raumfabrik
bauträger | generalunternehmer



DAS SCHINDLERHAUS

raumfabrik bauträger gmbh | Neudorfstraße 38 | 6890 Lustenau
T: +43 5577 22 800 | www.raumfabrik.immo

DAS SCHINDLERHAUS

HOFSTEIGSTRASSE
6890 LUSTENAU

BAUTRÄGER
raumfabrik bauträger gmbh
Neudorfstraße 38, 6890 Lustenau

PLANUNG/ÖRTL. BAUAUFSICHT
planschmiede gmbh
Neudorfstraße 38, 6890 Lustenau

TREUHÄNDER
Mag. Gerhard Sturm
Goethestraße 1, 6845 Hohenems



DAS SCHINDLERHAUS

WOHNEN MIT GESCHICHTE. LEBEN IM HERZEN VON RHEINDORF

Um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert errichtete die Familie Schindler an der heutigen Hofsteigstraße ein Wohn- und Stickereigebäude – ein Zeitzeuge der wirtschaftlichen Blüte von der Marktgemeinde Lustenau. Mehr als 120 Jahre später wird dieses geschichtsträchtige Haus behutsam in eine hochwertige Wohnanlage transformiert.

Mit dem Schindlerhaus entsteht ein außergewöhnliches Projekt, das historische Substanz mit zeitgemäßer Architektur verbindet. Der markante Altbau bleibt in seiner Identität erhalten und wird durch einen klar gestalteten Neubau ergänzt. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel von Alt und Neu – authentisch, stilvoll und nachhaltig.

DAS WOHNPROJEKT

Die dreigeschossige Wohnanlage umfasst insgesamt rund **10 Wohn- und Gewerbeeinheiten**. Sie bietet durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattungen und flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Wohnen bis hin zu kombinierten Wohn- und Arbeitskonzepten.

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage: Das Schindlerhaus richtet sich an Menschen, die Qualität, Lage und Charakter schätzen.

ARCHITEKTUR & KONZEPT

- Erhalt und Sanierung des historischen Bestandsgebäudes
- Ergänzung durch einen architektonisch klaren Neubaukörper
- Zeitlose Materialwahl und hochwertige Ausführung
- Bewusstes Zusammenspiel von Geschichte und Moderne

Die Architektur respektiert den Bestand und interpretiert ihn zeitgemäß neu – mit viel Augenmerk auf Proportion, Materialität und Wohnqualität.

ERSCHLIESSUNG & ALLGEMEINFLÄCHEN

- Zentrales, innenliegendes Stiegenhaus
- Eigener Zugang für das Erdgeschoss im Altbau
- Fahrradabstellräume mit Lademöglichkeiten für E-Bikes
- Müllsammelstelle, Technikräume und Abstellfläche ebenerdig angeordnet

Die gemeinschaftlichen Bereiche sind funktional, hochwertig und auf Langlebigkeit ausgelegt.

LAGE & UMGEBUNG

Das Schindlerhaus liegt **mitten im Zentrum vom Lustenauer Ortsteil Rheindorf** und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur:

» Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
» Schulen, Kinderbetreuung und öffentliche Einrichtungen bequem erreichbar
» Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
» Kurze Wege – auch ohne Auto

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt komfortabel über die Steinackerstraße. Oberirdische PKW-Stellplätze sowie Besucherparkplätze befinden sich an der Nordseite des Grundstücks.

EIN ORT MIT CHARAKTER

Das Schindlerhaus ist mehr als nur ein Neubauprojekt. Es ist ein Ort, an dem Geschichte spürbar bleibt und neue Wohnqualität entsteht – für Menschen, die das Besondere suchen.
Gerne informieren wir Sie persönlich über verfügbare Einheiten, Grundrisse und Ausstattungsdetails.



AUSSENANLAGE

Die Außenbereiche werden sorgfältig gestaltet und bieten Aufenthaltsqualität für alle Generationen:

» Familienfreundlich gestalteter Kleinkinderspielplatz
» Begrünte Freiflächen mit ansprechender Bepflanzung
» Rückzugsorte und Begegnungszonen im Wohnumfeld

Die zum Zeitpunkt der gegenständlichen Einreichplanung dargestellte Bepflanzung zeigt lediglich eine Gestaltungsmöglichkeit, Änderungen im Zuge der oben genannten Außenraumgestaltung sind ebenfalls möglich.

PROJEKT-BESCHREIBUNG

ART DES WOHNPROJEKTES

Gegenstand dieses Projektes ist die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage ohne Unterkellerung mit Wohn- und gegebenenfalls Gewerbeeinheiten. Die Anzahl der Einheiten beträgt nach derzeitigem Planungsstand rund zehn.

ERSCHLIESSUNG DES PROJEKTES

Die Einfahrt zum Objekt erfolgt über die öffentliche Steinackerstraße. Das Objekt ist über ein zentrales, innenliegendes Stiegenhaus erschlossen, welches über die Steinackerstraße begehbar ist. Das Erdgeschoss im Altbau verfügt über einen eigenen Zugang.



GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN UND RÄUME

Großzügige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wie auch eine dazugehörige Lademöglichkeit sind ebenerdig vorhanden. Für die Haustechnik ist im Erdgeschoss ein Technikraum vorgesehen. Außerdem ist im Erdgeschoss eine gut zugängliche Müllsammelstelle geplant.

ANTENNENANLAGE, INTERNETZUGANG

Der TV-Empfang erfolgt über das örtliche Kabel-TV-Unternehmen. Das Anbringen von Antennenanlagen ist ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nicht gestattet. Der Telefonzugang wird über das Netz der A1-Telekom ermöglicht. Internetzugang wird sowohl über das Kabel-TV-Unternehmen als auch über die A1-Telekom ermöglicht. Die Bandbreiten richten sich nach örtlicher Verfügbarkeit. Verträge mit Providern sind selbst abzuschließen.

RAUCH- UND ABGASFÄNGE

Aufgrund der Heizung und Warmwasserbereitung mittels Fernwärme sind keine Rauch- oder Abgasfänge vorgesehen.

VER- UND ENTSORGUNG

Das Objekt ist an das örtliche Kanalnetz sowie die Wasserversorgung der Marktgemeinde Lustenau angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Vorarlberger Energienetze GmbH (VKW).



PLANDARSTELLUNGEN

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße (ohne Putz), daher sind für Einbauten auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls die Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen. Technische Einrichtungen sind nur schematisch in den Plänen dargestellt.

Gerne kümmern wir uns um Ihre Möblierung, Beleuchtung und Einrichtung, wenden Sie sich vertrauensvoll an uns!

BAUZEITPLAN DES PROJEKTES

Baubeginn ist voraussichtlich im Herbst/Winter 2026/27 bzw. nach Verkauf von mehr als 50% der Einheiten. Die Übergabe der Wohnungen und Geschäftsflächen erfolgt ca. 20 Monate nach Baubeginn. Aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse wie etwa einer Pandemie oder wirtschaftlicher Ereignisse (wie etwa Rohstoffmangel oder Lieferengpässe) ist eine Verzögerung möglich.

DECKEN

Die neuen Decken werden mit der statisch erforderlichen Armierung und Stärke betoniert bzw. mit Großflächenplatten samt Aufbeton ausgeführt. Im Innenbereich der Wohngeschosse werden sämtliche Decken gespachtelt und mit einer weißen, ökologisch hochwertigen Farbe beschichtet und in den Neben- und Allgemeinräumen schalrein ausgeführt. Die Decken der Balkone und Terrassen werden ohne Spachtelung ausgeführt. Je nach Erfordernis werden Decken mit Rigips abgehängt. Die Balkonkonstruktionen im Altbestand erfolgt als sichtbare Stahl-/ Holzkonstruktion.

