

**BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 20.05.2026**

PROJEKT „N°1“

Hauptplatz 1, 2320 Schwechat



Symbolbild

## ALLGEMEIN

### **Wohnen in Herzen von Schwechat**

Auf der Liegenschaft „Hauptplatz 1“ (GST .33/5) verwirklicht die Fa. Bauwerk SW1 GmbH & Co KG auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.716 m<sup>2</sup> ca. 98 Eigentumswohnungen für unterschiedliche Lebensbedürfnisse, sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH. Die Medienanschlüsse erfolgen voraussichtlich durch Kabelplus oder A1. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde

Schwechat. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Oberflächenwässer werden am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die den Abfallverband Schwechat.

Das Wohnhaus wird parifiziert und im Wohnungseigentum an die einzelnen Erwerber übergeben. Eine im Zuge der Gesamtfertigstellung beauftragte Immobilienverwaltung sorgt für individuelle Betreuung sowie transparente Abrechnungsmodalitäten.

## GEMEINSCHAFTSANLAGE

### **Zufahrt-PKW-Abstellplätze**

Die Zufahrt zu den PKW-Abstellplätzen erfolgt von der Sendnergasse; elektrisches Sektionaltor bei der Garagenein- bzw. -ausfahrt zu den Untergeschoßen; die Torsteuerung erfolgt über einen Schlüsselschalter von außen und Induktion, Taster oder Zugschnur von innen. Die PKW-Stellplätze sind Wohnungseigentumsobjekte und nicht Allgemeinfläche.

### **Haustechnik/Wärme/Wasser**

Der Raum für die Aufstellung der notwendigen technischen Geräte zur Wasser-, Heizungs- und Energieversorgung befindet sich in jeweils separaten Räumen im 1. Untergeschoss und 2. Untergeschoss. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Wände – Beton, Betonstein Sicht in Teilbereichen Wanddämmung nach Bedarf und Trockenbau.

### **Treppenhaus**

Treppe in Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen: Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste/Gang: Plattenbelag, Feinsteinzeug oder Versiegelung; es kommen zwei Personenlifte vom 2. Untergeschoss bis zum 4. Obergeschoss bzw. bis zum Dachgeschoss zur Ausführung.

### **Einlagerungsräume**

Verschiedene Größen im 1. + 2. Untergeschoss, versperrbar mittels Vorhangschloss. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels offener Holz- oder Blechlamellentrennwänden mit einer Höhe von ca. 2,1m. Die Gangbeleuchtung im Bereich der Kellerabteile wird mittels Deckenleuchten im Erschließungsgang (angeschlossen an Allgemeinzähler) durchgeführt. Die Kellerabteile für die Wohnungen werden den ausgewählten Wohnungen direkt als Zubehör zugeordnet (ins Eigentum übergehend) und sind nicht Allgemeinflächen. Nicht jede Wohnung verfügt über einen separaten Einlagerungsraum. Die Zuteilung der Kellerabteile erfolgt durch den Bauträger. Es werden keine Steckdosen oder individuelle Beleuchtung im Kellerabteil vom Bauträger ausgeführt.

### **Müllraum**

Der Müllraum befindet sich im Erd- und 1. Untergeschoss des Gebäudes; Bodenbelag: Feinsteinzeug, Betonplatten im Splittbett, Asphalt oder Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

### **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

Eigene Räume für Kinderwagen und für Fahrräder in den Untergeschossen, Bodenbelag aus Asphalt auf entsprechendem Unterbau oder als Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung (Entscheidung liegt beim Bauträger); Wände – Beton, Betonstein Sicht in Teilbereichen Wanddämmung nach Bedarf und Trockenbau.

### **Briefkastenanlage**

Im Allgemeinbereich, wie beispielsweise im Nahbereich des Zugangs, in Treppenhäusern oder Gängen wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet. Die genaue Lage wird vom Bauträger festgelegt.

## **ROHBAU**

### **Fundamente**

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

### **Geschossdecken**

Massivdecken in Stahlbeton; Stärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen; Wohnbereiche: Untersicht gespachtelt oder verputzt; Untergeschoss und Nebenräume - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung. Aus technischen Erfordernissen, insbesondere zur Führung von haustechnischen Installationen, kann es neben den Allgemeinräumen auch in Teilbereichen der Wohneinheiten zu abgehängten Decken kommen. Diese Abweichungen bzw. abgehängte Decken erfolgen im erforderlichen Ausmaß und berühren die Einhaltung der baurechtlichen Mindestanforderungen nicht (Situierung lt. Vorgabe des Bauträgers).

