

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bv. Neubau 12 Wohneinheiten Grafendorf

I. Allgemeine Beschreibung

Für die nachstehend beschriebene Ausstattung behält sich der Bauträger ausdrücklich allfällige Änderungen in der Ausführung dann vor, wenn diese weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen. Sollte dies für die Einhaltung des Fertigstellungstermins notwendig werden, gilt analoges für Materialersatz bzw. -Änderungen sofern dies die Qualität nicht wesentlich verändert. Die angeführten Produkte gelten als Referenz und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller getauscht werden. Die Flächenangaben sind ungefähre Werte und können differieren. Im Rahmen der bautechnischen und -rechtlichen Bestimmungen, steht es den Wohnungswerbern frei, die vorgesehene Ausstattung abzuändern und individuell gestalten zu lassen.

II. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- Stromanschluss: enthalten
- Wasseranschluss: enthalten
- Kanalanschluss: enthalten
- Müll: Gemeinde
- Telefon/Internetanschluss: nicht enthalten, jedoch eine Leerverrohrung für Kabeleinführung

III. Baubeschreibung

III.I. Fundamentierung: Streifenfundament oder Betonplatte lt. Statik, Betongüte lt. Statik ; integrierte Einzelfundamente unter Säulen; Dimensionierung nach statischer Berechnung.

III.II. Dämmung Bodenplatte EG: Wärmedämmung gegen das Erdreich mit XPS Platten mit 10 cm Stärke bzw. Ausführung gemäß Energieausweis.

III.III. Geschossdecke: D = ca. 20 cm über Erdgeschoss als Stahlbeton massiv oder Elementdecken mit Aufbeton. Betongüte lt. Statik.

III.IV. Außenwände: Außenmauerwerk gemäß statischer Vorgaben und Berechnung - D = 38 cm, gebrannter Ziegel z. B. Wienerberger, mit Ziegelsturzüberlagen; mit Putz versehen und Edelputz-Körnung 2 mm, zweifärbig. Ausführung gemäß Energieausweis.

III.V. Fußbodenkonstruktion:

a) Fußbodenkonstruktion - EG: Schüttung gebunden, Wärmedämmung 3 cm, Randdämmstreifen, Estrich 70 mm schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis.

b) Fußbodenkonstruktion - OG: Schüttung gebunden, Trittschalldämmung 3 cm, Randdämmstreifen, Estrich 70 mm schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis.

III.VI. Zwischenwände: Zwischenwände: D = 12 cm, gebrannter Ziegel z. B. Wienerberger, mit Sturzüberlagen. Tragende Innenwände gemäß statischer Vorgaben und Berechnung; D = mindestens 18 cm maximal 25 cm, gebrannter Ziegel z. B. Wienerberger, oder ca. 18 bis 20 cm Betonwand; Zement – Kalkputz geschnitten in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk – Gipsputz ~10 mm verrieben.

III.VII. Treppenanlage

a) Außentreppe – Zugang zum Haus in Ortbeton, Oberfläche mit einem Besenstrich versehen oder Fertigteilelement;

III.VIII. Dach: Als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgeführt; Ausführung gemäß Ausführungsplan bzw. Energieausweis.

III.X. Spenglerarbeiten: Sämtliche Spenglerarbeiten werden in verzinktem und beschichtetem Stahlblech ausgeführt z. B. Dachrinnen mit Regenrohren, Attikaverblechungen, Kamineinfassungen, usw.

III.XI. Schlosserarbeiten: Absturzsicherungen außen bei bodenbündigen Fenstern, Balkongeländer sowie Laubengängen - Stahlkonstruktion verzinkt.

III.XII. Fenster und Fenstertüren bzw. Sonnenschutz: Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe weiß; Dreh-, Drehkipp- oder Fixteile laut Plan, Isolierverglasung, dreifach-Verglasung, U-Wert 0,7 W/m²K, ab einer Breite von 120 cm oder mehr (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt (max. Breite eines Elementes 1,20 Meter), Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen in Werzalith oder Helopal, Farbe weiß. Außenfensterbank Alu weiß beschichtet. Bei allen Fenstern, außer Bad und WC, werden Rollos geliefert. Der Antrieb der Rollos erfolgt mittels Gurt. Bad und WC Fenster werden satiniert ausgeführt. Insektenschutzgitter gegen Aufpreis möglich.

III.XIII. Heizungsanlage: Fernwärme, automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Regelung; Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer Fußbodenheizung.