Im Altbau werden die bestehenden Deckenkonstruktionen statisch ertüchtigt und anschließend mit einem neuen Bodenaufbau sowie neuen Untersichten versehen. Da die tragenden Elemente soweit wie möglich erhalten bleiben, kann der Schallschutz nicht in allen Bereichen den heutigen Neubaustandards entsprechen.

AUSSENWÄNDE UND FASSADE

Die Außenwände im Neubau werden in Beton in den erforderlichen Stärken errichtet. Die Ausführung erfolgt mit einem mind. 18 cm Betonkern und einer hoch wärmegedämmten Fassade samt Holzschirm. Die Farben und Muster sämtlicher Oberflächen werden durch den Bauträger bzw. dessen Architekten festgelegt. Holzfassaden werden naturbelassen, sägerau oder mittels Bandsägeschnitt hergestellt

Im Altbau werden die Außenwände an der Innenseite mit einer neuen Gipskarton- Vorsatzschale versehen. Dabei bleibt der ursprüngliche Wandaufbau soweit wie möglich erhalten was bedeutet, dass der Wärme- und Schallschutz nicht in allen Bereichen den heutigen Neubaustandards entspricht.

Die bestehende Schindelfassade am Bestandsgebäude wird instand gesetzt, während auf der Innenseite der Außenwände Vorsatzschalen in Trockenbauweise vorgesehen sind

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden in Stahlbeton bzw. wenn schalltechnisch nicht erforderlich in gebrannten Hochlochziegel mit einer freistehenden Vorsatzschale errichtet.
Im Altbestand werden ausschließlich Trennwände im Trockenbau erstellt, bzw. Bestandswände entsprechend mit Vorsatzschalen verkleidet.

INNENWÄNDE

Die Ziegelwände werden mit Kalk/Gipsputz samt strukturiertem Feinabrieb versehen und mit einer weißen Farbe gestrichen. Die biegeweichen Vorsatzschalen werden malfertig gespachtelt und ebenfalls mit einer hochwertigen Innenfarbe deckend weiß gestrichen.
HINWEIS ZU OBERFLÄCHEN: Die Oberflächen von verputzten Ziegelwänden weisen aufgrund des Feinabriebs eine leichte Struktur auf. Trockenbauwände sowie Wände mit biegeweichen Vorsatzschalen sind hingegen glatt verspachtelt und gemalt. Aus diesen unterschiedlichen Konstruktionsarten können optische Abweichungen entstehen; sie stellen keinen Mangel dar.
Da es sich um eine Instandhaltung im Altbau handelt, bei der der überwiegende Teil des Bestands erhalten bleibt, kann der Schallschutz nicht in allen Bereichen den heutigen Neubaustandards entsprechen.

BODENBELÄGE

Die Ausführung der Bodenbeläge in den Wohnungen erfolgt in verklebtem Echtholz-Fertigparkett. Zur Auswahl stehen diverse Holzarten laut unserer umfangreichen Musterkollektion. Alternativ kann ein Linoleum- oder Teppichboden derselben Preisklasse ausgesucht werden.

Auch in etwaigen Gewerbebereichen stehen Parkett, Linoleum oder Teppichboden als Standard zur Auswahl. Die Gangflächen im Allgemeinbereich werden als Betonoberflächen oder mit Feinsteinzeug ausgeführt.

FLIESENBELÄGE

Im Bad und WC werden die Oberflächen mit Feinsteinzeug laut unserer umfangreichen Musterkollektion ausgeführt. Im Bad im Duschbereich erfolgt eine raumhohe Verfliesung, im WC eine Verfliesung bis zu einer Höhe von 1,20 m. Zudem werden Installationsvorsatzschalen auf ca. 1,2m Höhe verfliest.



BALKONE

Die Balkone werden mit Plattenbelägen ausgeführt. Die Absturzsicherung in den Obergeschossen erfolgt als geschlossene, zur Fassade passende Brüstungskonstruktion.

NEBENRÄUME

Die Böden der Nebenräume werden mit einer Beschichtung oder einer Monofinish-Oberfläche hergestellt. Die Wände sind in schalreinem Beton oder verputztem Mauerwerk vorgesehen. Die Kellertrennwände werden mit Holzprofilen ausgeführt, ebenso die Kellerabteil-Türen. Diese erhalten ein Zylinderschloss, sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel.

HEIZUNG, WARMWASSER-AUFBEREITUNG UND PV-ANLAGE

Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt mittels ökologischer Fernwärme. Die Übergabestation ist im Technikraum situiert und wird im Winter für Heizungszwecke und ganzjährig für die Trinkwarmwasserbereitung herangezogen. Der dazugehörende Pufferspeicher und die Regelungstechnik sind ebenfalls in diesem Raum untergebracht.

Die Energieabgabe für das Heizen in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, im Altbau sind zur Fußbodenheizung auch Heizkörper möglich. Im Wohn-/Essbereich wird das Wärmeabgabesystem über einen Raumthermostat geregelt. Die anderen Räume sind nicht einzelraumgeregelt. Die Fußbodenheizungsverteilung sowie die Warmwasserbereitung befinden sich innerhalb der Wohnung in einer Wohnungsübergabestation, in der auch die geeichten Kaltwasser- und Funkwärmemengenzähler situiert sind.

Zudem wird auf der West- und Ostseite des Dachs eine Photovoltaikanlage errichtet.



FENSTER

Die Fenster sind 3-fach verglast und werden als einfärbige Holzfenster, Oberfläche lasiert, farblos lackiert oder gleichwertig ausgeführt. Die Farbe wird durch den Bauträger bzw. dessen Architekten festgelegt. Alle öffenbaren Fenster werden als Dreh- bzw. Drehkippflügel mit Einhandbeschlag ausgestattet

In den Dachwohnungen kommen zusätzlich Dachfenster zum Einsatz, sie schaffen eine Verbindung von innen und außen und spenden bis zu dreimal mehr Tageslicht als ein gewöhnliches Fassadenfenster.

BESCHATTUNG

Alle Fenster im neu errichteten Zubau erhalten pro Fensterelement eine Außenverbundraffstore aus Aluminium mit elektrischer Bedienung. Die Farbe wird durch den Bauträger bzw. dessen Architekten festgelegt. Die Fenster im historischen Altbau erhalten gemäß planerischer Darstellung hochwertige Fensterläden, passend zur Fassade.





WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Diese werden als Holztüren der Feuerwiderstandsklasse EI 30 bzw. gemäß Baubescheid, ohne Spion in flächenbündigen Stahlzargen samt Edelstahl-Drückergarnitur innen und außen sowie Sicherheitsbeschlägen ausgeführt. Die Farbe und Oberfläche wird durch den Bauträger bzw. dessen Architekten festgelegt.

HAUSEINGANG | ZUGANG

Die Eingangs- und Zugangswege werden befestigt ausgeführt. Die Ausführung erfolgt als Asphaltbelag oder in Form von Betonplatten bzw. Pflastersteinen. Die Hauszugänge werden entsprechend beleuchtet (Schaltung über Bewegungsmelder/Helligkeit).