### **Außenwände - oberirdisch**

Stahlbeton, innenseitig verspachtelt und gemalt, außen Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem – WDVS), Wandstärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen; Art, Farbgebung, Gestaltung und Material der Fassade liegt ausschließlich im Entscheidungsbereich des Bauträgers bzw. des vom Bauträger beauftragten Architekten.

### **Innenwände - Wohnbereiche**

Gipskarton, bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; Oberfläche gespachtelt und gemalt; Stärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen. Teilweise werden Stahlsäulen aufgrund statischer Erfordernisse im Bereich der Trockenbauwände integriert.

### **Wohnungstrennwände**

aus Stahlbeton, Gipskarton oder Schallschutzziegel mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale;

### **Treppe** (Stiegenhaus)

Laufplatte in Stahlbeton mit schall- und thermisch entkoppelter Auflagerung; Tritt- und/oder Setzstufen in Stahlbeton „roh“ oder Feinsteinzeug; Handlauf und/oder Geländer als Edelstahl

oder Stahlkonstruktion grundiert mit Metallanstrich, pulverbeschichtet oder in verzinkter Ausführung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

### **Innentreppen (Maisonettewohnungen)**

Laufplatte in Stahlbeton mit schallentkoppelter Auflagerung, Untersicht verputzt oder gespachtelt und gemalt, Setzstufe – verputzt oder gespachtelt mit Latexanstrich; Trittstufe – Feinsteinzeug, keine Sockelfliesen; Geländer bzw. Handlauf: Stahl grundiert mit Metallanstrich, Edelstahl oder als gemauerte Brüstungsmauer mit Handlauf (Entscheidung liegt beim Bauträger).

### **Dachkonstruktion**

Teilweise begrüntes Flachdach (Umkehrdach oder Warmdach); normgerechte Wärmedämmung lt. Energieausweis; Oberfläche zum Teil extensiv begrünt, bekies, als Plattenbelag oder mit beschieferter Bitumenbahn.

### **Sonstige Bauteile**

Sonstige konstruktive bzw. tragende Bauteile (wie z.B. Säulen, Träger, Unterzüge, etc.) in Stahlbeton oder Stahl (feuerverzinkt im Außenbereich) bzw. Stahl grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet (im Innenbereich).

## AUSBAU

### **Fenster und Fenstertüren**

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

### **Sonnenschutz**

Es wird vom Bauträger gem. den bauphysikalischen Vorgaben ein mit Funk angesteuerter Sonnenschutz ausgeführt.

### **Wohnungseingangstür**

Anschlagtür aus Holz, Kunststoff oder Alu; umlaufende Gummidichtung; schall- und wärmedämmtes Türblatt; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion im Türblatt integriert. Sofern bautechnisch und bauphysikalisch notwendig kommt teilweise eine Absenkdichtung bzw. eine Vorkehrung (E-Leerverrohrung) für einen automatischen Türantrieb zur Ausführung.

### **Innentüren**

Stahlzargen weiß lackiert; Türblätter gefälzt, weiß lackiert oder beschichtet; Türblatt mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung; Drückergarnitur in Alu eloxiert oder Niro;

Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren; die Innentüren werden als Streiftüren ausgeführt.

### **Estrich**

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

### **Boden- und Wandbeläge**

Diele, Garderobe, Vorraum, Kochbereich, Abstellraum (ohne Waschmaschinenanschluss), Wohnbereich, Zimmer, Schlafen, Schrankraum –Klebeparkettboden Eiche oder Esche versiegelt, gem. Muster Bauträger; Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) - Feinsteinzeug mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger.

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

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

Loggia – Betonplatten oder Feinsteinzeugplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, ca. 40 x 60 cm, 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm); Absturzsicherung Beton „Sicht“ oder edelgeputzt oder als Leichtbau mit Holz oder verzinktem Stahlgeländer mit Stab-, Flachstahl oder Platten- bzw. Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Terrassen / Dachterrasse: Teilbereiche mit Betonplatten oder Feinsteinzeugplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, ca. 40 x 60 cm, 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm)

### **Malerarbeiten**

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

Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung versehen (Entscheidung liegt beim Bauträger).

## GEBÄUDETECHNIK

### Heizung

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Bauteilaktivierung in den Geschossen 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss. Teilweise erfolgt die Beheizung für Wohnungen im 1. Obergeschoss (Wohnungen über kalte Bereiche) mit Fußbodenheizung. Die einzelnen Heizkreise können in einem Heizungsverteiler innerhalb der Wohnung individuell manuell geregelt werden. In den Bädern wird keine Betonkernaktivierung und somit keine Heizung oder Temperierung ausgeführt. Die Heizung der Bäder erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung.

