

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

„PrimaVera – Projekt IV“



DETAILINFORMATION

„Büro / Praxis / Handel“

Marktgemeinde Vorchdorf – Feldham - Kramerstraße

BAUBEGINN Projekt IV: voraussichtlich
Frühjahr 2022,
Baustart erfolgt nach Verkauf von
3 Einheiten

BAUTRÄGER

LWreal Treuhand GmbH

Inh. Wilhelm Laimer
A-4655 Vorchdorf, Josef Haas-Str. 11
E-Mail: verkauf@laimerbau.at
Web: www.lwreal.at

Inhaltsverzeichnis

Visualisierungen:	2
Projektübersicht:	8
Einleitung.....	9
Aufbauten (belagsfertige Ausführung):	10
Hausexterne Gebäudeteile	12
Hausinterne Gebäudeteile	14
Ausstattung der Nutzungseinheit (belagsfertige Ausführung)	16
Ausstattung der Nutzungseinheit (schlüsselfertige Ausführung).....	22
Sonderwünsche	26
Sonstiges.....	27
Natureplus Zertifikate	28
MERKBLATT	31
Richtiges Lüften.....	35
Inspektion & Wartung.....	36
Grundrisse der Büros bzw. Praxis.....	40

Visualisierungen

Beispiel eines Bürogrundrisses (kann geteilt werden):



Innenvisualisierungen – Beispiel für Büroräume:



Besprechungsraum



Büro 3



Archiv



Büro 1

Beispiel eines Praxisgrundrisses (kann geteilt werden)



Innenvisualisierungen – Beispiel für Praxisräume



Empfang



Warteraum



Praxisraum



Lageplan Darstellung maßstablos!

Projektübersicht: PrimaVera – Projekt IV

Die Gewerbeimmobilie wird in einer ruhigen, Wohngegend am Rande des Gewerbegebietes im Ortsteil Feldham nördlich vom Zentrum der Marktgemeinde Vorchdorf mit guter Verkehrsanbindung errichtet. Auch nahegelegene Städte und Orte wie Gmunden, Pettenbach, Laakirchen, Kirchdorf, Wels und Vöcklabruck sind mit dem PKW sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

In dieser Liegenschaft lassen sich viele Gewerbearten verwirklichen. Vom Bürobetrieb (z.B. Versicherungen, Steuerberater, Call-Center, etc.) bis zur Arztpraxis oder Handelsbetrieben ist viel Spielraum möglich. Auch bei der Nutzflächenwahl ist man flexibel. Durch die individuelle Planung können im Nu Räume bzw. Nutzungseinheiten vergrößert bzw. verkleinert werden.

Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten wird daher in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nachstehend immer von einer „Einheit“ gesprochen.

- ✓ Voraussichtlicher Baubeginn von Projekt IV, im Frühjahr 2022.
- ✓ Nach drei verkauften Einheiten erfolgt der Baustart des Projektes.
- ✓ Das Gebäude verfügt über 3 Geschosse mit 7 Einheiten von 55 m² bis 106 m² Nutzfläche für Büro- / Handels- / Betriebs- oder Praxisflächen.
- ✓ Die Versorgungsleitungen (Kanal, Strom, Gas, Nahwärme, usw.) sind in der Straße eingebaut.
- ✓ Unser massiver Baustoff Ytong Porenbeton überzeugt mit sommerlichem und winterlichem Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz sowie mit einem gesunden Raumklima.

Einleitung

Die Einheiten werden in **belagsfertiger Ausführung** angeboten, d.h. bis Estrichoberkante ohne Malerarbeiten, ohne Wandfliesen, ohne Bodenbeläge, ohne Innentüren und ohne Sanitärausstattung (ausgenommen Badewanne oder Duschtasse jedoch ohne Duschwand).

Hinweis: Beim Erwerb von belagsfertigen Einheiten kommt bei selbstständiger Ausführung (wie z.B. Bodenbeläge) die Prüf - und Warnpflicht des ausführenden Professionisten zur Geltung (z.B. bei Estrich, Innenputz, usw.). Erfolgt von ausführenden Professionisten keine schriftliche Meldung, so gilt das Vorgewerk als übernommen. Des Weiteren müssen die Verarbeitungsrichtlinien der derzeit geltenden ÖNormen (und Richtlinien) eingehalten werden.

Rechtlicher Hinweis: Die oberösterreichische Bauordnung sieht in ihrer Gesetzgebung vor, dass ein Gebäude erst nach tatsächlicher Fertigstellung des Gebäudes bzw. einer Einheit von der Baubehörde (Gemeinde) zur Benützung frei gegeben wird.

Der belagsfertige Ausbau Ihrer Betriebseinheit ist gemäß der Gesetzgebung nicht ganzheitlich fertiggestellt, da beispielsweise die Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Parkettboden, usw.) noch fehlen. Des Weiteren ist auch durch das Fehlen der Innentür - im Speziellen im Badezimmer und im WC - dem oberösterreichischen Baugesetz nicht Genüge getan.

Hiermit werden Sie auf diesen Umstand hingewiesen und sind daher eigenständig für die Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde Ihrer Einheit verantwortlich. Vom Generalunternehmer wird - sofern eine Einheit im belagsfertigen Zustand erworben wird - eine sogenannte Trittschallmessung durchgeführt. Damit ist ausgeschlossen, dass bis zur Estrichoberkante Schallbrücken vorhanden sind. Mit dieser Maßnahme ergeht die Pflicht der mängelfreien Ausführung der Boden- und Wandbeläge wie auch der Innentüren an den Käufer über. Es wird daher dringend empfohlen, dass die Fertigstellung durch Fachfirmen und demzufolge mit Fachleuten hergestellt wird. Die Fertigstellung Ihrer Einheit sollte schnellstmöglich, jedoch in angemessener Frist erfolgen, da Ihre Nachbarn möglicherweise die Einheit bereits bezogen haben bzw. im Gebäude arbeiten und Baulärm nur bedingt zumutbar ist.

Sämtliche Verunreinigungen der Allgemeinflächen durch Baumaßnahmen in belagsfertigen Einheiten müssen durch den Verursacher auf eigene Kosten gereinigt werden.

Information: Sämtliche Punkte, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht geregelt sind, gelten somit auch nicht als Vertragsgrundlage.

Aufbauten (belagsfertig): wie Fundamente, Boden, Wand, Dach, Decke und Terrassen und Balkone

Fundamente

- Punkt- und/bzw. Streifenfundamente nach Erfordernis und statischer Berechnung
- Baugrubensicherung falls notwendig

Sohle- bzw. Fundamentplatte (lt. Energieausweis)

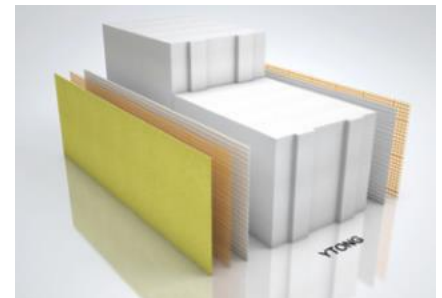
- Stahlbetonplatte inkl. Bewehrung (lt. Statik)
- PE-Folie (Kunststofffolie)
- Glasschaumschotter bzw. Rollierung oder Sauberkeitsschicht (im Energieausweis ersichtlich)

Erdung

- Ausführung gem. OVE-Richtlinie

Erdgeschoss und Obergeschosse

- Außenwände (lt. Energieausweis)
 - Innen: Putzspachtel oder gleichwertig
 - 50 cm Ytong – mineralischer Baustoff
 - Klebspachtel und Dünnschichtdeckputz
 - Reibputz (Art und Farbe) wird vom Bauträger festgelegt
- Innenwände EG + 1. u. 2. OG
 - Tragende Wände: Ytong oder Stahlbeton (lt. Statik)
 - Tragende Wohnungstrennwände: Ytong
 - Nichttragende Wände: Ytong oder Gipskartontrockenbauwände (anpassbarer Wohnbau gem. ÖNorm B 1600 barrierefreies Bauen)
 - Ytong-Verbundstein beidseitig verputzt
 - Wohnungstrennwände gem. bauphysikalischer Vorgabe
- Fußboden EG (lt. Energieausweis)
 - Bodenbelag: Parkett oder Fliesen (mit Aufpreis möglich)
 - Heizestrich
 - PE-Folie (Kunststofffolie)
 - Wärmedämmung lt. Energieausweis
 - Feuchtigkeitsabdichtung
 - Stahlbetonplatte (lt. Statik)
 - Schaumglasschotter/Rollierung lt. Energieausweis



- Fußboden 1. u. 2. OG (lt. Energieausweis)
 - Bodenbelag: Parkett oder Fliesen (mit Aufpreis möglich)
 - Heizestrich
 - PE-Folie (Kunststofffolie)
 - Trittschalldämmplatten
 - Wärmedämmung
 - Zementgebundene Granulat-Schüttung
 - Stahlbetondecke (lt. Statik)
 - Deckenuntersicht gespachtelt

Dach

Flachdach

- Kies 10,0 cm
- EPDM Folie
- EPS-W 25 i.M. 26,0 cm
- Bitumendachbahn 0,5 cm
- Stahlbeton 20,0 cm

Balkone

- Fliesenbelag
- Abdichtung
- Stahlbetondecke

Geländer Balkone:

- Geländer nach statischer u. technischer Erfordernis
- Wird projektabhängig vom Bauträger festgelegt (z.B. Material, Optik u. Design)

Terrassen im EG:

- Estrichplatten 40/40 cm (Standardausführung)
- In Splitt verlegt
- Frostkoffer

Fassadengestaltung

- Sockel
- Spachtelung inkl. Gewebeamierung
- Reibputz (Art und Farbe) lt. Bauträger

Hausexterne Gebäudeteile

Dachdecker und Spenglerarbeiten:

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden mit Alu-Color-Blech oder gleichwertig ausgeführt, inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, Kamineinfassungen, Entlüftungen etc. Farbe und Materialien lt. Bauträger.

