

JLB

Werte, die bleiben.



Stadt.Land.Thal

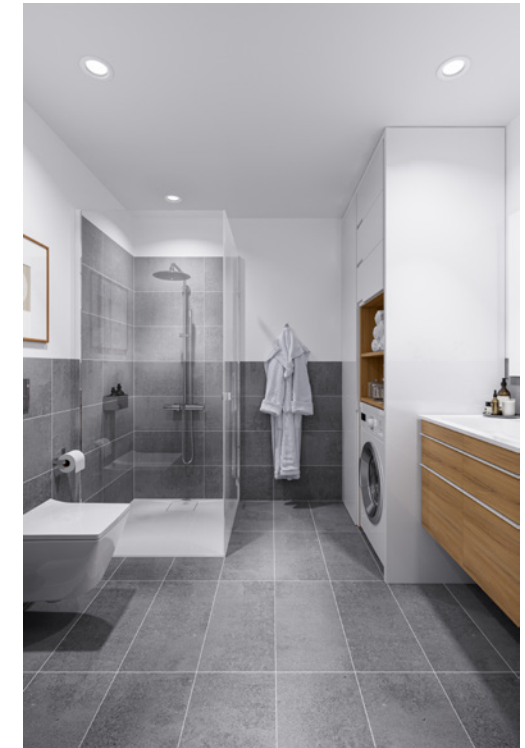
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hohe Qualität bis ins kleinste Detail

Herzlich willkommen in Ihrem Wohnraum!

Perfektes Wohngefühl auf allen Ebenen: Bei der Planung der Gebäude und Wohnungen legen wir Wert auf hochwertige Materialien und durchdachte Lösungen. Damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

Entnehmen Sie auf den folgenden Seiten die Details Ihrer Bau- und Wohnungsausstattung. Für Rückfragen und Sonderwünsche stehen wir gerne zur Verfügung.



Bau- und Ausstattungs- beschreibung

ALLGEMEINFLÄCHEN

- Technikräume im KG (Haus 2) und EG (Haus 1)
- offene Treppenhäuser
- gebäudeintegrierte Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sowie Müllplatz im Außenbereich.
- nicht zugewiesene Grundstücksflächen
- Fläche für Kinderspielplatz (nur begrünt)
- Bäume lt. Baumbescheid
- Abgrenzung Privatgärten mit Zaun (Maschendraht) oder Hecke lt. Bauträger

JE WOHN EINHEIT

1 Kellerabteil in Haus 2

1 FUNDAMENTE

Liefern und Herstellen von Einzel-, Streifen- oder einer Stahlbetonbodenplatte, nach statischem Erfordernis, inklusive erforderliche Fugenbänder, Bewehrung, usw.

2 AUFGEHENDES MAUERWERK

Massivbau Ziegel oder Beton je nach statischen Erfordernissen, mit Wärmeverbundsystem oder Mantelbeton mit Kerndämmung.



3 KELLERWÄNDE

Herstellen der Kelleraußenwände aus Stahlbeton laut Statik. Tragende Innenwände sind aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen bzw. Ziegel. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut und abgedichtet. Die Eigenkeller sollen mit fertigen luftdurchlässigen Alu- oder Holzelementen hergestellt werden. (Bsp. EMA GmbH)

4 DECKE KELLER

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen. Liefern und versetzen einer Kellerwärmedämmung laut Bauphysik.

5 FENSTER & TÜREN KELLERGECHOSS

Liefern und Versetzen laut Plan von Kellertüren und Kellerfenster (lt. Plan) in den entsprechenden Brandschutzanforderungen sofern erforderlich.

6 OFFENES TREPPENHAUS

Liefern und Herstellen einer Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege (Oberfläche Beton) vom

Keller bis ins letzte Obergeschoss. Geländer und Handläufe – feuerverzinkt oder pulverbeschichtet in RAL, nach Wahl AG.

Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit WDVS bzw. wenn erforderlich mit Mantelbeton gemäß Brandschutzanforderungen.

7 DECKE

Liefern und Herstellen einer Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Thermisch getrennt wo erforderlich.

8 FLACHDACH EXTENSIV BEGRÜNT

Liefern und Verlegen einer Dachabdichtung sowie einer Gefälledämmung oder Gefällebeton lt. Bauphysik. Wo erforderlich mit Filtervlies und gewaschenem Schotter laut Ö-Norm.
Extensive Begrünung lt. Baubescheid.

9 SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alu oder in Zinkblech oder FPO Folie (Dachrinnen, Ablaufrohre) ausgeführt. lt. Bauträger.