INNENTÜREN

Die Holz-Innentüren werden entweder mit flächenbündigen Stahlzargen oder mit Holzumfassungszarge und weiß lackierten Türblättern, einem Rosettendrücker lt. Muster hergestellt. Ein geringfügiger Farbunterschied zwischen Türzargen und Türblatt ist möglich.

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Für die Ausstattung der Sanitärräume sind hochwertige Markenfabrikate vorgesehen. Die endgültige Festlegung des Vertragspartners erfolgt bis zur Vertragsunterfertigung. Eine Bemusterung wird ermöglicht. Duschanlage mit flächenbündiger Fliesendusche oder mit einer Duschwanne, je nach Möglichkeit, Waschtischanlage weiß inkl. Armaturen und Anschlusszubehör, Glashalter, Seifenhalter und 2-Arm-Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss inkl. UP-Siphon.

Die Sanitärräume sind mit einem schaltergesteuerten Abluftventilator mit Nachlauffunktion ausgestattet.

ELEKTROINSTALLATIONEN (OHNE GERÄTE)

Ausführung sämtlicher Elektroinstallationen gemäß den aktuell gültigen Normen und Vorschriften.

Alle Schalter und Steckdosen werden im Fabrikat **Gira E2** oder mit einem vergleichbaren Produkt ausgeführt.

In das Briefkastensystem wird eine Sprechanlage mit Videofunktion integriert. In den Wohnungen werden passende Innensprechstellen inklusive Monitors installiert.

Vor jeder Wohnungstüre wird ein Etagenklingeltaster montiert.



ALLGEMEINE BEREICHE



Alle allgemeinen Bereiche werden mit hochwertigen, energieeffizienten LED-Leuchten ausgestattet, die über automatische Bewegungsmelder geschaltet werden.

Die Not- und Sicherheitsbeleuchtung wird gemäß den behördlichen Auflagen ausgeführt.
Das Gebäude erhält eine Erdungs- und Blitzschutzanlage entsprechend den aktuellen Vorschriften.

Im Fahrradraum wird eine Lademöglichkeit für E-Bikes vorgesehen. Bei den Parkplätzen wird die Infrastruktur für eine spätere Nachrüstung von E-Auto-Ladestationen vorbereitet.

Neben dem Hauptverteilerschrank im Technikraum, in dem sich auch die einzelnen Stromzähler befinden, erhält jede Wohnung einen eigenen Unterverteiler mit den notwendigen Schutzeinrichtungen für die wohnungsspezifische Elektroinstallation.

Der Käufer erhält einen Installationsplan. In Abstimmung mit dem Installationsunternehmen kann die Positionierung von Steckdosen, Schaltern, Lichtauslässen und Anschlüssen festgelegt werden.

Die Ausführung der Elektroinstallation in den Wohnungen erfolgt gemäß der nachfolgenden Ausstattungsliste und **nicht** gemäß der OVE E 8015.

AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Wohnungsunterverteiler unter Putz mit allen notwendigen FI-Schutzschaltern und Leitungsschutzschaltern.

Schwachstrom-Medienverteiler in unmittelbarer Nähe des Wohnungsunterverteilers für alle Medienleitungen sowie mit Platz für Modem und WLAN-Router.

Alle Raffstore werden elektrisch ausgeführt, die Fensterläden werden händisch bedient.

FLUR/GARDEROBE
» 1-2 Lichtauslässe entsprechend Konfiguration
» 3-5 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
» 2 Steckdosen (1 Stück mit integriertem Nachtlicht)
» 1 Sprechstelle (Türsprechanlage)

KINDERZIMMER
» 1 Lichtauslass
» 2 Schalter
» 4 Steckdosen
» 1 Leerrohr für TV oder LAN
» 1 Auslass für Raffstore (sofern konfiguriert) inkl. Schalter

BAD UND WC
» 2 Lichtauslässe
» 2 Ausschalter (1)
» 1 Steckdose
» 1 Steckdose für Handtuchtrockner
» 1 Abluftventilator
» 1 Steckdose für Waschmaschine
» 1 Steckdose für Wäschetrockner

WOHNZIMMER
» 1 Lichtauslass
» 1 Schalter
» 4 Steckdosen
» 1 TV-Steckdose
» 1xMedien-Leerdose
» Auslässe für Raffstoren (sofern konfiguriert) inkl. Schalter

KOCHEN/ESSEN
» 3 Lichtauslässe
» 3 Schalter
» 6 Steckdosen
» 1 Steckdose für Kühlschrank
» 1 Steckdose für Dunstabzug
» 1 Steckdose für Geschirrspüler
» 1 Steckdose für Dampfgarer
» 1 Steckdose für Backrohr
» 1 Auslass für E-Herd
» Auslässe für Raffstoren (sofern konfiguriert) inkl. Schalter
» 1 Raumfühler für Steuerung der Fußbodenheizung

TERRASSE/BALKON
» Deckenaufbauleuchte oder Wandleuchte je nach Konfiguration
» 1 Schalter
» 1 Steckdose

ABSTELLRAUM EG
» 1 Deckenleuchte mit LED-Leuchtmittel
» 1 Schalter
» 1 Steckdose

ABSTELLRAUM (SOFERN VORGESEHEN)
» 1 Lichtauslass
» 1 Ausschalter
» 1 Steckdose
» 1 Abluftventilator

Diesbezügliche Änderungen können nur termingerecht und nach Absprache mit dem Fachplaner erfolgen.

ENTLÜFTUNG | KÜCHENABLUFT

Nebenräume wie z. B. Abstellräume innerhalb der Wohnung und/oder Lagerräume sind nicht separat belüftet. Die Sanitärräume sind mit einem schaltergesteuerten Abluftventilator mit Nachlauffunktion ausgestattet. Die Abluft des Dunstabzugs in der Küche muss über ein Umluftgerät erfolgen.

UNBEHEIZTE RÄUME

Außenwände in unbeheizten Räumen können bei entsprechender Luftfeuchtigkeit und Außentemperatur (Sommer) an den Wandinnenseiten kondensieren und feucht bis nass sein. Unbeheizte Räume haben eine hohe relative Luftfeuchtigkeit und sind nicht zur Lagerung von Kleidung, Möbel, Stoffen, Schuhen und Papier geeignet.



WÄRMESCHUTZVERGLASUNG (3-FACH)

Je nach Lage der Fenster, kann bei entsprechenden Außentemperaturen die äußere Glasscheibe anlaufen oder sogar gefrieren. Dies ist ein „Qualitätsmerkmal" einer Dreifachverglasung. Durch Herablassen der Raffstoren kann dies verbessert oder sogar vermieden werden.

Die Norm besagt, dass Einschlüsse und Kratzer, die frei Auge in einem Abstand von einem Meter und bei diffusen Lichtverhältnissen nicht sichtbar sind, keinen Mangel darstellen. ESG-Verglasungen können produktionsbedingt leichte Wellen im Glas haben. Diese Verwerfungen sind reine optische Mängel. Zudem sollten bei raumhohen Verglasungen alle Möbelstücke gewisse vorgeschriebene Abstände vom Glas aufweisen, da es sonst aufgrund von Hitzestaus in diesen Bereichen zu Glasbrüchen kommen kann.

HINWEIS

Auf Leistungen, welche in dieser Beschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Der Bauträger ist berechtigt, aus technischen, behördlichen, gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen Änderungen in Planung, Konstruktion, Materialwahl und Ausführung vorzunehmen, sofern diese sachlich gerechtfertigt und für den Erwerber zumutbar sind.