Kanalisierung:

- Schmutzwasser
 - Sämtliche anfallenden Schmutzwässer (Bad, WC, Küche, usw.) werden über das örtliche Kanalnetz entsorgt.
- Reinwasser
 - Alle anfallenden Reinwässer (Regenwasser) werden in entsprechenden Sickerschächten oder Sickermulden abgeleitet (nach Vorgabe der Baubehörde).

Traufenschotter:

- Schotterkoffer Rundkies, Breite ca. 30 cm, wenn erforderlich
- Einfassung mit 5 cm breiten Rasenbrettern (Betonleistenstein)

Einfriedung / Zäune / Gartengestaltung:

- Die Gehwege werden mit Estrichplatten 40/40 cm grau versehen
- Das Fräsen und Besamen des Gartens ist enthalten
- **Nicht** enthalten ist eine Einfriedungswand oder ein Zaun an den Grundgrenzen
- ACHTUNG: ohne Einfriedungswände kann es dazu führen, dass die begrünte Gartenfläche Neigungen bzw. Böschungen aufweist.

Briefkastenanlage:

- Die Briefkästen werden jeweils im Außenbereich im Nahbereich der Betriebs- bzw. Bürozugänge montiert.

Parkplätze:

- Jede Einheit verfügt über einen bzw. mehrere markierte Parkplätze, der oder die den Nutzungseinheiten (vom Bauträger) fix zugeordnet/nummeriert wird/werden.

Bodenausführung mit Asphalt, Pflasterung oder Rasengittersteinen bzw. gemäß Vorschrift der Baubehörde und Bauträger.

Abstellräume:

- Jeder Einheit ist ein eigener verschließbarer Abstellraum zugeordnet.
- Boden: Estrichplatten in der Farbe Grau oder Betonboden
- Außenwände in massiver Ausführung
- Versperrebare Türen (nach Wahl des Bauträgers)

Müllplatz:

- Der Müllplatz befindet sich im Außenbereich (Position lt. Plan)

Technikraum:

- Der Technikraum befindet sich unter der außenliegenden Stiege (Position lt. Plan)

Außenliegender Stiegenaufgang:

- Tritt - und Setzstufen sowie Podeste: Granitplatten 30/60 cm grau/matt, Rutschfestigkeit R11 – EG bis 1 OG
- Tritt – und Setzstufen können auch in verzinkter Stahlkonstruktion mit Gittertreppen ausgeführt werden.
- Ausführung nach statischem und technischem Erfordernis
- Die Ausführung der Stiegenbeläge wird projektabhängig vom Bauträger festgelegt.
- Das Geländer wird in verzinktem Stahl gem. technischer Erfordernis hergestellt.
- Optik des Geländers nach Wahl des Bauträgers

Energiekennzahl:

- Niedrigenergiehaus – Klasse B
- HWB **38 kWh/m²a** *(Lt. Planungsenergieausweis)

Wichtige Information

- Es wird darauf hingewiesen, dass der übergebene Ausweis ein sogenannter Planungsenergieausweis ist und daher Änderungen technischer oder bauphysikalischer Natur durchgeführt werden können. Der endgültige Energieausweis wird der Hausverwaltung nach Fertigstellung der Wohnanlage übergeben. Die Gültigkeit eines Energieausweises beträgt 10 Jahre.

* kann sich geringfügig ändern

Hausinterne Gebäudeteile

Innenputz:

- Betriebs- bzw. Büroräume: geriebene Oberfläche (Qualitätsstufe Q2 – siehe Seite 30)

Feuchtigkeitsabdichtung in den Einheiten:

- Im Spritzwasserbereich der Dusche bzw. Badewanne kommt eine Feuchtigkeitsabdichtung (lt. ÖNorm) zur Ausführung. Bei belagsfertiger Ausführung muss der vom Eigentümer beauftragte Fliesenleger die normgerechte Abdichtung ausführen (daher nicht im Kaufpreis enthalten).

Sicherheitseinrichtungen:

- Notwendige Sicherheitseinrichtungen wie ein Feuerlöscher im Technikraum, Beschilderung sowie ein Rauchwarnmelder (gemäß OIB-Richtlinie 2) werden eingerichtet.

Wasserversorgung:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch die **öffentliche Wasserversorgung**.

Heizungsinstallation

- Die Wärmeversorgung erfolgt über einen ortsansässigen Nahwärmeversorger und ist im Energieausweis genauer definiert.
- Die Anspeisung aller Einheiten und Büros erfolgt über Verteilleitungen bis in die Betriebseinheit. Jede Einheit verfügt über eine eigene Station, welche individuell vom Eigentümer geregelt werden kann und in welcher die Heizwärme der jeweiligen Einheit geregelt und verteilt bzw. das Warmwasser aufbereitet wird. Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt über eigene, in den Nutzungseinheiten integrierten Wärmemengen- (enthält auch Warmwasser) u. Kaltwasserzähler

Anschlusskosten

▪ Im Kaufpreis enthalten

- Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Allgemein-Strom und Heizung
- Zuleitungen für Medien und Datenleitung inkl. einer Leerdose als Anschlussstelle (leerverrohrt) in den Nutzungseinheiten.

- **Nicht im Kaufpreis enthalten**

- Der Stromzähler muss bei Erstbezug beim örtlichen Stromversorger vom Käufer bestellt und angemeldet werden.



Ausstattung der Nutzungseinheiten (belagsfertige Ausführung)

Eingangstüren:

- Ausführung der Türen: Haustüre Alu
- 1-flügelige Drehtür
- Farbe: Weiß Matt
- Stocklichte: 90/200 cm
- 3-fach-Verriegelung
- Drückergarnitur, Glasausschnitt mit Sicherheitsglas (Alu bzw. Edelstahl bestückt)
- Schallschutz entsprechend schalltechnischer Vorschriften
- Montage lt. den derzeit geltenden ÖNormen und Richtlinien

Fenster und Balkontüren:

- Ausführung: Kunststofffenster – Weiß, 3-fach-Verglasung
- Farbe: Weiß
- Drehkippflügel (1-flügelig) bzw. Dreh-Drehkippflügel (2-flügelig) oder Fixverglasungen je nach Type der Nutzungseinheit (lt. Plan)
- Sicherheitsglas nach behördlichen Vorschriften
- Montage lt. den derzeit geltenden ÖNormen und Richtlinien



Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen und stellen daher keine Vertragsgrundlage dar.

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke (nach Wahl des Bauträgers)
- Farbe ist projektabhängig
- Innenfensterbänke (nach Wahl des Bauträgers)
- Weiß

Sonnenschutz:

- Bei allen Fenstern und Fenstertüren in den Einheiten sind entsprechende Stockverbreiterungen im Fenstersturz vorhanden, die eine nachträgliche Installation der Beschattung ermöglichen. Die entsprechenden Rollläden/Raffstore können bei Bedarf gegen Aufpreis erworben werden. Die Leerverrohrung für die gesamte Beschattung ist vorhanden.
- **Wichtig:** Um ein einheitliches Fassadenansichtsbild zu gewährleisten, sind unabhängig vom Hersteller auch bei nachträglicher Ausstattung durch den Eigentümer selbst die vorgegebenen Modelle des Bauträgers zu verwenden.

Belüftung:

- Natürliche Belüftung
- Bäder und WC sind mechanisch be- und entlüftet (z.B. Limodor). Die Lüfter verfügen über eine Nachlaufsteuerung. Ist jedoch im Bad oder WC ein Fenster, so entfallen diese Lüfter (z.B. Limodore).

Elektroausstattung: (Änderungen vorbehalten)

Leitprodukt Schalterprogramm:

Busch und Jäger SI Linear, Farbe Weiß – oder gleichwertiges (belagsfertige Ausführung)

▪ Schwachstrom/Lichtstrom:

- Klingelanlage
- Telefonauslassdose und Verbindung zu TV-Anschluss (leerverbohrt)
- Sicherungskasten im Gang oder Abstellraum (je nach Nutzungstyp)
- Klingel- und Lichttasten neben der Nutzungseinheit
- Verrohrung für TV mit COAXIAL-Kabel

▪ Gang:

- 1-2 Deckenauslässe (je nach Einheitentyp)
- 3 Wechselschalter
- 2 Steckdosen

▪ Abstellraum (Einheit):

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose



Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen und stellen daher keine Vertragsgrundlage dar.

▪ Waschraum/Sanitärbereich:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- 1 Serienschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose spritzwassergeschützt im Bereich des Waschtisches
- 1 Ventilator (Limodor) – nur wenn im Bad kein Fenster vorhanden ist!

▪ WC:

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Ventilator (Limodor) – nur wenn im WC kein Fenster vorhanden ist!

