

WOHNANLAGE IM WINKEL
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Inhalt

1. Bauträger und Architektur	2
2. Allgemeines	2
3. Beschreibung des Bauwerks	2
4. Ausstattungsbeschreibung	3
4.1. Türen	3
4.2. Fenster und Sonnenschutz	3
4.3. Beläge und Fliesen	4
4.4. Heizung und Photovoltaikanlage	4
4.5. Sanitäreinrichtung	4
4.6. Elektroausstattung	5
4.7. Kabel TV und Internet	6
4.8. Außengestaltung	7
5. Gewährleistung und Haftung	7
6. Allgemeine Hinweise	8

1. Bauträger und Architektur

Projekt	Neubau einer Wohnhausanlage Im Winkel 3 6850 Dornbirn
Einreichplanung	PICHLER BAU+PLAN GMBH Rütte 29 6840 Götzis
Bauträger	Karrenblick Bauträger GmbH Moosmahlstraße 21 6850 Dornbirn

2. Allgemeines

Der Baukörper besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoß sowie einem Dachgeschoss. Im Untergeschoss werden Kellerabteile, Stellflächen für Fahrräder und eine Tiefgarage errichtet. Die Tiefgaragenplätze werden dabei für Elektromobilität vorbereitet. Die Erschließung der Anlage erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus als auch über einen Personenaufzug sowie einen Gehweg. Zur Anlage gehören allgemeine Grünflächen mit Kinderspielplatz, Zugangsweg, Besucherparkplätze für PKWs, sowie eine Müllsammelstelle. Die Wohnungen verfügen über private Terrassen, Wohnungen im Erdgeschoss ergänzend über Grünstreifen.

3. Beschreibung des Bauwerks

System	Massivbauweise
Fundierung	Erfolgt entsprechend der Baugrundbeschaffenheit und nach statischen Erfordernissen
Stiegenhaus	Stahlbetontreppen und Podeste mit Teppich oder Feinsteinzeug, der Boden im Untergeschoss wird in Monofinish ausgeführt, ausgenommen im Stiegenhausbereich und dem angrenzenden Fahrradraum;
Wände- und Decken	Außenwände im Kellergeschoss in wasserundurchlässigem Stahlbeton. Die Geschossdecken und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Außenwände werden größtenteils aus Ziegel und/oder Stahlbeton ausgeführt.

Fassade	Teilweise Wärmedämmfassade, Farbton in Absprache mit Architekten und Baubehörde; teilweise geschindelte Fassade bzw. Wechselfalzschalung; Kleinbereiche mit Fassadenplatten;
Innenputz	Massive Wände werden entweder verputzt oder in Q2-Qualität gespachtelt, Decken und Trockenbauwände in Q2-Qualität gespachtelt und weiß gemalt. Wände und Decken im Untergeschoss bleiben unverputzt und ungemalt, ausgenommen im Stiegenhausbereich
Bad/Dusche	Im Bad bzw. in der Dusche wird ein Frühwarnsystem hinsichtlich Feuchtigkeitsmonitoring installiert.
Dacheindeckung	Steildach mit Dachziegeleindeckung, Entwässerung der Terrasse mittels Speier auf die darunterliegenden Rasenflächen möglich. Spengler-Arbeiten an Haupt- und Nebendächern aus Alublech oder gleichwertigem Material
Balkonabdichtung	Kunststoffolie (oder Ähnliches)
Kellerabteile	Trennwände und Türen in Leichtkonstruktion (zur besseren Zirkulation) bzw. falls statisch erforderlich als Betonwände. Türen der Kellerabteile gleichsperrend mit der Wohnungseingangstür
Eingangsportal	Ausführung als Glas-/Metallkonstruktion

4. Ausstattungsbeschreibung

4.1. Türen

Wohnungseingangstür	Holzstockrahmen, Vollbautür in Weiß mit Rosette, Zylinderschloss, beidseitigem Drücker und Spion, Mehrfachverriegelung
Innentüren	Überfälzte Holzinnentüren mit Stahlzargen, wahlweise in Weiß, Eiche oder Buche furniert. Türdrücker aus Edelstahl
Garagentor	Automatiktür mit jeweils 1 Funksender pro TG Platz

4.2. Fenster und Sonnenschutz

Fenster	Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und Stockrahmenverbreiterungen
Sonnenschutz	Alle außenliegenden Fenster werden mit elektrisch betriebenen Aluminium-Verbund-Raffstoren versehen, ausgenommen jene im Stiegenhaus.

4.3. Beläge und Fliesen

Estrich	Schwimmender Zement Estrich mit Trittschalldämmung und Wärmeisolierung
Parkettboden	Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen Parkett Eiche Classic mattlack, Nutzschicht 3,6mm, mit einem Format von 1200x140 mm Da Holz ein Naturprodukt ist, kann es sowohl in Färbung als auch in der Schichtung innerhalb gleicher Qualität Unterschiede geben
Fliesen	Boden in Bädern und WC verflieset. Im Bereich der Wanne sowie der Dusche (falls vorhanden) erfolgt eine Wandverfliesung auf ca. 2 Meter Höhe
Terrasse	Hochwertige und großformatige Platten aus Feinsteinzeug.