10 DACHEINDECKUNG

Foliendach lt. Bauträger, Attika Deckung aus Aluminiumblech oder Zinkblech lt. Bauträger.

11 TÜREN ALLGEMEIN

Liefern und Versetzen von Allgemeintüren (lt. Plan) in entsprechender Brandschutzanforderungen (Stahl lackiert) pulverbeschichtet oder lackiert, nach Wahl AG.

12 LÜFTUNG

Mechanisches Abluftsystem in Bädern und WC.

13 HEIZUNG

Fertige Installation der Wärmeversorgungsanlage mit einer Luftwärmepumpe, inklusive baubehördliche Einreichung und Abnahme.

Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung.

Jede Einheit erhält einen Wärmemengenzähler. Ein Raumthermostat pro Wohneinheit mit Zonenventil im Bereich des Wohnraumes. Elektrische Einzelraumregelung pro Zimmer als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

14 WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum. Die Zählung erfolgt je Wohnung mittel Kalt- und Warmwasserzähler in einem Unterputzkasten im Bereich des WC's.

15 KANAL

Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.
Regenwässer werden gesammelt und am Grundstück zur Versickerung gebracht.

16 ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

Gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für Fernseh- und Rundfunkempfang.
Das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernseh-Radiogerät ist nicht enthalten aber gegen Aufzahlung als Sonderwunsch möglich.

Im Stiegenhaus und Freibereich Leitungen Unterputz.
Die Zugangsbeleuchtung im Allgemeinbereich wird mit Beleuchtungskörpern und Bewegungsmelder ausgeführt. In der Garage werden Wannenleuchten installiert.
Der Hauptverteiler mit Sicherungsautomaten befindet sich hauptsächlich im Vorraum jeder Wohnung.

Im Kellergeschoss alle Installationen Aufputz und Beleuchtung mit Leuchtstoffbalken.

Einbau sämtlicher Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten.

16.1 STANDARD ELEKTROINSTALLATION – WOHNUNG, KELLERABTEIL, PKW-ABSTELLPLATZ TG

Schalterabdeckungen, Fabrikat Berker od. ähnliches (Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer angegeben)

Vorraum

- 1 Wohnungsverteiler Starkstrom
- 1 Wohnungsverteiler Schwachstrom

- 1 Klingel
- 1 Lichtauslass (Wechselschalter)
- 2 Steckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder

Küche

- 1 Herdauslass (Anschlussdose)
- 1 Lichtauslass (Ausschalter)
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 2 Steckdosen 2-fach
- 1 Leerverrohrung (Tel/TV/Internet)

Wohnzimmer

- 2 Lichtauslässe (Wechselschalter)
- 4 Steckdosen 2-fach
- 1 Steckdose 1-fach
- 1 Antennensteckdose
- 1 UPC Anschlussdose
- 1 Leerverrohrung (Tel/TV/Internet)
- 1 Rauchmelder

Zimmer

- 1 Lichtauslass (Wechselschalter)
- 2 Steckdosen 1-fach
- 1 Steckdose 2-fach
- 1 Antennensteckdose
- 1 Leerverrohrung (Tel/TV/Internet)
- 1 Rauchmelder

Bad

- 2 Lichtauslässe (Ausschalter)
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Handtuchtrockner (HZ)
- 1 Steckdose 2-fach
- 1 Abluftventilator
- Dusch- und Badewannenerdung



WC

- 1 Lichtauslass (Ausschalter)
- 1 Abluftventilator

Abstellraum

- 1 Lichtauslass (Ausschalter)
- 1 Steckdose 1-fach

Terrasse/ Balkon

Bei großen Terrassen je 2 Stück
1 Lichtauslass (Ausschalter)
1 Steckdose 1-fach
1 Außenleuchte
Elektro-Installationen für elektrische Markise gegen Aufpreis (Leitung und Taster)

Kellerabteile

- 1 Lichtauslass (Ausschalter)
- 1 Steckdose 1-fach (gegen Aufzahlung)
- 1 FR-Wannenleuchte

Garagenplatz der Wohnung zugeordnet

- CCE Kraftsteckdose 400V, 16A, 5pol., abschaltbar gegen Aufpreis

17 TELEFON, INTERNET UND TV

- Zentrale SAT Anlage, ASTRA
- Internet-Anschluss

18 BLITZSCHUTZ

Das gesamte Wohngebäude ist mit einer Blitzschutzanlage versehen.

19 INNENWÄNDE

Nicht tragende Innenwände mit mindestens 10 cm starken Gipskartonwände einfach beplankt, oder Ziegel, lt. Planung Architekt bzw. Bauherr. Wände mit Fußbodenheizungsverteiler, E-Wohnungsverteiler und Sanitärinstallationswände in 12,5 cm Wandstärke, wo erforderlich.