▪ Büroraum / Praxisräume / Verkaufsraum:

- 1-2 Deckenauslässe je nach Einheitentyp
- Bis 3 Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss möglich
- 1 Telefonanschluss bzw. Glasfaseranschluss (vorbereitet)

Büroraum / Praxisräume / Verkaufsraum:

- Je 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 3 Steckdosen
- TV-Dose als Aufpreisposition
- 1 Telefonanschluss bzw. Glasfaseranschluss (vorbereitet)

▪ **Küche/Teeküche:**

- Je 1 Decken- und Wandauslass
- 1 Serienschalter
- 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich
- Je 1 Geräteanschluss für E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft)

▪ **Terrassen:**

- 1 Lichtauslass bei Terrasse (je nach Wohnungstyp)
- Ausgestattet mit einer Wandleuchte (Wahl des Bauträgers)
- 1 Ausschalter (Position nach Wahl des Bauträgers)
- 1 Feuchtraumsteckdose je Terrasse

▪ **Rauchwarnmelder werden gemäß der OIB-Richtlinie 2 eingerichtet.**

▪ **Die gesamte Netzwerkstruktur (EDV (inkl. Stromversorgung), Telefon und TV) ist ein Sonderwunsch und ist daher direkt mit dem beauftragten Elektrobetrieb abzustimmen.**

Sanitär Rohinstallation (belagsfertige Ausführung)

Stemm- und Maurerarbeiten, E-Installation, E-Anschlüsse, Montage, Kleinmaterial, Anfahrten, etc. sind im Auftrag enthalten.

Um eine ganz Ihren persönlichen Wünschen entsprechende Installation durchführen zu können, bitten wir Sie, die Einrichtungsgegenstände und Armaturen noch vor Beginn der Arbeiten bekanntzugeben. (bei belagsfertiger Ausführung)

Waschraum (Je nach Typ der Nutzungseinheit)

- 1,00 Stk Waschtischauslass mit Ablaufverrohrung
- 1,00 Stk Duschauslass für Aufputz-Armatur inkl. Ablauf
- 1,00 Stk Badewannenauslass für Aufputz-Armatur inkl. Ablauf
- 1,00 Stk WC – Anschlussverrohrungen inkl. Unterputzgestell

WC Anlage

- 1,00 Stk WC – Anschlussverrohrungen inkl. Unterputzgestell
- 1,00 Stk Handwaschbeckenauslass mit Ablaufverrohrung

Küchen- / Teeküchenanschluss

- 1,00 Stk Küchenauslass inkl. Ablauf und Geschirrspüler

Waschküche/Technikraum

- 1,00 Stk Waschtrogauslass mit Ablaufverrohrung
- 1,00 Stk Waschmaschinenauslass inkl. Unterputzsifon

Sonstiges

- 1,00 Stk Grundverrohrung Boiler inkl. Anschluss im Technikraum
samt Sicherheitseinrichtungen und div. Kleinmaterial
- 1,00 Stk Steigleitungen inkl. Isolierung
- 1,00 Stk Rückspülbarer Wasserfilter inkl. Druckminderer
- 1,00 Stk Gartenleitung Grundverrohrung
- 1,00 Stk Frostsichere Kemperarmaturen für Gartenleitung
- 1,00 Stk Wasserzähleranschlussgarnitur
- 1,00 Stk Hauswasseranschluss

Ausstattung der Nutzungseinheiten (schlüsselfertige Ausführung)

Bodenbeläge Parkett:

It. Bemusterung Parkettböden geklebt inkl. Sockelleisten in zugehöriger Holzmaserung

Eiche Natur



Eiche Weiß lasiert



Esche Natur



Bodenbeläge Fliesen :

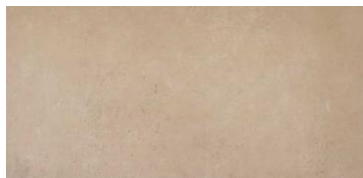
Fliesenformat 30/60 cm, im Verband verlegt - Verfugung grau (Änderungen vorbehalten)



Lounge Beige



Patch Beige



Lounge Sand



Patch Weiß



Lounge Gris



Patch Grey



Lounge Antrazith



Patch Black

Wandbeläge der Nutzungseinheiten: (schlüsselfertige Ausführung) – lt. Bemusterung

Bad / Waschraum und WC



Weiß matt



Weiß glänzend

Fliesenformat 30/60 cm, Verfugung weiß (Änderungen vorbehalten)

Sanitäre Ausstattung: (Änderungen vorbehalten) – lt. Bemusterung

Badezimmer / Waschraum bzw. Damen und Herren WC's



Waschtisch (auch für Büros)

- Fabrikat: Laufen Prisma Jasmin 65 x 48,5 cm (od. gleichwertig)
- Farbe: Weiß

Armatur (auch für Büros)

- Einhandmischer für Warm- u. Kaltwasser
- Fabrikat: Hansa Pinto (od. gleichwertig)



Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen und stellen daher keine Vertragsgrundlage dar.

Es ist in der belagsfertigen Ausstattung bei den Nutzungseinheiten eine Duschtasse enthalten!

Es besteht die Möglichkeit, anstatt der Duschtasse eine Badewanne einzubauen. Sollten beide Sanitärgegenstände gewünscht sein, so ist dies abhängig von der Badezimmergröße und der Badezimmerplanung auch möglich.

Ein Aufpreis für die Badewanne beträgt € 1.200,- zzgl. Ust. in der belagsfertigen Ausführung und € 1.600,- zzgl. Ust. in der schlüsselfertigen Ausführung.

Badewanne (nur auf Wunsch bzw. Typ der Nutzungseinheit)

- Fabrikat: Ideal Standard (od. gleichwertig)
- Format: 180 x 80, Acryl
- Farbe: Weiß



Wannenarmatur (nur auf Wunsch bzw. Typ der Nutzungseinheit)

- Aufputz-Ausführung inkl. Handbrause und Brauseschlauch
- Fabrikat: Hansa Pinto (od. gleichwertig)



Duschtasse

- Fabrikat: Ideal Standard (od. gleichwertig)
- Format 90 x 90 cm, Acryl
- Farbe: Weiß
- Ohne Duschwand



WC

- Unterputzspülkasten Geberit
- WC Schale (Fabrikat LaufenPro – od. gleichwertig)
- Farbe: Weiß
- Tiefspüler wandhängend
- Inkl. WC Sitz



Zusätzlich für Büros – bzw. Nutzungseinheiten

- Herren Urinal

Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen und stellen daher keine Vertragsgrundlage dar.

WC

- WC-Betätigungsplatte
- Geberit Sigma01 (od. gleichwertig)
- Mit 2-Mengen – Spülung
- Farbe: Weiß



Handwaschbecken

- Fabrikat: Laufen Prisma Jasmin 45 x 34 cm (od. gleichwertig)
- Farbe: Weiß



Armatur

- Einhandmischer für Warm- und Kaltwasser
- Fabrikat: Hansa Pinto (od. gleichwertig)



Innentüren: (schlüselfertige Ausführung)

- Fabrikat: Dana (od. gleichwertig)
- Ausführung: Röhrenspanausführung mit Umfassungszarge
- Farbe: Weiß matt
- Stocklichte: 80/200 cm
- Rosettengarnitur in Alu bzw. Edelstahl
- Montage lt. den derzeit geltenden ÖNormen und Richtlinien



Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen und stellen daher keine Vertragsgrundlage dar.

Sonderwünsche

Unter Sonderwünsche werden von den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende, auf Wunsch des Käufers auszuführenden, Leistungen oder Lieferungen verstanden. Alle Mehrkosten, die hieraus entstehen, gehen zu Lasten des Käufers. Alle Sonderwünsche sind mit der Bauleitung oder mit dem zuständigen Vertreter des Bauherrn abzusprechen. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe durch den Generalunternehmer erfolgen. Änderungswünsche für Raumaufteilung und Trennwänden können durchgeführt werden, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten und die Änderungen nicht der Oö. Bauordnung widersprechen. Die Mitteilung der Umplanung für bauliche Änderungen muss in terminlicher Abstimmung mit dem Generalunternehmer zeitgerecht vor der jeweiligen Leistungserbringung erfolgen. Aus Gründen der Gewährleistung dürfen Sonderwünsche ausschließlich von Seiten des Generalunternehmers beauftragte Professionisten ausführen.

Als Auftraggeber tritt der Käufer auf. Die Verrechnung erfolgt direkt zwischen dem Käufer und der ausführenden Firma. Die Bekanntgabe der ausführenden Firma erfolgt Zug um Zug mit dem Baufortschritt. Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab dem Tag der förmlichen Übergabe der Nutzungseinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

Bitte beachten Sie, dass das Betreten der Baustelle generell, als auch zur Kontrolle der Sonderwunschausführungen, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des zuständigen Bauleiters bzw. Poliers auf eigene Gefahr gestattet ist.

Allgemeine Hinweise

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Nutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen von Raumflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht. Hierbei wird auf §7 des Wohnungseigentumsgesetzes (Berechnung der Nutzfläche) verwiesen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen, gestalterischen oder architektonischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische oder architektonische Erfordernisse (z.B. Materialänderung unter der Voraussetzung der Vergleichbarkeit) bleiben vorbehalten.

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Sonstiges

1. Betriebskosten

Verwaltung, Allgemeinstrom, Reparaturkostenfond, Heizkosten (**ACHTUNG: verbraucherabhängig durch das Nutzungsverhalten**), Versicherung, Kanalgebühr, Steuern, Müllabfuhr, Wasser, Schneeräumung, Rasen- und Gartenpflege der Allgemeinbereiche, Reinigung, usw. Die Kosten betragen ca. € 2,50 - € 3,50 /m²

Hinweis: Diese Angaben sind Schätzungen und daher nicht verbindlich. Des Weiteren ist die von Ihnen erworbene Immobilie ein Neubau, wodurch es in den ersten 2-3 Jahren zu erhöhten Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten (z.B. Heizkosten, usw.) kommen wird.

Wichtig: Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass die Betriebs- sowie Reparaturkosten für die nicht verkauften Tops (Einheiten sowie Stellplätze) bis zum Verkauf jener Einheit nicht vom Bauträger übernommen werden.