4.4. Heizung und Solaranlage

Heizung und Solar-Anlage	Moderne Wärmepumpe (Erdsonden) inklusive Solaranlage. Steuerung der Heizanlage automatisch über Außentemperaturfühler. Energiesparende Fußbodenheizung mit Raumthermostat im Wohn-/Essbereich, Verbrauchsermittlung von Heizung, Warm- und Kaltwasser mittels separater Zähler getrennt je Wohneinheit
Entlüftung	Mechanische Entlüftung von innenliegenden Räumen. In der Küche ist ein Umluftgerät zu verwenden

4.5. Sanitäreinrichtung

Bad	Badewanne Acryl (180 x 80 cm), Wannenbrausegarnitur, Einhebelmischer Begehbare Dusche (wo vorgesehen) mit Gully, ohne Verglasung, mit Handbrause und Brausestange, Einhebelmischer Waschtisch 60 x 50 cm mit Einhebelmischer und Handtuchhalter, Rechteckspiegel 60 x 80 cm Unterputzspülkasten, WC weiß mit WC Deckel. Betätigungsplatte Geberit in 2-Mengenspültechnik, Rollenhalter. Bei separatem WC ist ein
-----	---

Handwaschbecken 50 x 25 cm, Wasserhahn für Kaltwasser,
Rechteckspiegel 40 x 60 cm und ein Handtuchknopfhaken inkludiert

Wasser- und Abwasseranschluss für Waschmaschine

Küche	Wasseranschluss und -ablauf für Spültisch und Geschirrspüler
Außenbereich	Frostsicherer Außenwasserhahn für alle Gartenwohnungen sowie für den Allgemeinbereich im Erdgeschoß und bei der Dachgeschoßwohnung

4.6. Elektroausstattung

Generell	<p>Die Elektroinstallationen werden betriebsfertig nach Vorschriften der ÖVE ausgeführt. Abdeckungen für Schalter und Steckdosen werden in standardweiß ausgeführt. Ausführung der gesamten Elektroinstallationen unter Putz (Ausnahme ist das Untergeschoss)</p> <p>Das Stiegenhaus und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen ausgestattet.</p> <p>In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und automatischen Sicherungen. In den Wohnungen werden laut Baugesetz Rauchmelder an den Decken montiert. Sämtliche elektrischen Anschlüsse sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen</p>
Elektromobilität	<p>Die Tiefgaragenplätze werden so für Elektromobilität vorbereitet, dass vom Eigentümer nur noch die Montage einer Wall-Box durch die VKW veranlasst werden muss.</p> <p>Die Elektroauslässe verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Bereiche der Wohnungen:</p>
Vorraum	<p>1 Lichtauslass</p> <p>2 Lichtschalter</p> <p>1 Steckdose</p>
Wohnen/Essen	<p>2 Lichtauslässe</p> <p>3 Lichtschalter</p> <p>4 Steckdosen</p> <p>1 TV-Multimediadose komplett für Internet bzw. Kabel TV</p> <p>1 zusätzliche Leer-Verrohrung für Multimediadose</p> <p>1 Gegensprechstation</p> <p>1 Raumtemperaturregler fertig angeschlossen</p>

Kochen	<ul style="list-style-type: none"> 2 Lichtauslässe 1 Lichtschalter 3 Steckdosen 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Steckdose für den Umluft-Dunstabzug 1 Auslass für E-Herd (400 V inkl. Anschlusskabel)
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 2 Lichtauslässe 2 Lichtschalter 2 Steckdosen 1 Anschluss Feuchtigkeitsmonitoring
WC (wo separat)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Lichtauslass 1 Lichtschalter
Schlafzimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 Lichtauslass 3 Lichtschalter 3 Steckdosen 1 Leerverrohrung für beispielsweise Internet/Kabel TV
Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 Lichtauslass 2 Lichtschalter 3 Steckdosen 1 Leerverrohrung für beispielsweise Internet/Kabel TV
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (alternativ im Bad)
Balkon	<ul style="list-style-type: none"> 1 Außenleuchte 1 Lichtschalter 1 Steckdose
Kellerabteil	<ul style="list-style-type: none"> 1 Leuchte 1 Lichtschalter 1 Steckdose

4.7. Kabel TV und Internet

Generell	Für die Wohnanlage ist ein TV-Kabelanschluss/Internetanschluss vorgesehen, sofern eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist. Anschlussgebühr
----------	--

für individuellen Anschluss in der Wohnung ist vom Käufer zu tragen

Ausgehend von einem zentralen Unterverteiler wird sternförmig jeder Wohn- bzw. Schlafräum mit einem Leerrohr mit den entsprechenden Leerdosen verbunden

