 63 – zusätzlich 1 Schalter, 1 Wand- oder 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 Vertragsgrundrissen der Wohneinheit.

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

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. die 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 Terrassenbelags, 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, Decken und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden, Decken 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 in der Wohnung 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 ausgehängte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

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

Die Balkone, Loggien, Terrassen, Rigole, Gärten, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen mind. einmal pro Quartal 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, Gärten über Wohnräumen

Sämtliche Dachflächen, Terrassenflächen bzw. Gartenflächen 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, Wasserspeier 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 Terrassen-, Balkon und Gartenbereichen sind im Splittbett oder auf Stelzlager 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 bei Beton-/Steinplatten, welche im Splittbett verlegt werden, 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 leicht angefeuchteten Tuch zu reinigen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

Keller / Lager (falls vorhanden)

Die Kellerräume und Lager im Untergeschoss und Gartengeschoss sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik und dgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich und Tiefgaragenbereich, insbesondere im Sommer, zu Kondensatbildung kommen. Durch die Wohnungsgemeinschaft ist hierbei für eine ausreichende Luftzirkulation oder gegebenenfalls Trocknung zu sorgen.

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 – auf Grund eines Käuferwunsches

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden

Armaturen durch eine Fachfirma auszustatten. Diese Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen bzw. die Armaturen zu bedienen und in den Leitungen anstehendes Wasser zu spülen.

Stromanmeldung

Im Zuge der Übergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 1 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.), etc. ein Wartungsvertrag empfohlen, um hier keinen Gewährleistungsanspruch zu verlieren 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