III.XIV. Warmwasser: Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels E – Boilergröße 120 l der sich im Bad oder Abstellraum befindet.

III.XV. Nasseinheiten: WC und Bäder werden teilweise über die Fenster direkt ins Freie entlüftet oder mittels Ventilator.

III.XVI. Kellerersatzräume: Lage entsprechend dem Einreichplan; Ausführung in einer geschlossenen Metallkonstruktion

IV. Ausstattungsbeschreibung

IV.I. Sanitäreinrichtung:

a) Bad: Einzelwaschtisch 60/50 weiß; Waschtischarmatur Einhebelmischer, Duschbereich bodenbündig mit Verfließung und Ablaufgully ausgeführt; Duschtrennwand aus Acrylglas, Aufputzarmatur, Brausebatterie (Schubstange) und Aufputzarmatur, Einhebelmischer verchromt. 1 Waschmaschinenanschluss.

Optional: Polypex Einbauwanne 170x75x42 Acryl weiß mit Strukturträger und Wannensarmatur.

- b) WC: 1 Klosettanlage, wandhängend, tiefspül, weiß mit versenktem Spülkasten; WC-Schale; Handwaschbecken 45 x 35 weiß und Waschtischarmatur
- c) Küche: Anschluss für Spülbecken und Geschirrspüler.
- d) Wasseranschluss im Freien: im EG wird ein Kaltwasseranschluss im Bereich des Gartens/Wandanschluss ausgeführt.
- e) Warmwasser: Die Warmwasseraufbereitung im Bad und Küche erfolgt mittels E – Boiler.
- g) Heizungs- und Wasserleitungen: Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen), wie auch der Kanal werden (in nicht Wohnräumen) in Aufputz gemäß Vorgaben des Sanitärplaners gelegt (Hauswirtschafts-/Technikraum).

IV.II. Elektroeinrichtung

Schwachstrominstallationen: Die Elektroausstattung (siehe Elektroplan) umfasst eine ausreichende Anzahl von Decken und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingel- Sprechanlage, Telefonauslassdose, Rohinstallation für Radio/TV, Wohnungssicherungskasten. Sämtliche Leitungen im Haus mit Ausnahme im Hauswirtschafts-/Technikraum, werden in Unterputz ausgeführt. Sämtliche Leitungen in den allgemeinen Teilen und im Lagerraum werden Aufputz ausgeführt.

- a) Vorraum: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 1 Steckdose
- b) WC: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter
- c) Speis od. AR: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdosen,
- d) Küchenbereich: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1 Geräteanschluss für Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierelement und Dunstabzug.
- e) Wohnen-Essen: 2 Deckenauslässe, 2 Ausschalter, 3 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
- f) Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 2 Steckdosen, Boileranschluss, Waschmaschinen Anschluss
- g) Schlafzimmer-Eltern: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 2 Steckdosen
- h) Schlafzimmer-Kinder: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 2 Steckdosen, Leerverrohrung – Internet und TV
- i) Terrasse oder Balkon: 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper, 1 Ausschalter, 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)
- j) Kellerersatzraum: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter und 1 Steckdose in Aufputz
- k) Eingangs-/Zugangsbereich: 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper

** Wechselschalter besteht aus zwei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

*** Serienschalter besteht aus mindestens drei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

Bei den Lichtauslässen - Wand oder Decke - ist der Beleuchtungskörper nicht enthalten. Dies gilt auch bei den Lichtauslässen beim Balkon und Terrasse.

IV.III. Türen

- a) Hauseingangstür: Kunststoff –Eingangstür mit 3-fach Verriegelung, Türblatt Oberfläche innen und außen weiß, ca. 1/3 der Türbreite wird mit einer satinierten Glaseinlage ausgeführt. Ausführung mit Alu-Schwelle unten, Innen und Außendrücker
- b) Innentüren: Holzumfassungszarge mit Röhrenspantürblatt, Oberfläche weiß, einschl. der Drücker. Die Innentür zum Koch/Wohn/Essbereich wird mit einer Glaseinlage, ca. 1/3 der Türbreite, oder als Ganzglastür ausgeführt.