In jeder Wohnung wird ein Raumthermostatregler ausgeführt. Durch die Einbauten im Heizungsverteiler der jeweiligen Wohnungen kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung kommen. Die Verteiler werden im Decken- oder Wandbereich positioniert.

In den Sommermonaten besteht die Möglichkeit einer Temperierung der Wohnräume über die Bauteilaktivierung. Dazu wird an einem von der Hausverwaltung festgelegten Termin auf Kühlbetrieb umgeschaltet.

Für den laufenden Betrieb wird durch den Bauträger ein Wartungsvertrag für die Heizungs- und Warmwasseranlage abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist. Das gesamte Untergeschoss mit Kellerabteilen, Technikräumen, Fahrradraum, etc., das Stiegenhaus, der Müllraum, die Erschließungsgänge außerhalb der Wohnungen, die Garage/Lager, etc. sind unbeheizt.

### Lüftung

Bäder und WC's ohne offenbare Fenster werden mechanisch über das Dach entlüftet. Je Wohneinheit wird dabei zumindest ein Ventilator dauerhaft auf niederster Stufe betrieben, welcher feuchtegesteuert (betrifft das Bad) oder über einen eigenen Schalter geschaltet wird. Im WC wird der Ventilator über einen eigenen Schalter im Bereich der Zugangstüre geschaltet. Durch die Ventilatoren kommt es zu geringfügigen Geräusentwicklungen in Abhängigkeit der Betriebsstufe. Durch den daraus resultierenden leichten Unterdruck strömt Frischluft u.a. über ein Nachströmelement in der Außenwand ein (vorzugsweise in einem Zimmer bzw. Positionierung des Nachströmelements nach Vorgabe des Haustechnikplaners).

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

### Sanitär - Installation

Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral.

Die Küchen werden vom Käufer nach Übergabe selbst beauftragt und durch eine konzessionierte Firma geliefert, eingebaut und in Betrieb genommen. Die Angaben der haustechnischen Anschlüsse, etc. müssen frühzeitig durch den Käufer an den Bauträger schriftlich erfolgen, ansonsten erfolgt die Installation nach Vorgaben des Bauträgers.

## **Küche**

1 Anschluss für Spülbecken (Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss); 1 Kaltwasseranschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken. Anschlüsse im Bereich der Küche werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert bzw. installiert.

## **Zählgeräte für die jeweilige Nutzungseinheit**

Der Wärmemengenzähler befindet sich entweder außerhalb der Wohnung in einem Schacht am Gang des jeweiligen Geschosses (Allgemeinbereich) oder in der Wohnung selbst. Die Zähler für eine individuelle Abrechnung des Kalt- und Warmwassers befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnung. Der Stromzähler befindet sich entweder in den jeweiligen Geschoßgängen (Allgemeinbereich), oder im Allgemeinbereich des Untergeschosses (Entscheidung liegt beim Bauträger).

## **Elektroinstallationen**

Für jede Wohneinheit wird ein Sicherungsverteiler samt Fehlerstromschutzschalter (FI) vorwiegend im Vorraum, Abstellraum, Garderobe, Gang oder Diele gem. Plan installiert - Wartung und Funktionsprüfung siehe Übergabebroschüre bzw. Dokumentationsunterlagen. Im Hauptverteiler (im Untergeschoss) oder je Geschoß sind die Vorzählersicherungen untergebracht. Die Allgemeinbereiche werden gemäß Baubescheid, OIB oder OVE E 8101 vorgeschrieben mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet. Die Medienversorgung für Internet und Fernsehen erfolgt voraussichtlich durch KabelPlus oder A1 Telekom (Entscheidung liegt beim Bauträger).

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

Entgegen der OVE E 8015 gilt für die Ausstattung der E-Installation diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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

## **AUSSTATTUNG**

### **Sanitäre**

#### **Waschtischanlage Bad**

1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm  
1 Einhandmischer Chrom mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

#### **Duschanlage (sofern im Verkaufsplan eingezeichnet)**

1 Duschtasse weiß/ Größe ca. 80x80cm oder 90x90cm, gem. Verkaufsplan  
1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt

1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 600mm oder ca. 900mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

Duschverbau / Duschwand kommt Käuferseitig im Zuge des Wohnungsbezugs und ist vor Nutzung der Wohnung fachgerecht durch Professionisten zu errichten.