SONDERWÜNSCHE ÄNDERUNGEN

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens der Verkäuferin abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interesse anderer Wohnungseigentümer berührt werden. Es bleibt der Verkäuferin vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkten vorzuschreiben oder auszuschließen, die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemein Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Treppenhäuser, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu beauftragen und von der Verkäuferin freizugeben. Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt die Verkäuferin zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.
Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung von Sonderwünschen entstehen, sind vom Käufer vollständig zu tragen. Für diese Leistungen erhält der Käufer einen schriftlichen Kostenvoranschlag, der von ihm zu unterzeichnen ist. Ausgenommen davon sind Leistungen des Installateurs und des Elektrikers. Sonderwünsche oder Änderungen in diesen beiden Gewerken sind vom Käufer direkt zu beauftragen und direkt mit den jeweiligen Unternehmen abzurechnen. Unabhängig davon ist für alle Änderungen die vorherige Freigabe durch die Verkäuferin erforderlich, um gegebenenfalls notwendige Zusatzarbeiten berücksichtigen und anbieten zu können.
Die Koordination, der vom Käufer schriftlich beauftragen Sonderwünsche obliegt ausschließlich der Verkäuferin. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen (Installateur und Elektriker ausgenommen) beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch die Verkäuferin beauftragten Unternehmer umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragte Firmen ist der Zutritt Anlage bzw. sind Arbeiten in der Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Die Verkäuferin ist berechtigt, für ihren erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.

Minderpreise bei entfallender Ausstattung bzw. eine Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung sind ausschließlich in folgenden Bereichen möglich: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett) sowie Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände im Badezimmer.

Die Höhe der Minderpreise richtet sich nach den Material-Einheitspreisen, die der Verkäuferin von den ausführenden Firmen in Rechnung gestellt werden.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

KÜCHE

Sämtliche Einbauten, insbesondere Küchen, sind schallentkoppelt zu montieren. Die Planmaße sind Rohbaumaße. Für die Herstellung sind Naturmaße zu berücksichtigen. Die Küchen können nach der Übergabe der Wohnung eingebaut werden. Der Anschluss von Küchengeräten ist nicht im Kaufpreis enthalten.

EINBAUTEN

Von Bestellungen bzw. Anfertigungen von Möbel nach Verkaufs- oder Ausführungsplänen wird abgeraten und sollten erst nach Fertigstellung des Objektes und nach Abnahme von Naturmaßen vorgenommen werden. Die Planmaße sind Rohbaumaße. Nachträgliche Ein- und Zubauten sind nicht möglich. Generell bedürfen Änderungen der Zustimmung der Hausgemeinschaft und müssen von der Baubehörde genehmigt werden.



SERVICEINFORMATION

Bei Trennfugen zwischen Bauteilen, insbesondere bei Trennfugen, die aus schalltechnischen Gründen erfolgt sind, ist eine sichtbare Trennung (Schattenfuge) zu belassen. Auf Wunsch und eigenes Risiko können diese Fugen auch mit einer elastischen Masse abgedeckt werden. Gerade in den ersten Monaten ist aufgrund der Restfeuchtigkeit, die sich im Mauerwerk befindet, unter anderem auf richtige Lüftung der Wohnung zu achten.

GEWÄHRLEISTUNG WARTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches“. Technische Einrichtungen wie Heizung und Ähnliches müssen ständig gewartet werden. Risse in Bauteilen, Putzen etc., die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe zurückzuführen sind, gelten nicht als Mangel im Sinne der Gewährleistung. Silikonfugen und Fugenbildungen bei Parkettbelägen, Fliesen usw. sind Wartungsfugen. Rissbildungen bei den Fugen fallen daher nicht in die Gewährleistung. Die Wartung dieser Fugen ist ausschließlich über Fachpersonal zu tätigen, da sich in der darunterliegenden Ebene teilweise Abdichtungen und Dichtbänder befinden, die bei nicht fachgerechter Behandlung zu verdeckten (Wasser-) Schäden führen können.

ENDREINIGUNG

Am Ende der Bauzeit erfolgt eine Bauendreinigung. Dabei werden sämtliche Fensterflächen gereinigt und der Fußboden gekehrt (besenrein). Diese Endreinigung ersetzt keine gründliche Reinigung durch den Erwerber vor dem Einzug.

WOHNBAUFÖRDERUNG
MÜSSEN WIR NOCH ABWARTEN

Die in der Qualitätsbeschreibung ausgewiesenen Bauteile erfüllen grundsätzlich die objektbezogenen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg. Die persönlichen Voraussetzungen für die Förderbarkeit müssen von jedem Erwerber geprüft werden



EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen dürfen nur in geringem Ausmaß in Ausnahmefällen und nach Zustimmung durch den Bauträger erfolgen. Aufzahlungen bzw. Minderpreise bedingt durch die Eigenleistungen werden dem Erwerber vorzeitig bekanntgegeben. Bedürfen Eigenleistungen Planungsänderungen, so werden diese nach Aufwand nach dem gültigen Stundensatz der planschmiede gmbh verrechnet. Eigenleistungen müssen aus Gründen des Bauablaufs bis spätestens zwei Monate vor Ausführung dem Bauträger bekanntgegeben werden. Bei der Einbringung von Eigenleistungen muss kundenseitig unbedingt darauf geachtet werden, dass die verwendeten Materialien den Förderungskriterien entsprechen.
Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragten Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung von der Verkäuferin für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Bauträger bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

SONSTIGES

Die Modelle, 3D-Abbildungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage, welche durch die raumfabrik bauträger gmbh publiziert sind, sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderen architektonischen Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen. Die Käuferseite nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den in den Verkaufsunterlagen dargestellten Ansichten lediglich um Modelldarstellungen handelt, sodass seitens der Verkäuferseite keine Gewähr für eine bestimmte Sicht oder Perspektive geleistet wird. Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten. Für die vertraglich vereinbarten Leistungen und Ausführungen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für die genaue Einhaltung des Fertigstellungstermins kann keine Gewähr gegeben werden.

Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzengefäßen, Whirlpool etc.) ist vorab vom Käufer jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.)