IV.IV. Bodenbeläge

- a) Vorraum: Keramische Bodenfliesen inkl. Sockel, Abitare Fliesen (od. glw.) in R9 zur Bemusterung
- b) Bad/WC: Boden: Keramische Bodenfliesen, Abitare Fliesen (od. glw.) in R9 zur Bemusterung
Wand: Fliesenhöhe Bad ca. 200cm, WC ca. 120cm, Abitare Fliesen in weiß (od. glw.)
- c) Zimmer / Kochen / Essen / Wohnen: Eichenparkett, Fabrikat: Weitzer 3-Stab Parkett, inkl. Randleisten. Sollte dieses Produkt nicht mehr vorhanden sein, wird ein gleichwertiges herangezogen.
- d) Speis/Abstellraum: falls vorhanden mit Parkett
- e) Terrasse EG: Betonplatten grau ca. 50 x 50 im Splittbett verlegt
- f) Balkon OG: Stahlbetondecke, Oberfläche mit Besenstrich versehen
- g) Eingangsbereich: in Beton, Oberfläche mit Besenstrich versehen

IV.V. Malerarbeiten

- a) Sämtliche Innenwände im Haus werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Betondecken werden gespachtelt und weiß gemalen.
- b) Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben ungemalen (z.B. Lager, etc.). Sämtliche Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt natur wie z.B. Müllbereich, Lager, etc.

IV. VI. Außenbereiche

Die Zufahrt zu den Abstellplätzen im Freien und die Zufahrt zu den sonstigen Stellplätzen werden mit Schotter und Feinplanum ausgeführt und asphaltiert. Die übrigen Flächen, welche die Gartenbereiche der einzelnen Wohnungen sind, werden mit dem vorhandenen Mutterboden und Humus wieder aufgefüllt und anplaniert. Bei den Gartenwohnungen wird der Anschluss Rasenfläche zur Fassade mit einem ca. 30 – 40 cm breiten Schotterstreifen (Traufenschotter) ohne Randleisten ausgeführt. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist vom Eigentümer selbst durchzuführen. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist vor allem vor dem bzw. beim Übersiedeln keine Zeit für eine ordnungsgemäße Rasenpflege, so dass es ständig zu Erdverkrustungen, Unkrautwachstum, Löchern etc. führt. Sinnvoll ist daher, dass nach erfolgter Übersiedelung jeder Eigentümer selbst seinen Garten einsät und bearbeitet. Holen Sie sich dazu Tipps von Ihrem Gärtner und lassen Sie sich dazu beraten. Um einen schönen Rasen zu erhalten, ist richtige Pflege und viel Geduld notwendig. Die Herstellung der Grünanlagen bei den allgemeinen Flächen ist vom Bauablauf her gesehen erst kurz vor Übergabe möglich. Dementsprechend weisen die vorgesehenen Grünflächen einen geringen Anwuchs auf. Witterungsbedingt kann es erforderlich sein, dass durch die Bewohner entsprechende Maßnahmen, insbesondere durch Bewässern und eventuell durch Düngen, gesetzt werden.

Sonderwünsche und Sonstiges

Die Fa. WOHNbeFINDEN Immobilien GmbH ermöglicht jedem Eigenheimkäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten. Für den einmaligen Planungsmehraufwand entstehen dem Kunden keine Kosten. Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften,

insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, einzuhalten. Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Bauträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selber über Auftrag der Erwerber ausführt. Allfällige Kosten solcher, vom Bauträger selber beauftragter, beaufsichtigter und ausgeführter Sonderwünsche, sind nicht vom garantierten Fixpreis mit umfasst, sondern ist der Werklohn hierfür jeweils gesondert zu vereinbaren und von den Erwerbern nach Vereinbarung zu entrichten. Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Käufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Die Minderleistungen werden dem Käufer durch den Bauträger vergütet. Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll). Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern ausgedrückt. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Abweichungen werden bis +/- 3 % (lt. § 9 WEG 2002) beiderseits toleriert. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens dem Bauträger nicht übernommen wird. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, der Energieausweis und der gültige Einreichplan.

ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Allgemeine Hinweise:

- a) Rückvergütung: Für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung werden keine Kosten vergütet!
- b) Endreinigung: Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten).
- c) Austrocknung des Bauvorhabens: Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:
 - 1) Möbel sollen mindestens 5 - 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
 - 2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3 Mal am Tag mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
 - 3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp Beschlägen Fenster in Kippstellung belassen.
 - 4) Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
 - 5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.

- 6) Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren.
- 7) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- 8) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- 9) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
- 10) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 - 60 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer)
- 11) Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

d) Zusätzliche Anmerkung: Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Polier/Bauleiter vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!

Hinweis: Sonderwünsche oder Änderungen betreffend der Beläge können entweder vor oder beim Bemusterungstermin bekanntgegeben werden. Bitte beachten Sie, dass je nach Auswahl mit einem Aufpreis zu rechnen ist.