#### **Badewannenanlage (sofern im Verkaufsplan eingezeichnet)**

1 Badewanne / Größe ca. 170x75cm

1 Ein- Ab- Überlaufarmatur in Chrom

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

#### **WC-Anlage**

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

#### **Sonstiges**

Teilweise wird die WC-Anlage vom Bad getrennt ausgeführt (gem. Verkaufsplan); In diesem Fall 1 zusätzliches Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 40x20cm bzw. Eckhandwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 40x35cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss;

Teilweise wird ein zweites Bad ausgeführt (gem. Verkaufsplan); In diesem Fall 1 Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß / Ausführung als Tiefspüler; mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß, 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm, 1 Einhandmischer Chrom mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

#### **Waschmaschinenanschluss**

1 Waschmaschinenanschluss mit absperbarem Geräteanschlussventil

#### **Terrasse/Dachterrasse**

1 Kaltwasseranschluss auf den Terrassen bei den Wohnungen mit Dachterrassen oder Eigengärten im Bereich des 1. Obergeschosses – Ost bzw. Nord

#### **Elektro**

##### **Gard., Diele, Vorraum**

1 Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel- oder Kreuzschalter, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster (1x je Wohneinheit), 1 Audio-Gegensprechanlage (1x je Wohneinheit)

##### **WC**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass (bei WC´s ohne Fenster, 1 Anschluss für Abluftventilator)

##### **Bad**

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandauslass über dem Waschbecken, 1 Steckdose neben dem Waschbecken, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner, bei Bädern ohne Fenster (1 Anschluss für Abluftventilator)

##### **Schlafzimmer**

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 3 Steckdosen

### **Zimmer**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Multimedia Dose

### **Wohnzimmer**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Multimedia Dose, 1 Auslass für Raumthermostat,

### **Abstellraum, Gang, Speis, Schrankraum**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass od. Wandlichtauslass, 1 Steckdose, (bei Abstellräumen mit Ausführung eines Waschmaschinenanschluss / Trockneranschluss wird 1 Anschluss für einen Abluftventilator ausgeführt)

### **Küche**

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Backrohr-/Herdauslass, 1 Kühlschranksauslass, 1 Geschirrspülersauslass, 1 Auslass für Umluftdunstabzug (falls ausgeführt)

### **Terrasse, Loggia, Balkon**

1 Wandlichtauslass pro Terrasse bzw. Loggia mit Schalter in der Wohnung, 1 Steckdose für den Außenbereich

### **Ausgeführte Produkte**

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Boden- und Wandbeläge, Fenster, Türen etc. können sich von den bemusterten Produkten unterscheiden. Technisch gleichwertige Ausführungen dieser Produkte werden jedenfalls sichergestellt.

### **Feuerlöscher**

Im Allgemeinbereich werden Feuerlöscher gemäß Baubescheid vom Bauträger bereitgestellt. Erforderliche Feuerlöscher, Löschdecken etc. in den Wohnungen sind von den zukünftigen Eigentümern selbst zu stellen.

## SONDERWÜNSCHE

Änderungen bzw. Anpassungen der Ausstattung, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt dienen oder von den Behörden vorgeschrieben werden oder Produktlinien die vom Produzenten erneuert oder adaptiert wurden, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die Entscheidungen über Ausführungsmöglichkeiten, Ausführungsvarianten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Bauträger (die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung als „oder“ angeführt wurden).

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

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

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

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

Im Kaufpreis sind zwei Abstimmungs- bzw. Sonderwunschgespräche mit der Verkäuferseite enthalten. Weitere Gespräche und/oder spätere Änderungen durch die Käuferseite werden entsprechend dem Aufwand (Käufergespräch, Planänderungen, Firmenkoordination, etc.) zu einem Preis von netto € 125,00 pro Stunde von der Verkäuferseite an die Käuferseite verrechnet.

Im Kaufpreis sind je zwei Sonderwunschgespräche betreffend die Elektro- und Sanitärplanung mit je einem von der Verkäuferseite zu benennenden technischen Planungsbüro enthalten. Weitere Gespräche und/oder spätere Änderungen durch die Käuferseite werden entsprechend dem Aufwand (Käufergespräch), Planänderungen, Firmenkoordination etc.) zu einem Preis von netto € 125,00 pro Stunde vom Planer der Verkäuferseite nach tatsächlichem Aufwand verrechnet. Sollte bis zum zweiten Abstimmungsgespräch beim Sanitärplaner ein vermaßter und nachvollziehbarer Küchenplan vom Käufer vorgelegt werden, werden nach diesem Plan sofern technisch und gesetzlich möglich, ansonsten nach Maßgabe der Planung des Sanitär- bzw. Elektroplanungsbüros die entsprechenden Installationen ausgeführt.