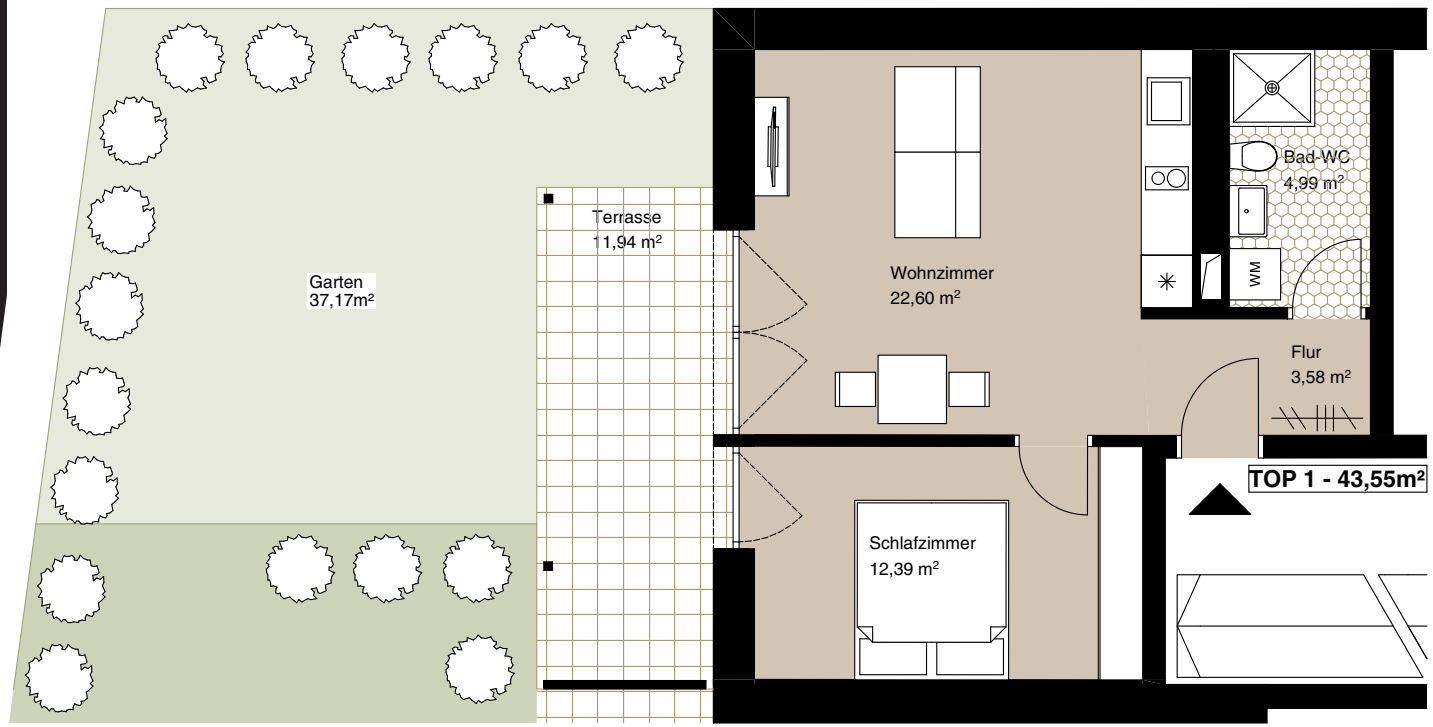


BAUSTELLENORDNUNG

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle durch die Käufer sowie die Beschäftigung baufremder Professionisten nicht gestattet ist.

TOP 1

ERDGESCHOSS



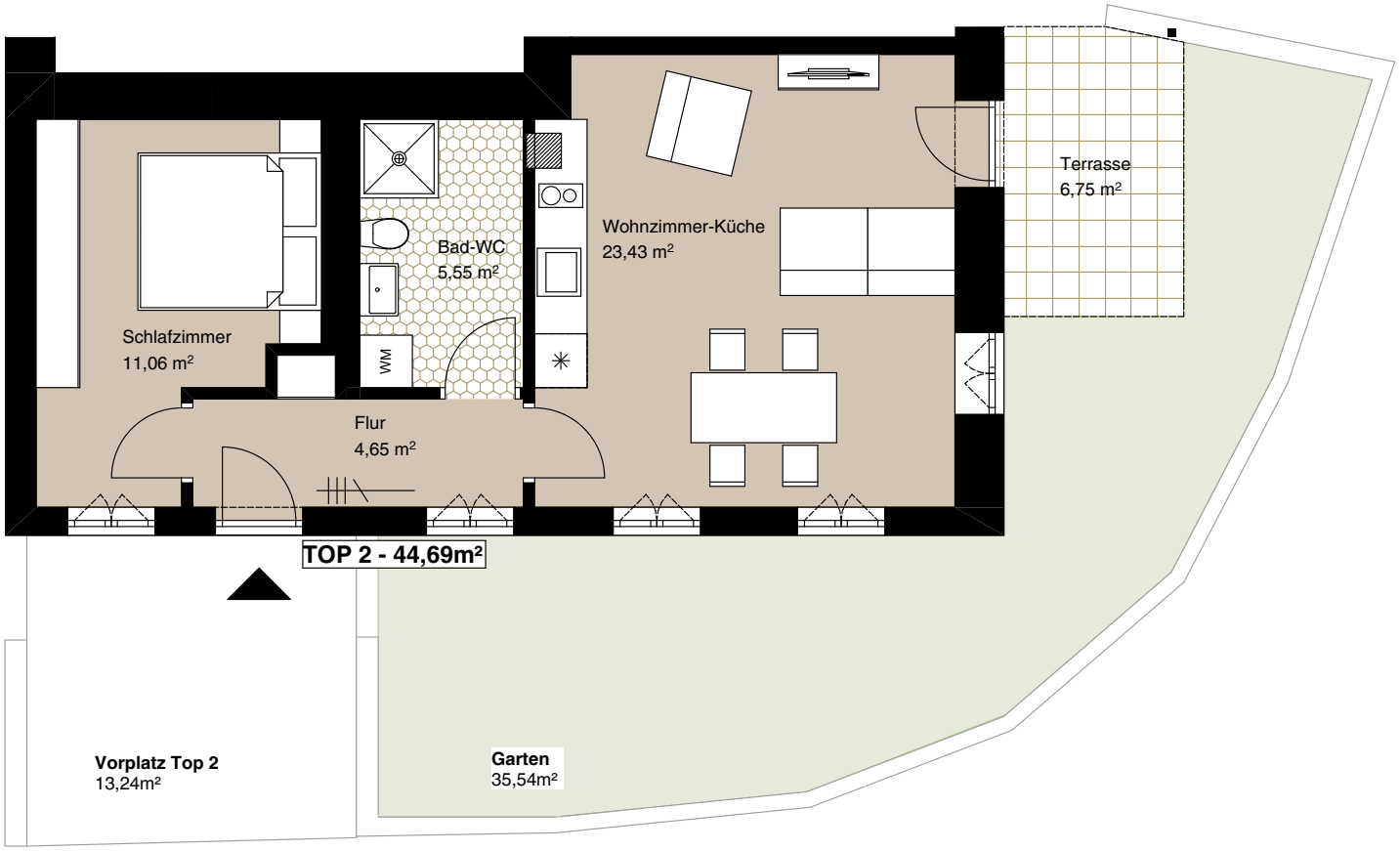
Wohnen	22,60 m²
Schlafzimmer	12,39 m²
Bad/WC	4,99 m²
Flur	3,58 m²
Fläche gesamt	**43,55 m²**
Terrasse	11,94 m²
Garten	37,17 m²