Doppelte Beplankung gegen Aufpreis möglich.

20 LIFTANLAGE

Zwei Personenaufzüge, bei Haus 1 vom EG bis in das 2. OG bei Haus 2 vom KG in das 2. OG. Ausführung laut Normen und gesetzlichen Vorschriften inklusive Aufzugswärtermo-
dul.

21 BRIEFFACHANLAGE

Pro Haus wird eine Brieffachanlage neu gem. Ö-Norm EN 13724:2002 errichtet. Ein Brief-
kasten je Wohneinheit.

22 BALKONE UND TERRASSEN

Liefern und Errichten der Balkonplatte aus Stahlbeton lt. Plan bzw. Stahlkonstruktion mit
Trapezblech mit Holzbelag, lt. Plan.

23 ELEKTROAUSSTATTUNG

Alle Balkone, Terrassen und Eigengärten mit Schukosteckdosenauslass (Klappdeckel) ein-
fach.

24 WASSER

Alle ebenerdigen Terrassen mit frostsicherem selbstentleerendem Wasseranschluss (Kem-
perventil). Balkone und Terrassen ab 1.OG mit Aufpreis als SW, sofern es der Bauzustand
zulässt, möglich.

25 BODENBELAG

Im Erdgeschoß werden Betongehwegplatten für den Außenbereich verlegt. Balkone mit
Stahlkonstruktion erhalten einen Holzbelag, jene mit einer Stahlbetonunterkonstruktion
erhalten einen Betonpflasterbelag n.W. Bauträger

26 GELÄNDER

Stab-/ oder Plattengeländer verzinkt oder beschichtet lt. Vorgabe AG, Höhe ca. 1-0 – 1,1
m. Teilweise massive Brüstungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

27 MARKISE

Markisen bzw. elektrische Markisen inkl. Verrohrung
gegen Aufpreis möglich.

28 TÜREN



Beispielfoto



Beispielfoto

28.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN/LAUBENGANGTÜREN

Liefern und Versetzen einer Laubeneingangstüre (Farbe außen nach Wahl des Architek-
ten und innen weiß, glatt bzw. lt. Architektenvorgabe). Die Türe wird brandhemmend
und mit einer Mehrfachverriegelung ausgeführt. Beschläge in Edelstahl inkl. Spion, Tür-
nummer.

28.2 INNENTÜREN

- Holzumfassungszarge mit überfälztem Türblatt Röhrenspan
- Oberfläche weiß matt
- 2-teilige Bänder sichtbar
- Drückerpaar in Edelstahl matt, oder Aluminium, nach Wahl der AG
- Bad/WC-Türen mit WC-Beschlag

28.3 OPTIONALE INNENTÜREN MIT GLASLICHTE

Türen mit Glaslichte A1500 (Glasleisten PL86) und Verglasung Float ESG, gegen Auf-
preis möglich.

28.4 OPTIONALE INNENTÜREN ZARGENBÜNDIG

Zargenbündige Türen gegen Aufpreis möglich.

29 FENSTER UND TÜREN, SONNENSCHUTZ

29.1 KUNSTSTOFF-FENSTER DREH- & KIPP

Innen- und Außenseite weiß, mit 3-fach Isolierverglasung



29.2 DREH- UND KIPPTÜREN

Kunststoff Innen- und Außenseite weiß, 3-fach Verglasung

29.3 BESCHATTUNG JALOUSIEN NACH PLAN

- Bei allen Fenstern und Fenstertüren Jalousien
- Standardbedienung Kurbel
- Elektrischer Motor/Steuerung gegen Aufpreis möglich

29.4 FENSTERBÄNKE

- Fensterbänke innen: Kunststoff oder Kunststein
- Fensterbänke außen: laut Fassadenkonzept vom Architekten



Beispielfoto

30 BÖDEN

30.1 FERTIGPARKETT IN EICHE MIT SOCKELLEISTE

- Parkett Eiche, 3-Stäbig
- Sockelleiste Eiche furniert (weiß gegen Aufzahlung)

30.2 FLIESEN

30.2.1 Bad, WC, Vorraum

Verfliesen werden nur Wandflächen im direkten Nassbereiche von Duschen oder Badewannen. Die restlichen Wandflächen werden mit Latexfarbe beschichtet.