2. Hausverwaltung/Versicherung

Die Hausverwaltung sowie die Gebäudeversicherung werden zeitgerecht vom Bauträger beauftragt.

3. Endreinigung

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird eine Endreinigung durchgeführt. Die Kosten sind im Fixpreis enthalten. Bei der Endreinigung handelt es sich um keine Detailreinigung. Es kann daher sein, dass Oberflächen vom Käufer nochmals gereinigt werden müssen.

4. Bauaustrocknung

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt etwa ein Jahr nach Fertigstellung. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sollten während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Freistehende Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein.
- Innerhalb der Heizperiode ist für ausreichende Lüftung zu sorgen.
- Außerhalb der Heizperioden sind die Fenster an trockenen Tagen für längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken sollten nicht mit Vorhängen und dergleichen überdeckt werden.
- Wegen des hohen Feuchtigkeitsgehalts sind Bad und Küche öfters zu durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit dürfen Wände nicht tapeziert werden und es dürfen nur atmungsaktive Mineralfarben zur Verwendung kommen.
- Trocknen Sie bitte keine Wäsche in der Einheit, sondern ausschließlich im Trockenraum bzw. auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokultur-bepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit kein Luftentfeuchtungsgerät.

Natureplus Zertifikate



natureplus
Internationaler Verein für zukunftsfähiges
Bauen und Wohnen e.V.

ZERTIFIKAT
über die Vergabe des Qualitätszeichens
CERTIFICATE
for the award of the quality label
CERTIFICAT
pour l'attribution du label de qualité

Geprüfte Produkte
Tested products
Produits testés

**YTONG-Systemwandelemente P2.2/035, P2.2/04,
P4.4/06, P4.4/07**
Porenbetonsteine aus der Fertigungsstätte Loosdorf

Hersteller/Vertreiber
Manufacturer/Distributor
Producteur/Distributeur

Xella Porenbeton Österreich GmbH
A-Loosdorf
Österreich

Produktart
Type of product
Nature du produit

Porenbetonsteine und -elemente
Autoclaves aerated concrete blocks and elements
Blocs et éléments de béton cellulaire

Zertifikatsnummer
Number of certificate
Numéro de certificat

1105-0801-073-2

Prüfumfang
Test program
Étendue du test

Umwelt – Gesundheit – Funktion
Produktlebenslinie
Laborprüfung (Inhaltsstoffe und Emissionen)
Gebrauchstauglichkeit
Environment – Health – Function
Life cycle evaluation
Laboratory test (content and emissions)
Fitness for use

Environnement – Santé – Fonction
Cycle de vie du produit
Test en laboratoire (composants et émissions)
Aptitude à l'usage

Prüfergebnis
Test result
Résultat du test

Das Produkt/die Produkte erfüllt/verfüllen
die strengen Anforderungen der natureplus-Vergaberichtlinie
RL1105 Porenbeton


The product/the products fulfills/fulfill
the stringent requirements of the natureplus award guidelines
RL1105 Autoclaves aerated concrete

Le(s) produit(s) mentionné(s) ci-dessus remplit/remplissent les exigences
strictes des directives pour l'attribution de contrats de natureplus
RL1105 Béton cellulaire

Gültigkeit des Zertifikats
Validity of certificate
Validité du certificat

Januar / January / Janvier 2017

Neckargemünd, 2014-6-11


natureplus


Prüfinstitut/Test Institute/Institute de Contrôle
IBO GmbH, Wien



natureplus
Internationaler Verein für zukunftsfähiges
Bauen und Wohnen e.V.

ZERTIFIKAT
über die Vergabe des Qualitätszeichens
CERTIFICATE
for the award of the quality label
CERTIFICAT
pour l'attribution du label de qualité

Geprüfte Produkte
Tested products
Produits testés

**YTONG-Porenbetonsteine P1,6/025, P2/035, P2/04,
P2/05, P4/06**
Porenbetonsteine aus der Fertigungsstätte Loosdorf

Hersteller/Vertreiber
Manufacturer/Distributor
Producteur/Distributeur

Xella Porenbeton Österreich GmbH
A-Loosdorf
Österreich

Produktart
Type of product
Nature du produit

Porenbetonsteine und -elemente
Autoclaves aerated concrete blocks and elements
Blocs et éléments de béton cellulaire

Zertifikatsnummer
Number of certificate
Numéro de certificat

1105-0901-073-1

Prüfungsfeld
Test program
Étendue du test

Umwelt – Gesundheit – Funktion
Produktlebenslinie
Laborprüfung (Inhaltsstoffe und Emissionen)
Gebrauchstauglichkeit

Environment – Health – Function
Life cycle evaluation
Laboratory test (content and emissions)
Fitness for use

Environnement – Santé – Fonction
Cycle de vie du produit
Test en laboratoire (composants et émissions)
Aptitude à l'usage

Prüfergebnis
Test result
Résultat du test

Das Produkt/die Produkte erfüllt/erfüllen
die strengen Anforderungen der natureplus-Vergeberichtlinie
RL1105 Porenbeton


The product/the products fulfill/fulfills
the stringent requirements of the natureplus award guidelines
RL1105 Autoclaves aerated concrete

Le(s) produit(s) mentionné(s) ci-dessus remplit/remplissent les exigences
strictes des directives pour l'attribution de contrats de natureplus
RL1105 Béton cellulaire

Gültigkeit des Zertifikats
Validity of certificate
Validité du certificat

Januar / January / Janvier 2017

Neckargemünd, 2014-6-11


natureplus


Prüfstelle/Test Institut/Institut de Contrôle
IBO GmbH, Wien

Qualitätsstufen für verputzte Innenflächen

Seit 2012 existieren in Österreich deklarierte Qualitätsstufen für verputzte Innenoberflächen. Je nach gewünschter Endoberfläche können mit Putzarbeiten

verschiedene Qualitätsstufen erreicht werden. Hier können Sie die Definitionen und Beispiele für die Qualitätsstufen 1 bis 4 entnehmen.

Hinweis: bei fehlender Definition gilt die Qualitätsstufe 2 für den Ausführenden der Putzarbeiten (Auftragnehmer) als vereinbart.

Qualitätsstufe	abgezogene Putzoberfläche		geglättete Putzoberfläche		abgeriebene Putzoberfläche	
	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz
Q1	geschlossene Putzfläche	--	geschlossene Putzfläche	--	geschlossene Putzfläche	--
Q2 Standard	geeignet z.B. für: <ul style="list-style-type: none"> • Oberputze, Körnung ≥ 2 mm • Wandbeläge aus Keramik, Natur- und Betonwerkstein, etc. 	Standardanforderungen an die Ebenheit	geeignet für: <ul style="list-style-type: none"> • Oberputze, Körnung > 1 mm • mittel- bis grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapeten mit Körnung RM oder RG nach BFS-Info 05-01 • matte, gefüllte Anstriche/Beschichtungen (z.B. quarzgefüllte Dispersionsbeschichtung), die mit langflorigem Farbroller oder mit Strukturrolle aufgetragen werden 	Standardanforderungen an die Ebenheit	abgeriebene Putzoberflächen sind geeignet für z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • matte, gefüllte Anstriche/Beschichtungen • abgeriebene Putzoberflächen können auch geeignet sein für: • grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapeten mit Körnung RG nach BFS-Info 05-01 	Standardanforderungen an die Ebenheit
Q3	geeignet z.B. für: <ul style="list-style-type: none"> • Oberputze, Körnung ≥ 1 mm • Wandbeläge aus Fein-Keramik, grossformatige Fliesen, Glas, Naturwerkstein, etc. 	erhöhte Anforderung an die Ebenheit	geeignet für: <ul style="list-style-type: none"> • Oberputze, Körnung ≤ 1 mm • fein strukturierte Wandbekleidungen z.B. Vlies, Raufasertapeten mit Körnung RM oder RG nach BFS-Info 05-01 • matte, fein strukturierte Anstriche/Beschichtungen 	Standardanforderungen an die Ebenheit	geeignet für z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • matte, nicht strukturierte/nicht gefüllte Anstriche/Beschichtungen 	Standardanforderungen an die Ebenheit
Q4	--	--	geeignet für glatte Wandbekleidungen und Beschichtungen mit Glanz, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Metall, Vinyl- oder Seidentapeten • Lasuren oder Anstriche/Beschichtungen bis zum mittleren Glanz • Spachtel- und Glättetechnik 	erhöhte Anforderung an die Ebenheit	geeignet für z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Lasuren oder Anstriche/Beschichtungen bis zum mittleren Glanz 	erhöhte Anforderung an die Ebenheit

Tabelle „Qualitätsstufen für verputzte Innenflächen“ laut ONORM B 3346:2012 und „Verarbeitungsrichtlinien für Werkputzmörtel“ der österreichischen Arbeitsgemeinschaft Putz, 5. Auflage, November 2012.

MERKBLATT

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER ÜBERGABE

1. Normausführung:

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

2. Sonderwünsche:

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

3. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

- a) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Nutzungseinheit. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als diese nach ausschließlicher Beurteilung der Bauleitung bzw. des Bauträgers das architektonische Bild nicht beeinträchtigen.
- b) Änderungen durch den Käufer und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Oö. Bauordnung möglich. Für vom Eigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung, etwaige Mehrkosten und die Haftung sind zwischen Käufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.
- c) Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die mit der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.
- d) Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Eigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer Einrichtungsgegenstände sind z.B. der Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger betroffen. Die Veranlassung und Kostenübernahme sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Betriebs/Praxis- bzw. Büroeigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

4. Durchführung der Sonderwünsche:

- a. Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- b. Über die vom Eigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma, hat die Firma ein Angebot an den Eigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen müssen.
- c. Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d. Versäumt der auftraggebende Eigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 4c (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e. Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.
- f. Der Eigentümer darf erst nach der Übergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertigzustellen.