Die Verkäuferseite ist berechtigt, geringfügige Änderungen am Vertragsobjekt, die sich im Zuge der Detailplanung und der Bauausführung als zweckmäßig erweisen, vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird. Die Käuferseite gibt ihr

Einverständnis dazu, dass gegenüber den unterfertigten Verkaufs- und Einreichplänen sich auch Änderungen betreffend Mauerungen bzw. Schächte für Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben können. Abweichungen von dieser

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

## ALLGEMEINE HINWEISE

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

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

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Spachtelung, Wandfliesen, Bodensockel, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung (Küchen etc.) ist unbedingt das Naturmaß vor Ort vom Käufer bzw. seiner Fachfirma zu nehmen. Abweichungen bis zu 3% liegen innerhalb der Toleranzgrenze und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, jeder Variante bzw. Option der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu.

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

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

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

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

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

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

Entsprechend des baubehördlich genehmigten Planes und wärmetechnischer bzw. bauphysikalischer Vorgaben ist die Oberkante des fertigen Fußbodens rauminnenseitig um bis zu 24 cm niedriger als die Oberkante des raumaußenseitigen Terrassenbelags, wobei die Schwelle des Fenstertürrahmens mit bis zu 5 cm nicht eingerechnet ist. Eine Überbrückung dieses Niveauunterschiedes durch eine Trittstufe bei der Fenstertür ist seitens der Verkäuferin nicht vorgesehen.

Auf Grund der Betonkernaktivierung in sämtlichen Deckenbereichen der Wohneinheiten (außer das Bad) zur Abgabe der Wärme bzw. Temperierung darf nur maximal 3 cm in die Betondecke gebohrt werden. Achtung: Beschädigungsgefahr der Betonkernaktivierungsleitungen!

## GEWÄHRLEISTUNG

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

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

Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

## ZU BEACHTEN NACH ÜBERGABE

Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Bauteilen (Wänden, Decken und Böden) vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden, Decken und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit der Bauteile diverse Ratschläge zu befolgen, die in der Objekt- und Wartungsanleitung bei Übergabe ausgehändigt werden.

Die Räume sind in jedem Fall laufend ausreichend zu durchlüften (Quer- und Stoßlüften), um möglicher Pilz- und Schimmelbildung, bzw. Auftreten von Insekten vorzubeugen.

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

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

### **Parkettböden**

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

### **Abflüsse auf den Terrassen, Balkonen, Loggien, Vordächern und Garten bzw. Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.**

Die Terrassen, Balkone, Loggien, Privatgärten; insbesondere im Bereich von Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen – mindestens einmal pro Quartal - von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine ätzenden, härtenden, etc. Flüssigkeiten darin entsorgt werden.

### **Dachflächen, Terrassenflächen über Wohnräumen / Innenräume**

Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2019). Diese Dachflächen sollten regelmäßig und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe, Wasserspeier, Notspeier, Überläufe etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder

Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, Maßnahmen wie z.B. die Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich von konzessionierten Fachfirmen durchzuführen und schriftlich zu protokollieren.

### **Beton-/Steinplatten- / Feinsteinzeugplatten Terrassen, Balkone**

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

### **Rauchwarnmelder**

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

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

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

### **Fehlerstromschutzschalter**

der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler ausgeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion vom Käufer auszulösen. Zeitintervalle siehe Wartungsanleitung.

### **Schmutzwasser Hebeanlagen**

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

### **Leitungen ohne sanitäre Einrichtungsgegenstände / Duschwände**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen aufgrund eines Käuferwunsches bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind unverzüglich innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden Armaturen, Einrichtungsgegenstände und Duschwände von einer Fachfirma auszustatten. Die haustechnischen Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen.

### **Stromanmeldung**

Im Zuge der Übergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 1 Tag nach Übernahme der Einheit durch den Käufer der Strom vom Käufer anzumelden ist.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen (Heizung, Aufzugsanlage, Hebeanlagen (sofern vorhanden), allgemeine Lüftungsanlagen, allgemeine Gartenanlagen etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.), das Garagentor, etc. ein Wartungsvertrag empfohlen, um keine Gewährleistungsansprüche zu verlieren und ist durch die Eigentümergeinschaft unverzüglich nach Übergabe zu veranlassen.

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

.....

Ort und Datum der Unterzeichnung