- Wandfliesen: Format 60x30 cm, Weiß, matt oder glänzend für die Wände, Verfliesungshöhe bis Türstock Oberkante
- Bodenfliesen: Format 60x30 cm, in verschiedenen Farben, wie z.B. Beige, White, Soft Grey, Grey, Dark Grey, Anthrazit
- Fuge: Standardfarben passend zur Fliese

31 OBERFLÄCHEN WÄNDE

31.1 INNENPUTZ

- Gips-, Kalkgips bzw. Kalkzementputz geglättet, geweißt je nach Anforderung

32 SANITÄREINRICHTUNG

32.1 BAD

- Waschbecken inkl. verchromter Armatur
- Acrylduschwanne mit mind. 80 x 80 cm inkl. Verchromten Brauseset sowie Duschtrennwand aus Kunststoffglas, Duschwand in Klarglas gegen Aufpreis möglich
- Waschmaschinenanschluss
- Elektrischer Sprossenheizkörper weiß gegen Aufpreis
- Anschluss für Trockner gegen Aufpreis



Beispielfoto

32.2 WC

- 1 Stück Wand-WC-Tiefspüler in weiß
- 1 Stück Handwaschbecken in weiß inkl. verchromter Armatur (wenn WC getrennt vom Bad)



Beispielfoto

33 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, werden gesondert betrachtet. Diese sind rechtzeitig hinsichtlich des Bauablaufes bekannt zu geben. Das Gesamterscheinungsbild und die behördlichen Auflagen sind maßgebende Kriterien.

Einrichtungsgegenstände wie bspw. Küchen, Beleuchtungskörper und dergleichen sind gegen Aufpreis erhältlich.

Preisänderungen werden aufgrund des Verbraucherindex (Mai 2021) angepasst.

Die dadurch entstehenden Mehraufwendungen verstehen sich netto und werden mit 20% USt. verrechnet.

Durch die derzeit herrschenden Rohstoffengpässe kann es zu valorisierenden Rohstoffpreisen kommen. Dies hat zur Folge, dass es zu Preiserhöhungen kommen kann. Bei Änderung der Basisausstattung wird Ihnen eine Mehr- oder Minderkostenaufstellung zu den vertraglich fixierten Produkten übermittelt.

33.1 KOSTENAUFSCHLAG

Sonderwünsche abweichend von den Produkten der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der ausgesuchten Materialien werden durch die ausführende Projektgesellschaft – oder einer Ihrer Tochtergesellschaften - beschafft. Eine Bearbeitungsgebühr wird wie folgt an den Kunden verrechnet:

Anschaffungen bis EUR 2.000,00 (excl. Ust):	30% Aufschlag
Anschaffungen ab EUR 2.001,00 (excl. Ust):	25% Aufschlag

33.2 INNENEINRICHTUNGSKONZEPT

Die Erstkonzeptionierung erfolgt auf Erfahrungswerten des Architekturunternehmens und des Bauträgers. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Innenräume, werden in einem Umfang von drei Gesamtleistungsstunden durch den Architekturkonsulenten mit dem Kaufpreis abgedeckt.

Die Gestaltungsmöglichkeiten durch einen Innenarchitekten können wir Ihnen gesondert offerieren.

33.3 BAUVERZÖGERUNGEN

Bei nicht fristgerechter Freigabe der entscheidungsrelevanten Dokumente kann/wird es zu Lieferverzögerungen kommen (Plan- und Kostenfreigabe). Durch die derzeit herrschenden Lieferengpässe (bspw. Covid-19), können Bauverzögerungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund von Änderungen, die zu Bauverzögerungen führen, deren Verursachung beim Kaufwerber und/oder dessen externen Konsulenten liegt (z.B. nicht fristgerecht erteilte Freigaben, nicht fristgerecht eingereichte Pläne oder andere entschei-



Wir verwirklichen Ihre Saunaträume!

Maßgefertigte Traumsaunas
aus nachhaltigem Massivholz!



J&M Bauer GmbH | Winterleiten 22 | 9463 Reichenfels
+43 4359 28048 | sauna-bauer.at | office@sauna-bauer.at



dungsrelevante Dokumente, längere Lieferzeiten bei Sonderbestellungen und dergleichen), werden die daraus entstehenden Mehrkosten dem Kaufwerber verrechnet.

Verzögerungen der Bauzeit im Zusammenhang mit Covid19 verlängern die Bauzeit entsprechend und werden dem Bauträger nicht zu Lasten kommen.

23.4 PREISBASIS (STAND MAI 2021)

Die derzeit angeführten Preise sind aktuell kalkuliert auf Stand der gültigen Listenpreise und deren im zusammenhangstehenden Verbraucherpreisindexen. Erfahrungsgemäß werden Preiserhöhungen ca. 3-7% p.a., für Hölzer ca. 7-15% erwartet.

34 BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor Wohnungsübergabe werden Mängelbegehungen durchgeführt, die durch ein Fachpersonal geführt werden.