5. Abrechnung von Sonderwünschen:

- a. Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z.B. ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d. h. wenn die Fliesen nicht ausgeführt werden, erfolgt auch keine Vergütung).
- b. Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Planers oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Planer nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

6. Betreten der Baustelle:

Vor der Übergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

7. Montieren von Einbaumöbeln:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 3 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

8. Haarrisse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschrumpfungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9. Silikonfugen:

In Waschräumen und WC's, aber oft auch im Küchenbereich, sind die Wand- und Bodenflächen mit einer Verfugung zu versehen. Insbesondere die Fugen zwischen der Verfliesung und der Badewanne oder Dusche sind mit einer dauerelastischen Silikonfuge versehen und abzudichten. Dies gilt auch für die Fugen zwischen Wand- und Bodenverfliesung.

Durch den Gebrauch von Bad und Dusche, Feuchtigkeitseinwirkung und Temperaturschwankungen unterliegen diese dauerelastischen Silikonfugen einer Abnutzung und haben daher eine nur begrenzte Lebensdauer (ca. 2 Jahre).

Um das ungewollte Eindringen von Wasser in das Mauerwerk und damit Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, sind diese Fugen regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen und nötigenfalls vom Eigentümer eigenverantwortlich zu erneuern.

Verfärbungen in den Silikonfugen, Risse sowie beginnender Pilzbefall (Schimmel) sind eindeutige Hinweise, dass die Silikonfugen ihre Lebensdauer erreicht haben und daher umgehend zu erneuern sind.

10. Toleranzen der Größenangaben:

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Errichtung dieser Anlage zu geringen Toleranzen (+/- 3 %) im Bezug zur Grundrissfläche (Nutzfläche) kommen kann. Hierbei wird auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter § 7 Berechnung der Nutzfläche verwiesen.

Des Weiteren gilt die ÖNorm DIN-18202 (Toleranzen im Hochbau) mit den Käufern als vereinbart.

11. Ö Norm B1300 / Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude:

Es wird darauf hingewiesen, dass Eigentümer von Gebäuden (Hausverwaltung) eine besondere Verantwortung für die Sicherheit von Personen od. deren Eigentum haben und dafür Sorge zu tragen haben, dass diese Liegenschafts- bzw. Eigentümergemeinschaften mit jährlichen Überprüfungen auf dem neuesten Stand der Technik gehalten werden.

12. Normen und Richtlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Gewerke nach geltenden Normen und Regelwerken hergestellt werden. In Sonderfällen kann allerdings von den Richtlinien (ÖNormen) abgewichen werden, in solchen Fällen werden entsprechende Sachverständige (z.B. Bauphysiker, Statiker, Ziviltechniker, usw.) aus den jeweiligen Fachgebieten beigezogen, um die technisch richtige und einwandfreie Lösung zur Ausführung zu bringen.

Richtiges Lüften

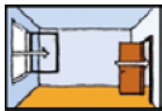
Für ein gesundes, angenehmes Raumklima ist regelmäßiges Lüften äußerst wichtig. Sehr häufig wird durch zu viel oder falsches Lüften unnötig Energie verschwendet oder umgekehrt für zu wenig Frischluft gesorgt und dadurch ein ungesundes Raumklima geschaffen. Richtiges Lüften ist daher auch wichtig, um Schimmelbildung zu verhindern.

Sollten durch ein falsches Lüftungsverhalten Schäden am Gebäude oder an Gebäudeteilen entstehen, so ist der Wohnungs- bzw. Büroigentümer selber dafür verantwortlich und hat die Kosten einer Reparatur selbst zu bezahlen.

Regeln für bedarfsorientiertes Lüften:

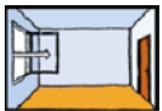
- Gekippte Fenster führen meist zu überhöhten Luftwechselraten. Die dauernde Kippstellung ist nur von Mai bis September sinnvoll. Im Winterhalbjahr sollten Fenster am besten kurz und weit geöffnet werden (sog. „Stoßlüftung“ und wo möglich „Querlüftung“).
- Da bei der empfehlenswerten „Stoßlüftung“ der Luftaustausch sehr rasch erfolgt, ist diese Lüftungsart im Winter nur dann energiesparend, wenn das Fenster kurz geöffnet wird (etwa 5 Minuten).
- Die Dauer des Fensteröffnens ist an das Außenklima (Kälte, Wind) anzupassen. Faustregel: je kälter draußen, desto kürzer lüften.

Querlüftung :



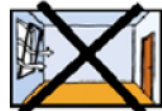
1-5 Minuten, mindestens 3 bis 4-mal täglich, wobei möglichst gegenüberliegende Fenster/Türen gleichzeitig ganz geöffnet werden sollten.

Stoßlüftung:



5-10 Minuten, 3 bis 4-mal täglich, Fenster eines Raumes ganz geöffnet.

Gekippte Fenster:



Falsch hingegen ist es im Winter das Fenster dauerhaft gekippt zu halten.

Ein vollständiger Luftwechsel dauert bei gekipptem Fenster bis zu einer Stunde, die Mauern und Möbel rund ums Fenster kühlen ab und die Energieverluste sind enorm. An den kühlen Bauteilen kann Luftfeuchtigkeit kondensieren und zu Schimmelbildung führen, obwohl man dauernd lüftet.

Inspektion & Wartung (Auszug aus Broschüre „Werterhaltung“ / WKO)

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Flachdach

- Sichtkontrolle der Wirksamkeit der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten, Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen
- Entfernung von Bewuchs und verkrustetem Schmutz



Steildach

- Regenrinnen, Laubfanggitter, Ab- und Überläufe säubern
- Sichtkontrolle der Regenrinne und der angrenzenden Bauteile auf Undichtigkeiten, Rost/Korrosion, Beschädigungen
- Bei nicht ausgebauten Dachstühlen Sichtkontrolle der offenliegenden Konstruktionselemente (z. B. Sparren, Unterspannbahnen etc.) auf Feuchteschäden und Schädlingsbefall sowie Nestbildung staatenbildender Insekten
- Sichtkontrolle Solarkollektoren

Balkone, Loggien, Terrassen

- Sichtkontrolle von Balkon- und Loggiaplatten (Unter- und Stirnseiten) auf Durchfeuchtungsschäden oder Ablösung des Anstrichs
- Sichtkontrolle von Plattenbelägen im Mörtelbett auf Risschäden und Ablösung
- Kontrolle der Dehnfugen
- Sichtkontrolle der Geländer auf Rost und Korrosionserscheinungen
- Sichtkontrolle der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten/Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen

Außenwand

- Hinterlüftete Fassaden; Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Verkleidungen: Sichtkontrolle von offenliegenden Befestigungen, Nestbildung staatenbildender Insekten (z. B. Wespen)
- Schäden durch Spechte

Fenster / Außentüren

- Sichtkontrolle des Anstrichs
- Sichtkontrolle der Außenanschlüsse, besonders der dauerelastischen

Dichtungen

- Sitz und Zustand der Dichtungsprofile prüfen, gegebenenfalls mit Talkum pflegen
- Versprödete, beschädigte Dichtungen nur vom Fachmann ersetzen lassen
- Sichtkontrolle der Glasversiegelung/-dichtung auf Ablösung oder Beschädigung
- Reinigung der Entwässerungsöffnungen in Falzen und Regenschienen
- Beschläge mit harzfreiem Fett (Nähmaschinenöl, Vaseline) nachfetten, Nachjustieren ggf. durch den Fachmann, wenn Spezialwerkzeug erforderlich

Kellerlichtschächte

- Laub und Schmutz entfernen

Rollläden

- Sichtkontrolle der Anschlussfugen, dauerelastische Dichtungen prüfen
- Holzrollläden: Anstrich prüfen
- Gurte auf Verschleiß überprüfen

Kaminkopf

- Sichtkontrolle des Kaminkopfes auf Schäden, Verfärbungen oder Ausblühungen an Putz, Mauerwerk oder Verkleidung. Der Anschluss zwischen Kamin und Dachhaut sollte ebenfalls kontrolliert werden. Diese Kontrolle können Sie vom Rauchfangkehrer durchführen lassen.