Kabel-TV-Anlage Die Wohnungszuleitung erfolgt mittels SAT-tauglicher Koax-Leitung in die Wohnung. Der Anschlusszeitpunkt ist zwischen Käufer und Leitungsanbieter abzuklären

4.8. Außengestaltung

Grün- und Gartenfläche Humusierung, Raseneinsaat, erster Schnitt

Grünflächenabschluss Betonkeil zwischen Rasen- und Terrassenfläche, Kiesstreifen zur Fassade ohne Einfassung und teilweise Zaunanlage zu den Nachbargrundstücken in Holz bzw. Stahl (verzinkt)

Zugangswege Zugangswege im Außenbereich entweder aus Rasengitter-, Pflastersteinen und/oder Asphalt

5. Gewährleistung und Haftung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ und beträgt 3 Jahre.

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Lift, etc.) zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der üblichen Gewährleistung. Diese sind vom Wohnungskäufer regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Risse, die durch bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe entstehen (z.B. Spannungs- und Schwindrisse in Putzen oder anderen Bauteilen), gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildungen bei Parkettböden. Ebenso sind Unregelmäßigkeiten in Putzflächen Zeichen von Handarbeit und stellen keinen Mangel dar.

Bedingt durch die Bodenverhältnisse können sich Setzungen im geschütteten Erdreich (Gartenanlage, Terrassen, Vorplatz, Zugänge, Parkplätze etc.) ergeben. Allfällige hieraus entstehende Kosten der Wiederherstellung sind von der Hausgemeinschaft zu tragen.

Ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen durch z.B. Abdecken, Bemalen, Abkleben, Wärmequellen oder eine Innenbeschattung ohne ausreichende Möglichkeit der Wärmeabfuhr sind zu vermeiden, da dies dazu führen kann, dass Glasscheiben springen.

Die Wände, Böden und Decken der in massivem Stahlbeton ausgeführten Tiefgarage, als auch der Kellerräume und sonstigen Nebenräume im Untergeschoss, können je nach Witterungs- und Temperaturverhältnissen auch in größerem Umfang eine Kondensat-Bildung aufweisen. Ebenfalls können diese in WU-Beton ausgeführten Bauteile aufgrund kapillarer und diffundierender Feuchtigkeit eine erhöhte Oberflächenfeuchte aufweisen. Die oben angeführten Räume können deshalb auch eine höhere Luftfeuchtigkeit aufweisen. Die Nutzer sollten deshalb luftfeuchtigkeitsempfindliche Gegenstände nicht im Kellerabteil lagern. Ebenso dürfen die Betonwände nicht verbaut werden.

6. Allgemeine Hinweise

Die Grundausstattung der einzelnen Wohnungen sowie der Allgemeinflächen ist in dieser Baubeschreibung festgelegt.

Sämtliche in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände mit Ausnahme der oben beschriebenen Sanitärgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sonderwünsche und Abweichungen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung müssen unaufgefordert und im zeitlich möglichen Rahmen der Umsetzung durch den Wohnungskäufer dem zuständigen Bauleiter geäußert werden. Dadurch erforderliche Planänderungen werden nach Aufwand an den Kunden verrechnet.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können vom Bauträger ohne Zustimmung der Käufer vorgenommen werden. Dies gilt auch für statisch notwendige Elemente (Säulen, Wandstärken, Wandmaterialien...), die während der Bauphase entfallen, ergänzt, in deren Lage verschoben oder adaptiert werden können. Dies gilt insbesondere auch für freistehende Stützen.

Die angeordneten Betonlichtschächte können sich in der Lage, Stückzahl und Größe entgegen den Verkaufsunterlagen noch ändern. Die Situierung von Lichtschächten und Schachtabdeckungen (z.B. Kanaldeckel) in Privatgärten ist nicht ausgeschlossen.

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn diese mindestens als gleichwertig betrachtet werden können.

Dachwasserfallrohre werden wahlweise an der Fassade oder im Gebäude geführt und können auch je nach Abwasserführung unmittelbar auf Terrassen und Balkonen der einzelnen Wohnungen geführt werden bzw. in den Bodenaufbauten der Terrassen abgeleitet werden.

Geländeverläufe an den Grenzen der Wohnanlage (auch Gartenanlage) werden auf den Verkaufsunterlagen nicht dargestellt. Hier kann es zu An- und/oder Abböschungen sowie schräg verlaufenden Gartenflächen (Gefälle) auf eigenem Grund kommen.

Vor Übergabe der einzelnen Wohnungen wird eine Objektreinigung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine Grundreinigung. Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist von den Eigentümern selbst durchzuführen.

Das Durchführen von Einbauten wie Möbel oder Küche durch den Wohnungskäufer ist erst nach der offiziellen Übergabe der Wohnung möglich.

Beim Bauträger aufliegende Modelle, Verkaufsunterlagen, Visualisierungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderer architektonischer Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen. Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig verändern. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am Bau zu nehmen.

Dornbirn, am 31. August 2022