TOP 2

ERDGESCHOSS

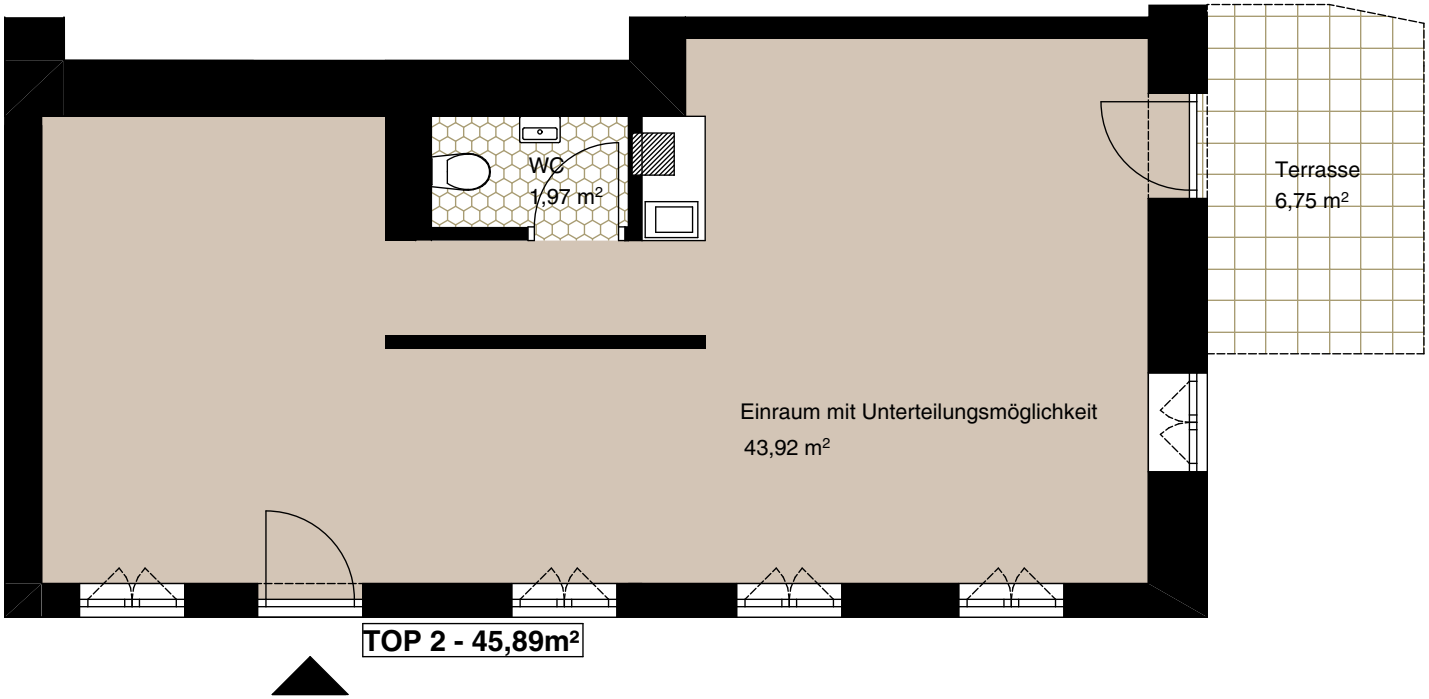
VARIANTE WOHNUNG

Wohnen	23,43 m²
Schlafzimmer	11,06 m²
Bad/WC	5,55 m²
Flur	4,65 m²
Fläche gesamt	**44,69 m²**
Terrasse	6,75 m²
Garten	35,54 m²
Vorplatz	13,24 m²