Das Betreten der Baustelle ist im Einvernehmen mit dem Bauherren bzw. der örtlichen Bauaufsicht zu finden. (Das unwiderrechtliche Betreten des Baufeldes wird hinsichtlich aller Risiken und Schäden der betretenden Personen übertragen.)

Es wird empfohlen, Begehungen mit der örtlichen Bauaufsicht bzw. Bauherr zu vereinbaren (ca. 14 Tage Vorlauf) um einen ordnungsgemäßen Begehungstermin abhalten zu können.

Das Betreten der Baustelle ohne vorherige Ankündigung ist strengstens verboten!

35 MONTIEREN VON EINBAUMÖBEL

Die Montage der zukünftigen Möblierungen/Einrichtungsgegenstände ist mit einem Mindestabstand/Hinterlüftungsabstand von 10 cm zu errichten (Außenwände und dergleichen).

Sollten Einlegearbeiten/zusätzliche Installationsarbeiten aufgrund von Sonderwünschen erforderlich sein, sind diese zeitnah bekannt zu geben.

Es wird ersucht, Ihre zukünftige Fachfirma darauf hinzuweisen, dass beim Montieren von Einbaumöblierungen auf entsprechende Schallschutzvorkehrungen Rücksicht genommen werden soll.

36 SCHWIND- UND SETZUNGSRISSSE

Das Auftreten von Schwind- und Setzungsrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) ist unvermeidbar, worauf auch in den ÖNORMEN verwiesen wird. Solche Risse werden daher nicht als Mangel angesehen.

37 DAUERELASTISCHE FUGEN

Dauerelastische Fugen (Silikon/Acryl) sind Wartungsfugen, und sollten mind. in einem Intervall von drei Jahren übergangen bzw. erneuert werden. Spätestens dann, wenn Rissbildungen und Schimmelausbildungen erkennbar sind. Dauerelastische Fugen werden daher nicht als Mangel angesehen.

38 EINGEBAUTE MECHANISCHE/ELEKTRISCHE GERÄTE

Wir weisen darauf hin, dass eingebaute und verbaute mechanische/elektrische Geräte einem Service- und Wartungsintervall unterliegen. Der Garantieanspruch erlischt, wenn die gerätespezifischen Service- und Wartungsintervalle nicht eingehalten werden. Schäden und Folgeschäden werden aus dieser Sphäre nicht als Mangel anerkannt.

39 BAUFEUCHTE/KONDENSATBILDUNG

Die Austrocknungszeiten hinsichtlich Restbaufeuchte kann bis zu drei Jahren betragen.

40 LUFTFEUCHTIGKEIT

Raumklimatische Referenzwerte in Wohnungen dürfen zu keinem Zeitpunkt unter 40% sinken und nicht über 65% steigen, da sich ansonsten Probleme mit den Böden und Wänden ergeben können. Es empfiehlt sich dem Kaufwerber, einen Lüftungsleitfaden hinsichtlich Luftfeuchte regelmäßig zu beachten und z. B. mittels eines handelsüblichen Hygrometers zu kontrollieren.

41 SONSTIGES

Es erwächst kein Rechtsanspruch auf nicht erwähnte Leistungen in der Baubeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten. Gleichzeitig werden Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Kaufwerber zumutbar – besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, vorbehalten.

Durch die vorgefertigten Fertigteildecken, wahlweise in Ortbeton, können transportbedingt im Stoßbereich sowie flächenmäßige Schwindrisse und Haarrisse entstehen. Durch die produktionsbedingten Fertigungsmaße werden Stöße oberflächlich dem Umfeld angepasst und behandelt. Es können sich dadurch Unterschiede in der Endvergütung

(Malerei) ergeben.

Im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses kommt es zum Wechsel von Massivbauweise zu Leichtbauweise. Die dadurch entstehenden Verformungen werden oben bereits beschrieben.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der behördlichen Einreichplanung bis hin zur Schärfe der Ausführungsplanung, werden Abweichungen entstehen.

Maßangaben unterliegen den entsprechenden Toleranzen.

Namhaftgemachte Produktbezeichnungen wurden zum Zeitpunkt der Erstellung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfasst. Abbildungen und Textpassagen sind
lungen der Hersteller/Produzenten und können mit qualitativ gleichwertigen Produkten
ersetzt.

Empfeh-

NOTIZEN

[illegible]

JLB *Werte, die bleiben.*

Stand: 15. September 2021



Werte, die bleiben.

JLB Projects GmbH
Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien
office@jlb-immo.at
+43 1 435 10 11
<https://jlb-immo.at/>