



**3430 Tulln**

**Wiener Straße 6-8**

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

**LivingImFranks**



**SÜBA AG**

**Wipplingerstraße 35**

**1010 Wien**

T +43-1-580 10-0

F +43-1-58010-60

[office@sueba.at](mailto:office@sueba.at)

[www.sueba.at](http://www.sueba.at)

# LivingImFranks

## **ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung**

Auf der Liegenschaft Wiener Straße 6-8 in 3430 Tulln an der Donau wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 83 attraktiven Wohneinheiten und 2 Geschäftslokalen errichtet. Die Wohnungsgrößen reichen von 2 bis 4 Zimmern mit 42 bis 129 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Jede Wohnung verfügt über Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten.

Die Energieversorgung dieser Wohnhausanlage erfolgt über ein Wärmepumpensystem mit Erdwärme. Über die Geschosdecken wird durch Betonkernaktivierung im Winter Wärme abgegeben und im Sommer das Gebäude gekühlt.

Das Projekt ist barrierefrei konzipiert. Über die Tiefgarage mit insgesamt 58 Stellplätzen (34 Einzelstellplätze und 24 Stellplätze in Doppelparksystemen) lassen sich alle Ebenen über zwei Lifte erreichen.

Der Fahrradabstellraum befindet sich im Untergeschoss und der Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss. Die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Kellerabteile finden Sie im Untergeschoss, Erdgeschoss oder auf den Geschossen 1 bis 3.

Die Lage des Projektes inmitten der Fußgängerzone ist einzigartig. In drei Gehminuten zur Donau und nur 40 Minuten mit dem Auto in die Wiener City. Öffentlich brauchen Sie für diese Strecke mit dem REX/S40 und U4 ca. 50 Minuten.

Die Infrastruktur ist durch diese Lage perfekt. Im Umkreis befinden sich alle wichtigen Einrichtungen, wie Nahversorger, Einkaufszentren, Schulen, Spielplätze, Apotheken, Ärzte, öffentlicher Verkehr und Freizeitaktivitäten.

## **VER- und ENTSORGUNG**

### Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezählt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

### Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)

Die Energieversorgung und die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über eine Erdwärme-Wärmepumpenanlage sowie einen Gas-Brennwertkessel. Die gesamte Anlage wird von einem Energiedienstleister betreut, serviciert und gewartet sowie die Energiekosten mit den einzelnen Eigentümern abgerechnet.

Die Energieabgabe erfolgt durch Bauteilaktivierung in Form von wasserführenden Kunststoffrohren, welche in den Betondecken verlegt sind. Durch die Temperierung der Decken werden der Heizbetrieb im Winter und der Kühlbetrieb im Sommer in automatischer Umkehrschaltung sichergestellt.

Die Steuerung erfolgt durch einen zentralen Raumthermostat im Wohnzimmer mit automatischer Umschaltung auf Sommerbetrieb (Kühlen) bzw. Winterbetrieb (Heizen). Im Bad wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert.

Der entsprechende Verbrauch wird für jede Wohnung mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung separat gezählt.

# LivingImFranks

## Kühlung

Durch die Bauteilaktivierung erfolgt im Sommer eine passive Kühlung jeder Wohnung über die Betondecke. In den Wohnungen im Dachgeschoss kann zusätzlich die Fußbodenoberfläche temperiert werden (Fußbodenkühlung im Sommer).

## Photovoltaik-Anlage

Am Dach ist eine Photovoltaik- Anlage zur Unterstützung und Versorgung der zentralen Haustechnik- Anlagen vorgesehen.

## Wasserver- und entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung durch den Energiedienstleister mittels Durchflussmengenzähler mit Funkablesung separat gezählt und direkt abgerechnet.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Stadtgemeinde Tulln mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung gebracht.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet;  
Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben werden in WU-Beton gegossen.

### Mauerwerk

#### *Erdberührte Bauteile:*

- Tragende Wände:  
Stahlbeton

#### *Aufgehendes Mauerwerk:*

- Tragende Wände:  
Stahlbetonwände inkl. Innenputz bzw. Spachtelung;  
Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.
- Wohnungstrennwände:  
Stahlbetonwände, ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik) mit Gipskartonvorsatzschale beplankt oder glw.
- Zwischenwände:  
Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten ausgeführt.

### Geschossdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt.

# LivingImFranks

Allfällig technisch erforderliche abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien werden aus Gipskartonplatten ausgeführt. Die Deckenuntersicht ist gespachtelt und gemalt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Unterseite und Stirnflächen werden gespachtelt und gemalt.

## Raumhöhen Regelgeschosse

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. In Nebenräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich. Mindesthöhe in diesem Falle: 2,10 m.

## Flachdächer

Flachdächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Feuchtigkeitsabdichtung und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt. Generell werden Flachdächer als extensiv begrünte Dächer oder mit Bekiesung ausgeführt.

## Steildächer

Steildächer werden wärme gedämmt lt. Bauphysik ausgeführt, die Dachkonstruktion und alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt. Generell werden Steildächer mit einer kleinteiligen Blecheindeckung ausgeführt.

## Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zinktitän oder Aluminium hergestellt.

Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

## Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern und Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

## **FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

### Vorräume, Wohnküchen, Zimmer, Abstellräume

Boden: Fertigparkett Eiche Natur, Matt versiegelt oder glw., vollflächig verklebt, Nuttschicht mind. 3,5 mm, samt Holzsockelleisten und Übertrittschienen bei Türen (wo technisch erforderlich).

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

### Bäder und WCs

Boden: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Firma Marazzi oder glw., orthogonal verlegt

Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: ca. 10/30 cm, Firma Marazzi oder glw., glänzend, orthogonal verlegt

Die Verfliesung erfolgt in den Bädern teilverflieset und in den WCs auf Höhe 120 cm.

# LivingImFranks

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.  
Übergang Fliese - Parkett: Schlüterschiene Alu eloxiert

Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß gemalt.

## Terrassen, Balkone und Loggien

Der Betonplattenbelag (Format: ca. 30/60 cm) wird schwimmend verlegt, die Entwässerung erfolgt über Einlaufgitter und Abfallrohre.

## Allgemeine Bereiche

### Stiegenhäuser inkl. Gänge

Boden, Tritt-

u. Setzstufen: Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Mirage oder glw., orthogonal verlegt, Sockelleisten ca. 6 cm, Stufenplatten mit eingefrästen Rillen.  
An- und Austrittsstufe als 10 cm breiter farblich abgesetzter Kontraststreifen.

Wände u. Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe

### Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Feinsteinzeug im Kinderwagenabstellraum und Beschichtung im Fahrradabstellraum

### Müllraum

Beschichtung auf Estrich

### Einlagerungsräume inkl. Gangflächen sowie Nebenräume

Im Untergeschoss Bodenplatte mit Beschichtung und im Erdgeschoss Beschichtung auf Estrich, sonstige Abstellräume mit Feinsteinzeug

## **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Für alle Fenster gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes gemäß der NÖ Bauordnung. Vorgabe gemäß Bauphysik: Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion Uw-Wert  $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Rahmen: Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, innen weiß, außen färbig; Sturzausbildung massiv oder mittels Stockaufdoppelung.

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung mit 3-Scheiben-Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei Fenstertüren und Fixverglasungen wird bis mind. in Höhe des Parapets ein Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet.

# LivingImFranks

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Dachflächenfenster: Klapp-/Schwingflügelfenster in Kunststoffausführung mit Standardverglasung, innen weiß, außen färbig.

## SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Terrassentüren bei Wohnungen mit Gartenanteil im Erdgeschoss werden mit Außenrollläden ausgestattet – Bedienung elektrisch mit Jalousieschalter.

In allen anderen Wohnungen erhalten die Fenster- und Fenstertüren außenliegende Raffstores, schienengeführt bzw. in Sonderfällen textile Außen-Beschattungen – Bedienung elektrisch mit Jalousieschalter.

Die Beschattung der Dachflächenfenster erfolgt mit außenliegenden, händisch bedienbaren Markisetten.