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Entwässerungen

- Regenrinne reinigen, Löt-nähte und Muffen überprüfen
- Kontrollschächte und Bodeneinläufe öffnen, reinigen, spülen
- Hebeanlagen: Pumpenfunktion, Schwimmerschalter prüfen, bei offenen Anlagen Pumpensumpf reinigen, Rückstauklappen reinigen und prüfen

Wasserleitung

- Absperrventile 1x schließen und öffnen
- Zapfstellen außen abstellen und entleeren (Winter)



Sanitärinstallationen

- Dauerelastisch verfügte/versiegelte Anschlüsse auf Beschädigungen und mangelnde Flankenhaftung überprüfen; Ansätze von Schimmelbildung entfernen
- Perlatoren reinigen und entkalken oder durch neue ersetzen
- Flexible Leitungen (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler) auf Dichtigkeit kontrollieren und ggf. vom Fachmann hochwertigen Druckschlauch einbauen lassen
- Dichtungen von Wasserhähnen kontrollieren und ggf. erneuern
- Bodeneinläufe reinigen

Wasseraufbereitungsanlage

- (entsprechend Bedienungsanleitung)

Außenanlagen

- Anstriche von Metall- und Holzteilen inspizieren, ggf. ausbessern und erneuern

Heizungsanlage

- Heizkessel/-therme vom Fachmann warten lassen (Brennereinstellung, ggf. Kesselreinigung etc.)
- Inspektion durch den Rauchfangekehrer
- Druck und Wasserstand des Heizungssystems überprüfen, mehrmals jährlich!
- Regelmechanismen der Fußbodenheizung mehrmals jährlich kontrollieren
- Brennstofftanks auf Dichtigkeit überprüfen
- Reinigung Pelletslager (Staub entfernen, Förderschneckenbereich säubern, Staubschutzmaske!), beachten Sie die Sicherheitsvorschriften!
- Inspektion Solaranlage, Wärmepumpe gemäß Herstellerangabe

Elektrische Anlagen

- FI-Schalter auslösen (am besten am Tag der Sommerzeit-Umstellung)
- Blitzschutzanlage: Sichtkontrolle auf Verschlechterung oder Korrosion an Bauteilen (Leitungen, Verbindungen, Erdung) – besonders in Bodennähe (nach einem Blitzeinschlag durch einen Fachmann); Zustand der Verbindungen, Potenzialausgleichsverbindungen und Befestigungen
- Brandschutzeinrichtungen, z. B. Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Rauchmelder
- Inspektion PV-Anlage



Lüftungsanlage

- Filter wechseln (ev. auch zweimal pro Jahr)

Alle 3–5 Jahre

Inspektionsrundgang alle 3–5 Jahre, zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Flachdach

- Sichtkontrolle der Kiesschichten auf Verschmutzung, ggf. Reinigung oder Erneuerung veranlassen



Steildach

- Deckung aus Faserzementplatten: beschichtete Platten sollten alle 3 Jahre vom Fachmann inspiziert werden, andere Platten alle 5 Jahre
- Deckung aus verzinktem Stahlblech: alle 5 Jahre Inspektion auf Korrosionsschäden durch einen Fachmann, ggf. Erneuerung des Schutzanstrichs
- Alle 3 Jahre Sichtkontrolle der Deckung (ggf. mit Fernglas) auf Verschmutzung, Moosbildung, Schäden an der Deckung und an den Anschlüssen usw.
- Im Zweifelsfall einen Fachmann mit der Inspektion beauftragen

Keller

- Alle 3–5 Jahre Sichtkontrolle der Kellerwände von innen auf Risse und Feuchteschäden



Außenwand

- Sichtmauerwerk: Zustand der Verfugung alle 5 Jahre inspizieren
- Putzfassaden: Sichtkontrolle der Putzfassaden alle 3 Jahre
- Keramische Verkleidungen: Keramikplatten und Fugen sollten alle 5 Jahre inspiziert werden
- Anstrich: alle 3–5 Jahre Sichtkontrolle des Anstrichs auf Risse, Blasenbildung, Feuchteschäden, Alterung usw. (ggf. mit Fernglas)
- Sichtbeton: eine Sichtkontrolle der Sichtbetonflächen sollte alle 3 Jahre erfolgen. Dabei ist besonders auf feine, netzartige Risse, Rostfahnen und Abplatzungen zu achten
- Dauerelastisch gedichtete Fugen: Anschlussfugen, Dehnungsfugen, Bauwerksfugen etc. sollten alle 3 Jahre inspiziert werden
- Sockelbereich: Sichtkontrolle des Sockelbereiches alle 3 Jahre innen und außen auf Risse und Feuchteschäden



Deckenkonstruktionen mit I-Trägern

- Sichtkontrolle (bei älteren Gebäuden ggf. jährlich)

Blitzschutzanlage

- Erdungswiderstandswert der Erdungsanlage messen (Fachmann)

Heizungsanlage

- Öl-/Erdtanks müssen gemäß Herstellerrichtlinien regelmäßig überprüft werden
- Öltanks sollten alle 5–8 Jahre gereinigt werden

Alle 10 Jahre

Inspektionsrundgang mindestens alle 10 Jahre zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Steildach

- Blechdeckung: Deckung auf Korrosionsschäden und sonstige Mängel inspizieren

Kamin

- Kaminzug auf Schäden untersuchen

Außenwand

- Natursteinfassade: Untersuchung auf Schmutz, Krustenbildung, Steinzerfall, sonstige Schäden, im Zweifelsfall Fachmann mit der Inspektion beauftragen

Treppen – innen und außen

- Sichtkontrolle des Belags und der gesamten Treppenkonstruktion
- Geländerkontrolle

Installation

- Sofern zugänglich, sollten alle Installationsleitungen (Heizungsrohre, Wasserleitungen, Elektroleitungen) auf Korrosion und andere Alterserscheinungen untersucht werden.

Sanitärobjekte

- Sichtkontrolle auf Abnutzungs- und Alterserscheinungen der Oberfläche

Außenanlagen

- Sichtkontrolle von gemauerten Außenanlagen, Umzäunungen etc.

Innenbauteile

- Holzböden: Sichtkontrolle des Oberflächenschutzes, ggf. Erneuerung der Versiegelung

Kontrollieren nach Sturm und Unwetter

Nach Sturm, Unwetter und längeren Regenperioden sollten bei einem Kontrollgang die neuralgischen Punkte inspiziert werden:

- Dachfläche, Firstpfannen kontrollieren, verschobene Dachrinnen geraderücken, beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen, Antennenbefestigungen prüfen, Regenrinnen säubern, Speicher- und Abseitenräume auf Dichtheit prüfen
- Ablaufstellen wie Bodeneinläufe (Gullys), besonders bei Kellerabgängen und Loggien, Rost abnehmen, Schmutzfang reinigen und spülen, Entwässerungsschächte von Laub und Schmutz befreien, Sickerschächte kontrollieren
- Hebeanlagen kontrollieren
- Automatische Rückstauklappen kontrollieren
- Aufschüttung am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten
- Standfestigkeit von Bäumen abschätzen
- Kontrolle Blitzschutzanlage – bei bekanntem Blitzeinschlag vom Fachmann durchführen lassen

GRUNDRISS EG TOP 1 a (Büro/Praxis)

Grundriss Büro oder Praxis

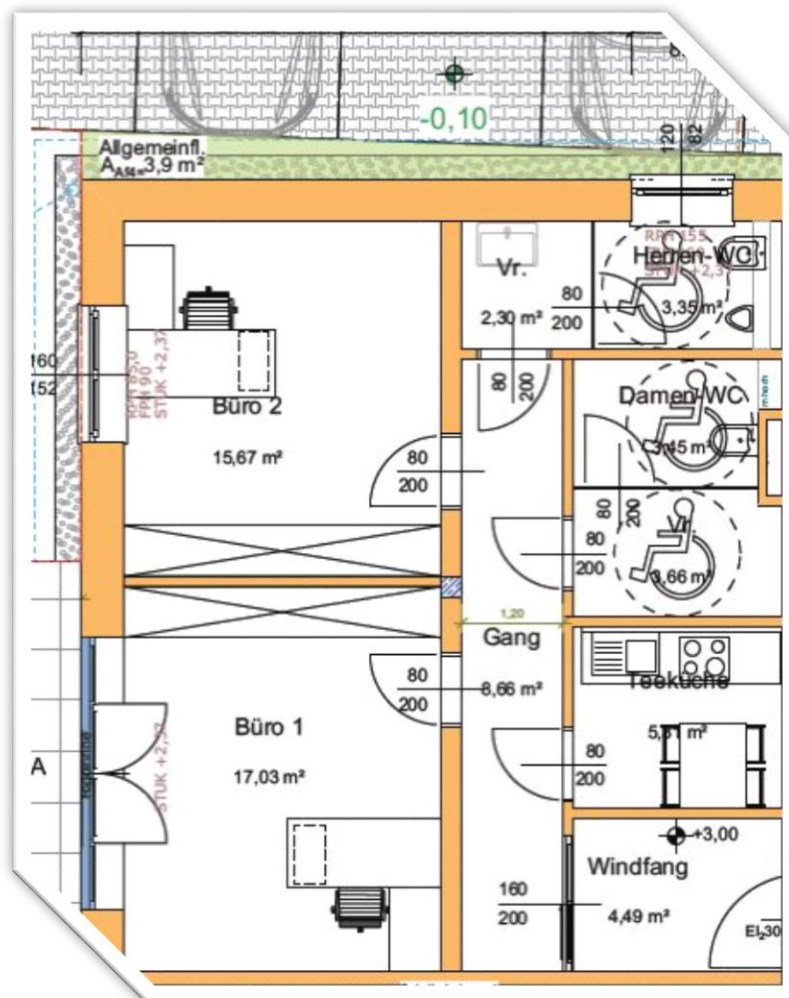
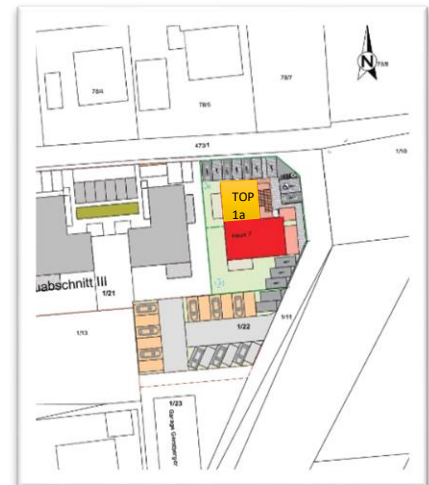
Betriebsfläche gesamt: 63,92 m²

Terrassen oder Balkone: ca. 12,00 m²

Abstellraum: 4,22 m²

Gartenfläche: 37,95 m²

1 Parkplatz: 12,00 m²



GRUNDRISS EG TOP 1 b (Büro/Praxis)