TOP 2

ERDGESCHOSS



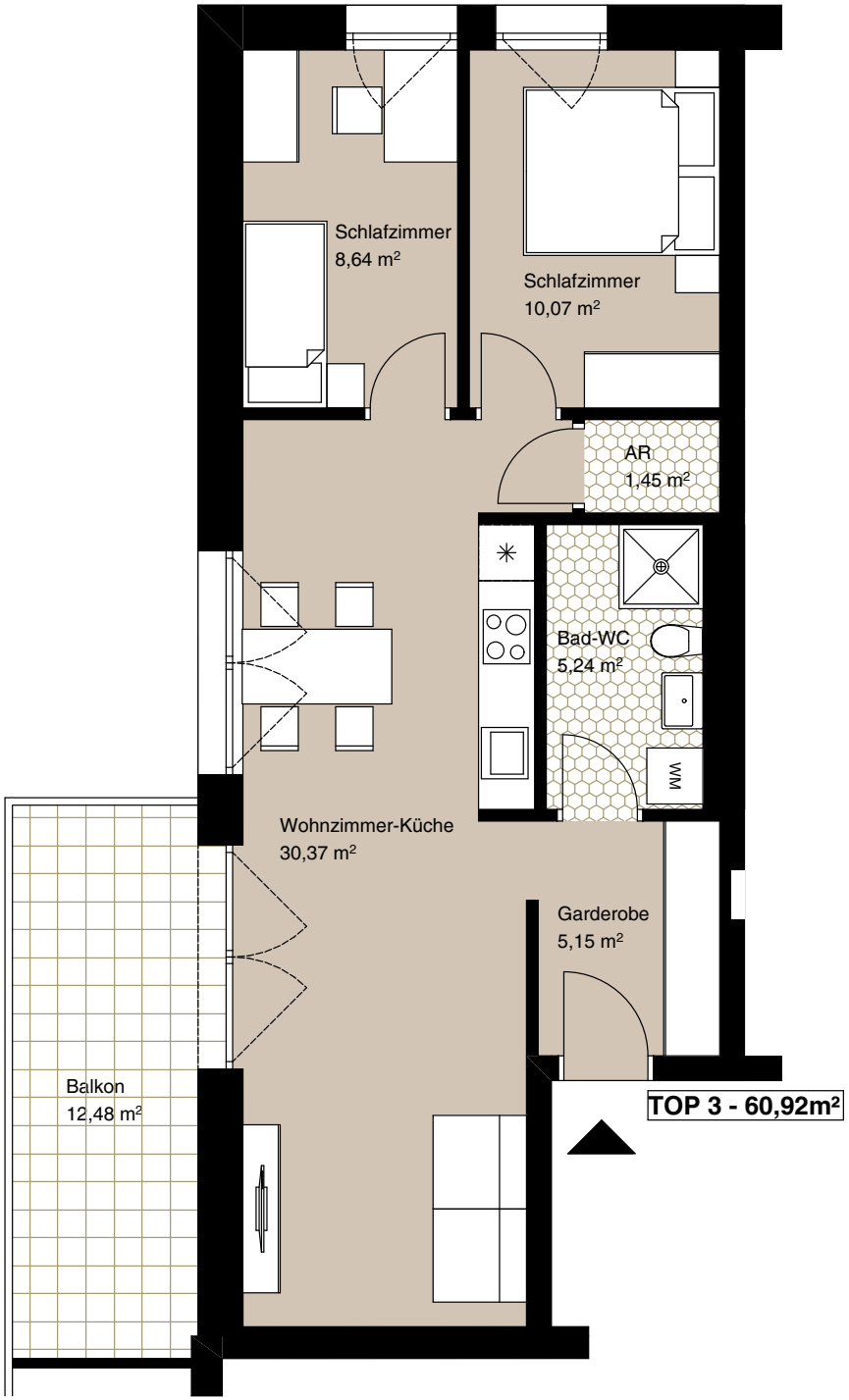
VARIANTE GEWERBE

Einraum	43,92 m²
WC	1,97 m²
Fläche gesamt	**45,89 m²**
Terrasse	6,75 m²

TOP 3

1. OBERGESCHOSS

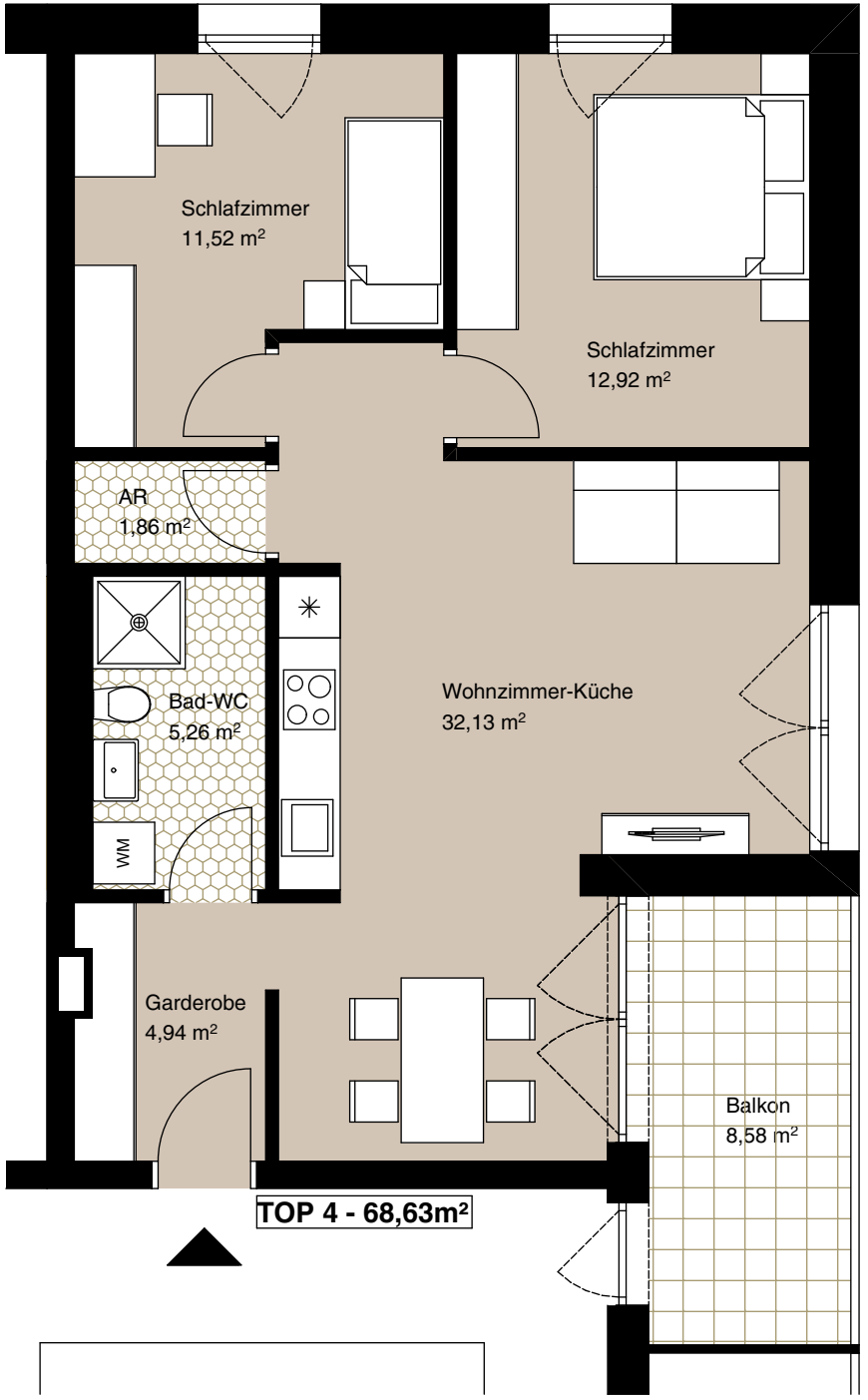
Wohnen	30,37 m²
Schlafzimmer	10,07 m²
Schlafzimmer	8,64 m²
Bad/WC	5,24 m²
Garderobe	5,15 m²
Abstellraum	1,45 m²
Fläche gesamt	**60,92 m²**
Balkon	12,48 m²



TOP 4

1. OBERGESCHOSS

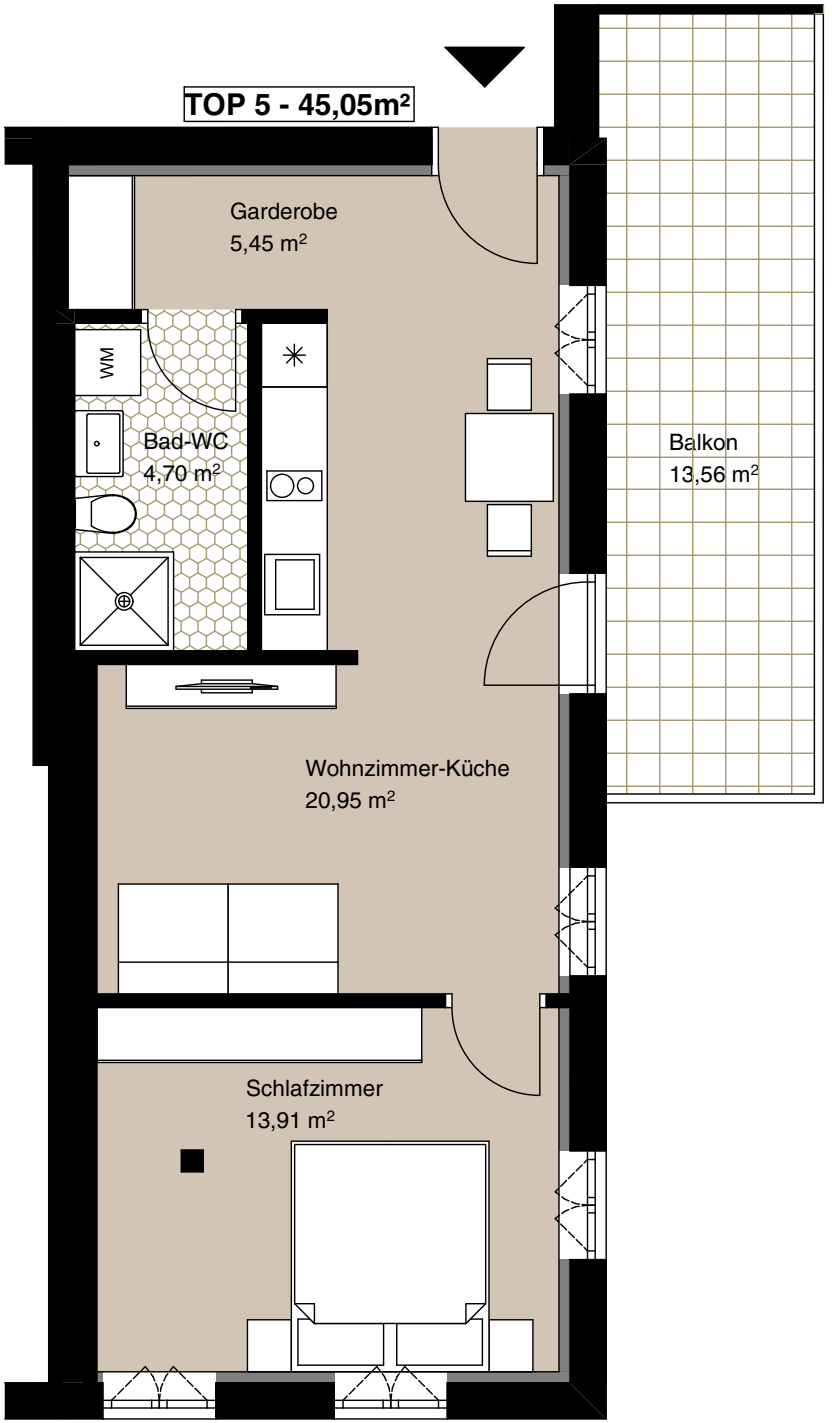
Wohnen	32,13 m²
Schlafzimmer	11,52 m²
Schlafzimmer	12,92 m²
Bad/WC	5,26 m²
Garderobe	4,94 m²
Abstellraum	1,86 m²
Fläche gesamt	**68,63 m²**
Balkon	8,58 m²