## TÜREN

### Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen: Klimaklasse c, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, U-Wert max. 1,7 W/m<sup>2</sup>K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3;

Stock: Stahldoppelfalzzarge werkseitig rostgeschützt und lackiert, mit umlaufender Gummidichtung;

Türblatt: DANA Dominant 3 oder glw., 90/200 cm, Doppelfalztürblatt, beidseitige Decklage beschichtet;

Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus);

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag Edelstahl satiniert;

Türstapel: passend zum Gangboden mit stirnseitig eingelassener Dichtung;

Fußabstreifmatte: vor jeder Wohnungseingangstüre.

### Innentüren

Stock: Stahlumfassungszargen weiß beschichtet, mit umlaufender Gummidichtung;

Türblatt: DANA Strategie oder glw., 80/200 cm, Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet;

Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel;

Sichtbarer Beschlag: Edelstahl satiniert.

### Hauseingangstüre

Pulverbeschichtete Stahl- oder Alukonstruktion mit Glasfüllungen und Edelstahlbeschlägen.

## SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: z.B. KABA Penta oder glw., je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel; gleichsperrend für Brieffachanlage, Einlagerungsräume und im EG auch für Zauntüren. Pro Garagenstellplatz zusätzlich 2 Stk. Garagenschlüssel und 1 Handsender für das Garagentor.

# LivingImFranks

## **SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

### WC

Hänge-WC, Fabrikat LAUFEN Pro oder glw., Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2-Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

### Waschtisch

Einzelwaschtisch wandhängend Fabrikat LAUFEN Pro, Größe 60x46 cm oder glw.

### Handwaschbecken im WC

Fabrikat LAUFEN Pro S, Größe 48x28 cm, Hahnloch rechts oder glw.

### Badewanne

KALDEWEI Stahlemail Einbaubadewanne 180x80 cm, Typ Cayono oder glw., Farbe weiß, mit seitlichem Spritzschutz aus Glas ca. 70x150 cm

Bei Badezimmern mit Dusche **und** Badewanne: KALDEWEI Stahlemail Einbaubadewanne mit Mittelauslass 180x80 cm, Typ Cayono Duo oder glw., Farbe weiß, ohne seitlichem Spritzschutz

### Dusche

Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich), mit Duschtrennwandanlage aus Glas

### Waschtisch-Armatur

GROHE Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie verchromt oder glw.

### Handwaschbecken-Armatur

GROHE Eurosmart Einhand-Waschtischbatterie verchromt oder glw.

### Badewannenarmatur

GROHE Eurosmart Einhand-Wannenarmatur oder glw.

### Duscharmatur

GROHE Eurosmart Einhand-Duscharmatur oder glw., samt Brauseset GROHE mit 2 Strahlarten

### Waschmaschine

In jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, Lage lt. Verkaufsplan im Bad oder Abstellraum.

## **LÜFTUNG VON SANITÄRRÄUMEN SOWIE KÜCHEN/ KOCHNISCHEN**

### Raumlüftung

Pro Wohnung wird ein Wand-Zuluftelement ausgeführt (Fabrikat: Krobath-Protech oder glw.).

# LivingImFranks

## Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WCs über Lichtschalter, mit Nachlaufrelais; in Bädern mit Grundlüftung, Bedarfslüftung über eigenen Schalter gesteuert.

## Küchen und Kochnischen

Umluftbetrieb

## **ELEKTROINSTALLATIONEN**

### Innerhalb der Wohnungen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Multimedia und SAT sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

### Wohnungseingangstüre

- 1 Klingeltaster

### Vorräume/Gänge

- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- Wechsel- bzw. Tastschalter je nach Raumgeometrie
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Innensprechstelle
- 1 Wohnungs-/ Elektroverteiler, Position lt. Verkaufsplan
- 1 Medienverteiler, Position lt. Verkaufsplan

### WCs (wenn eigener Raum vorgesehen)

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Ventilatoranschluss geschaltet über Nachlaufrelais

### Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Serienausschalter für Decken- und Wandlicht
- 1 Ausschalter mit Kontrolllicht für Lüfter
- 1 Ventilatoranschluss
- 1-2 Schukosteckdosen 2-fach mit Klappdeckel
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine (WM)
- 1 Schukosteckdose Wäschetrockner (WT)
- 1 Potentialausgleich für Bade- bzw. Duschwanne
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator (Sprossenheizkörper)

### Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Ausschalter (Wechselschaltung bei Türe und Bett)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm



# LivingImFranks

## Wohnraum

- 2-3 Deckenauslässe geschaltet je nach Raumkonfiguration (getrennt schaltbar)
- 2-3 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 4 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Multimedialeerdose mit Vorspann und Blindabdeckung aus dem Schalterprogramm
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach (SAT, DVB-S) – anschlussfertig

## Kochnische

- 1 Deckenauslass
- 1-2 Wandauslässe bei Arbeitsfläche
- 1 Serienausschalter für Deckenlicht und Arbeitsflächenbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose 2-fach für Gefrier-Kühlschrankkombination (TK+KS)
- 2-3 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

## Multimediainstallation

Für die Kommunikationsmedien wird folgende Installation ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler, situiert im Abstellraum, Vorraum oder WC. Dieser Medienverteiler wird von der Steignische mit 3 Leerrohren verbunden. Ab dem Medienverteiler werden der Wohnraum und die Zimmer sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers durch das Versorgungsunternehmen A1 bzw. kabelplus wahlweise mit Telefon, TV oder Internet-Anbindungen installiert werden.

## Schalterprogramm

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm, Oberfläche in weiß.

## SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Eigentümer beizustellen).

## Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Audio-Gegensprechanlage und eine Türklingel, welche neben der Wohnungseingangstüre situiert wird.

Bei der Hauseingangstüre ist ein Sprechtableau mit eingebauter Farb-Videokamera installiert.

Auf Sonderwunsch und gegen Aufpreis kann die Innensprechstelle mit einem Farbmonitor ausgestattet werden.

## Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und/oder Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

# LivingImFranks

## **TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN, GÄRTEN**

### Geländer

Terrassen, Balkone und Loggien: Flachstahl-Stabgeländer pulverbeschichtet.

Die Schlosserteile im Außenbereich werden generell verzinkt oder färbig pulverbeschichtet ausgeführt.

### Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Wohnungen mit Terrassen, Balkonen und Loggien über 7 m<sup>2</sup> sowie Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperarmatur).

Alle Terrassen, Balkone, Loggien und Gartenterrassen erhalten eine Steckdose sowie einen Lichtauslass mit Wandleuchte.

## **AUFZUG**

Die Aufzugsanlage wird vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtlich erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Aufzugsportale färbig lackiert.

## **EINLAGERUNGSRÄUME**

Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsraum vorhanden. Die Einlagerungsräume sind natürlich belüftet. Die Kellertrennwände werden als Systemtrennwände in Holz oder Stahl ausgeführt. Die Türen sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

*Hinweis:* Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen!

## **ALLGEMEINES**

### EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen wie Möblierung und Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten.

### BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit den Wohnungsschlüsseln sperrbar ist.

### KINDERWAGEN- und FAHRRADABSTELLRAUM

Im Untergeschoss befindet sich der Fahrradabstellraum und im Erdgeschoss der Kinderwagenabstellraum. Die Wände sind mit einer wischfesten Halbdispersion weiß gestrichen. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Die Schlösser der Türen sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

# LivingImFranks

## MÜLLRAUM

Im Erdgeschoss, straßenseitig befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann zusätzlich auch vom Müllentsorgungsunternehmen gesperrt werden.

## TÜREN und TORE

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw. ausgeführt. Türdrücker Standard Novoferm.

## AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenflächen und Eigengärten werden besämt. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe können in den Allgemeinbereichen und Eigengärten gesetzt werden. Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen im Allgemeinbereich ab Wohnungsübergabe ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft zuständig. Für die Pflege und Erhaltung der Ersatzpflanzungen in den Eigengärten ab Wohnungsübergabe ist der Eigentümer der jeweiligen Wohnung zuständig. Ein Wegfall der Ersatzpflanzen auf Käuferwunsch ist nicht möglich. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden asphaltiert oder mit einem Platten- oder Pflasterbelag ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung.

## ENERGIEAUSWEIS

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde und können diese daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

## GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

**Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.**

Die Wohnungskäufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.