Grundriss Büro oder Praxis

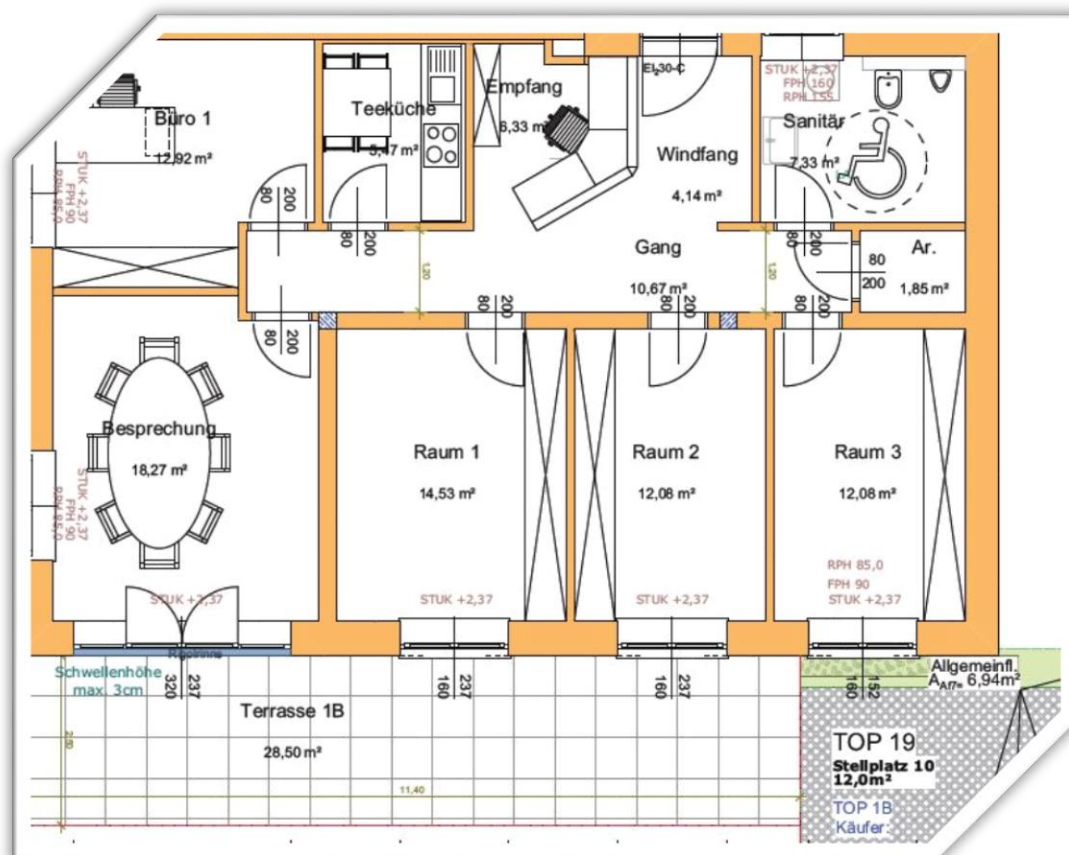
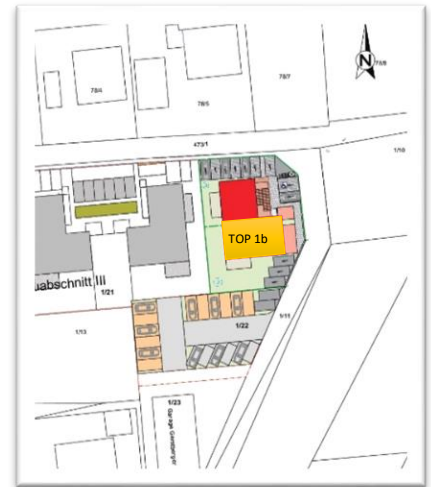
Betriebsfläche gesamt: 105,67 m²

Terrassen oder Balkone: ca. 28,50 m²

Abstellraum: 4,22 m²

Gartenfläche: 124,39 m²

3 Parkplätze: je 12,00 m²



GRUNDRISS 1. OG TOP 2 (Büro/Praxis)

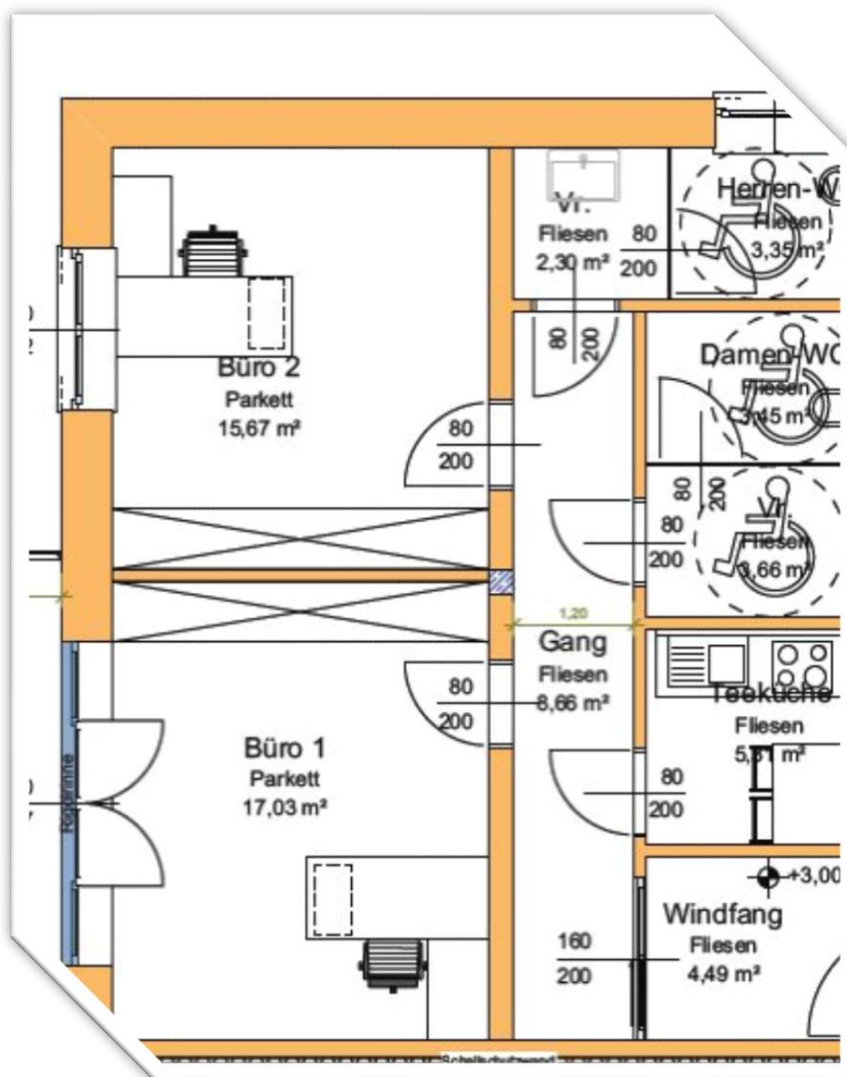
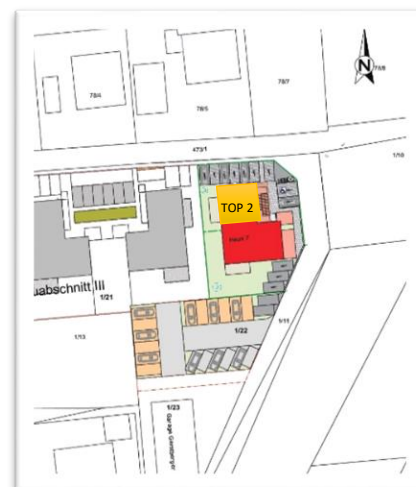
Grundriss Büro oder Praxis

Betriebsfläche gesamt: 63,92 m²

Balkon: 11,50 m²

Abstellraum: 4,22 m²

Parkplatz: 12,00 m²



GRUNDRISS 1. OG TOP 3 (Büro/Praxis)

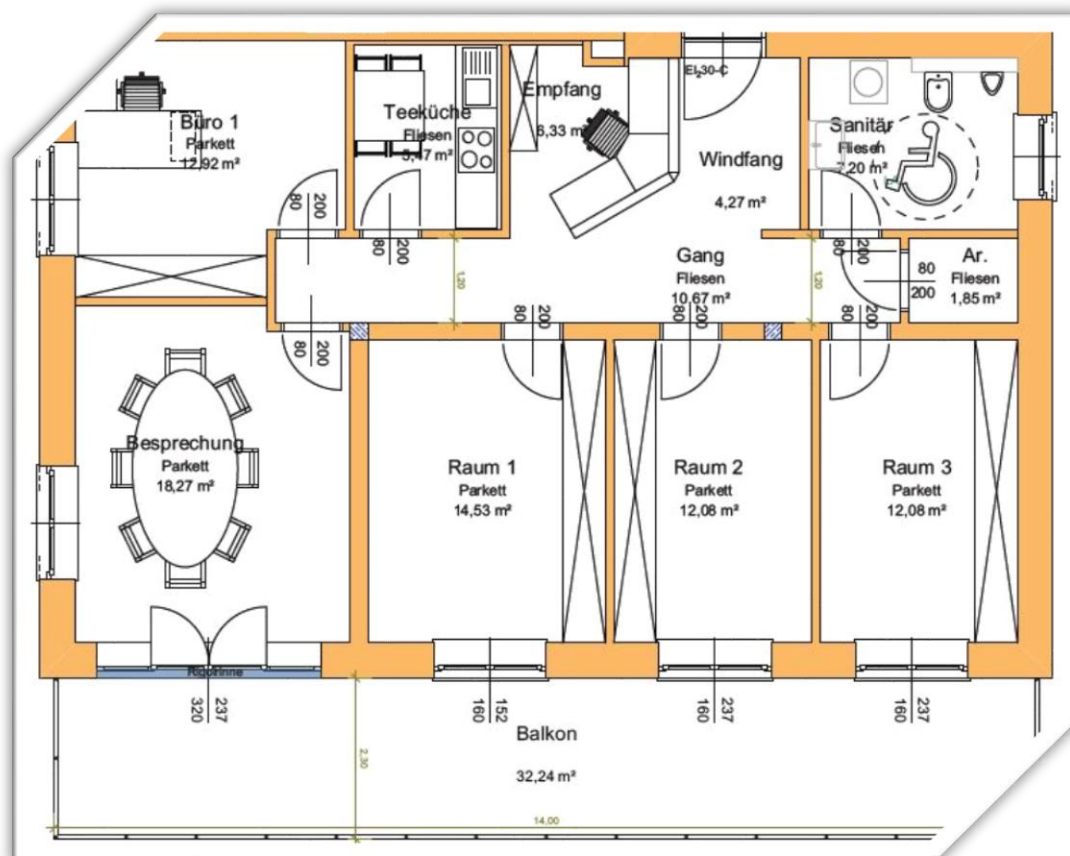
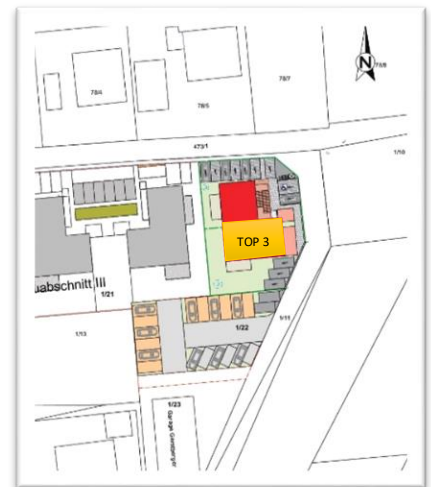
Grundriss Büro oder Praxis

Betriebsfläche gesamt: 105,67 m²

Balkon: 32,24 m²

Abstellraum: 4,22 m²

2 Parkplätze: je 12,00 m²



GRUNDRISS 2. OG TOP 4 (Büro)

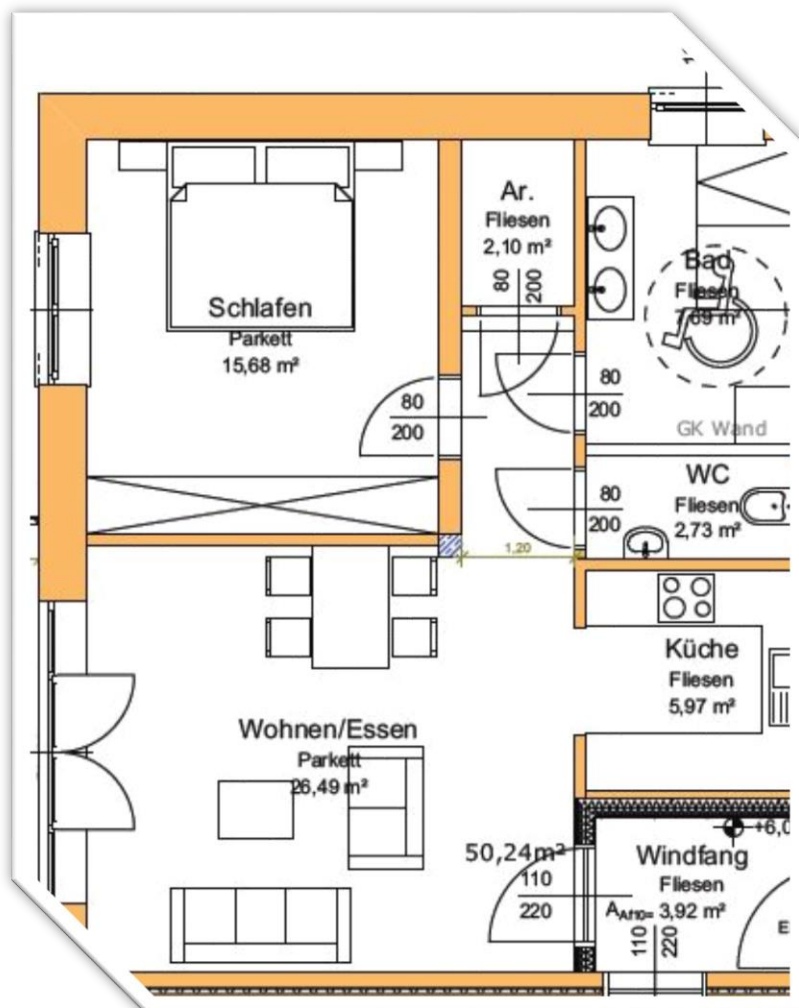
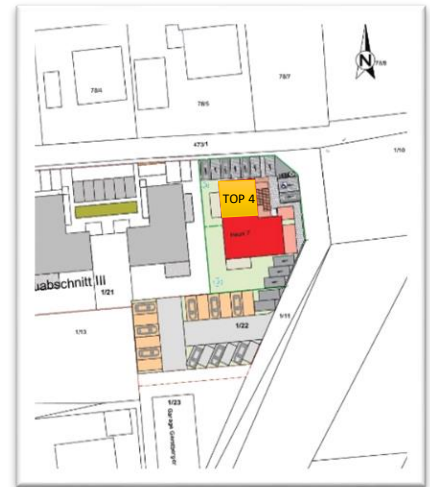
Grundriss Büro

Betriebsfläche gesamt: 60,66 m²

Balkon: 11,50 m²

Abstellraum: 4,22 m²

2 Parkplätze: je 12,00 m²



GRUNDRISS 2. OG TOP 5a (Büro)

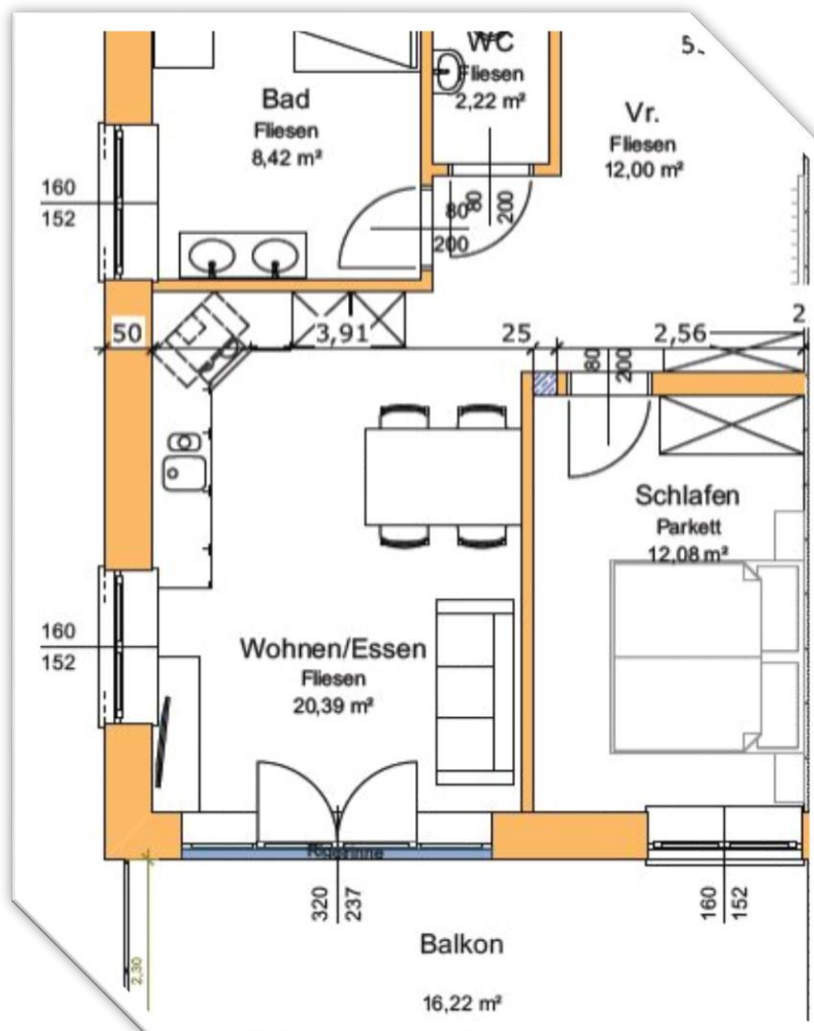
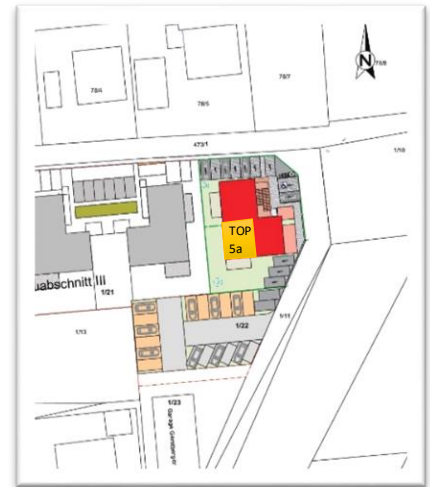
Grundriss Büro

Betriebsfläche gesamt: 55,11 m²

Balkon: 16,22 m²

Abstellraum: 4,22 m²

Parkplatz: 12,00 m²



GRUNDRISS 2. OG TOP 5b (Büro)

Grundriss Büro

Betriebsfläche gesamt: 51,12 m²

Balkon: 15,71 m²

Abstellraum: 4,22 m²

Parkplatz: 12,00 m²