TOP 5

1. OBERGESCHOSS

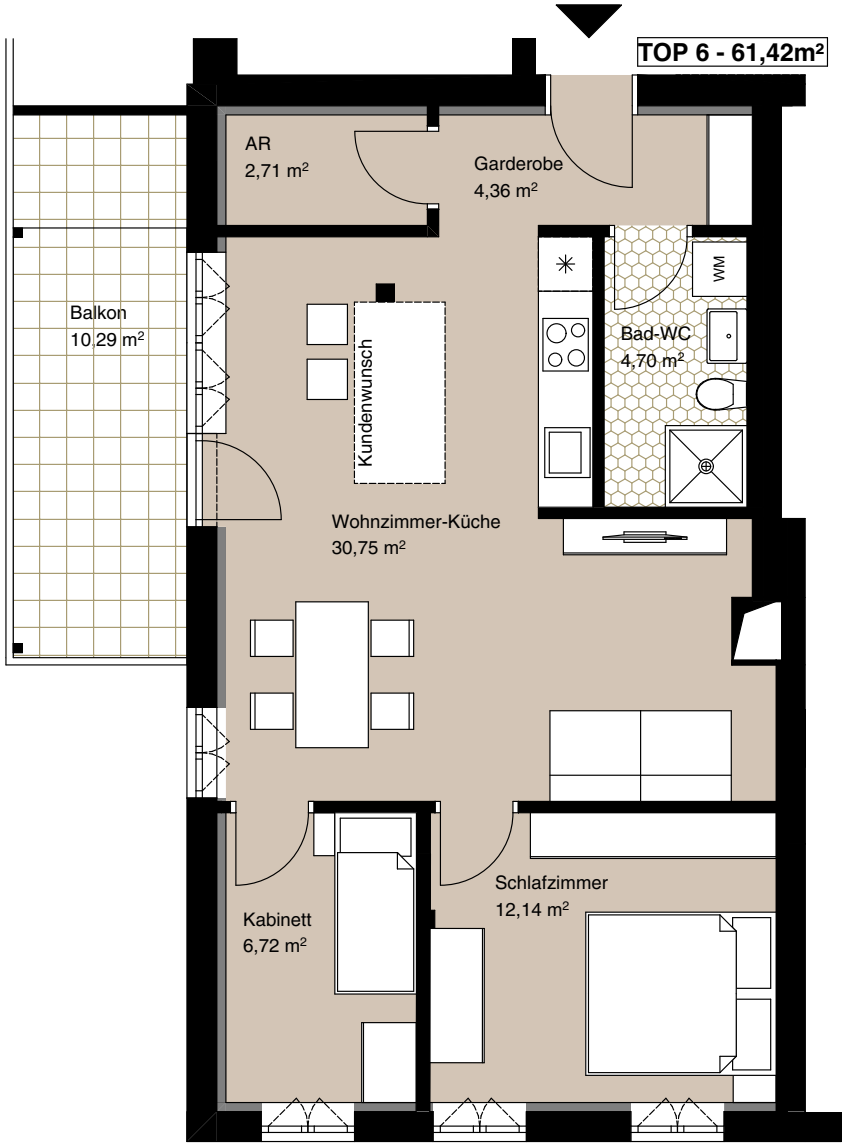
Wohnen	20,95 m²
Schlafzimmer	13,91 m²
Bad/WC	4,70 m²
Garderobe	5,45 m²
Fläche gesamt	**45,05 m²**
Balkon	13,56 m²



TOP 6

1. OBERGESCHOSS

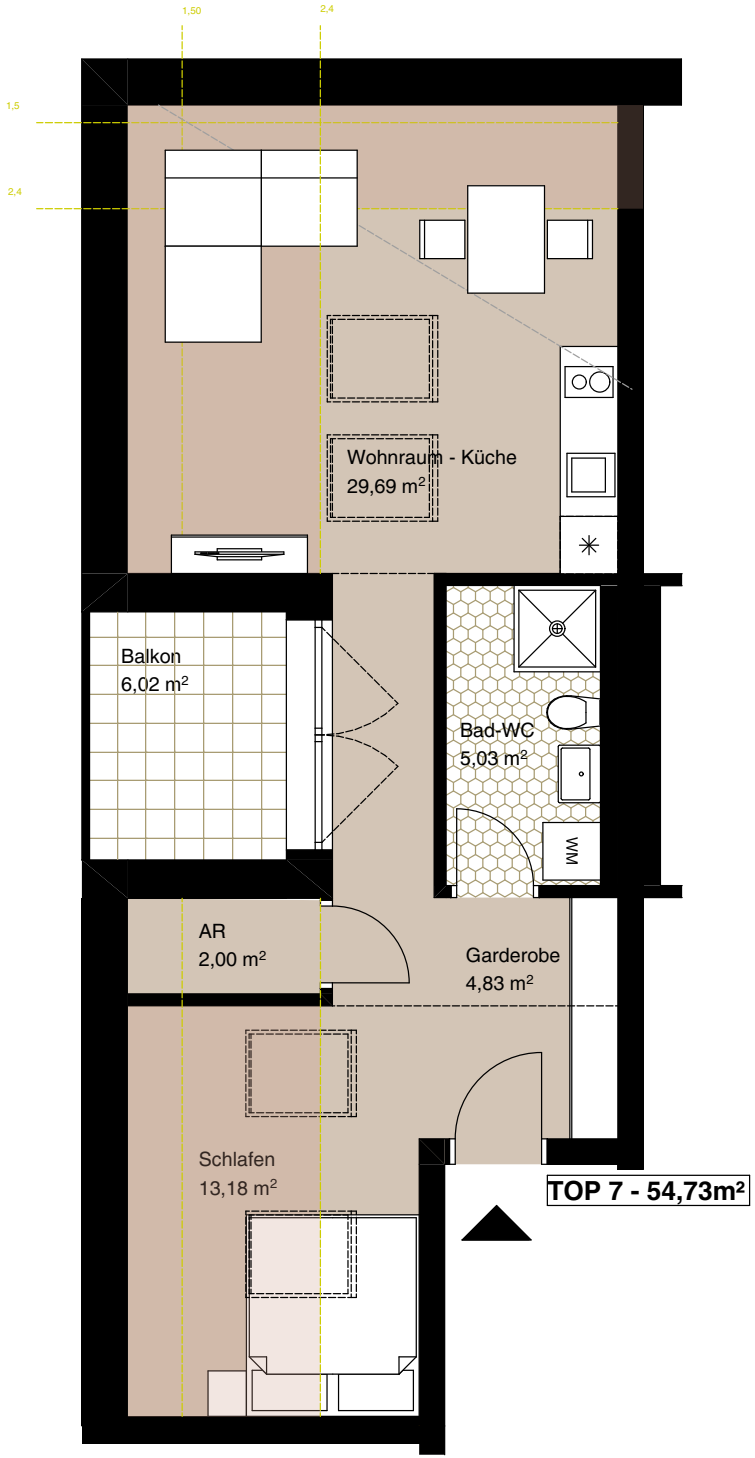
Wohnen	30,75 m²
Schlafzimmer	12,14 m²
Kabinett	6,72 m²
Bad/WC	4,70 m²
Garderobe	4,36 m²
Abstellraum	2,71 m²
Fläche gesamt	**61,42 m²**
Balkon	10,29 m²



TOP 7

1. OBERGESCHOSS

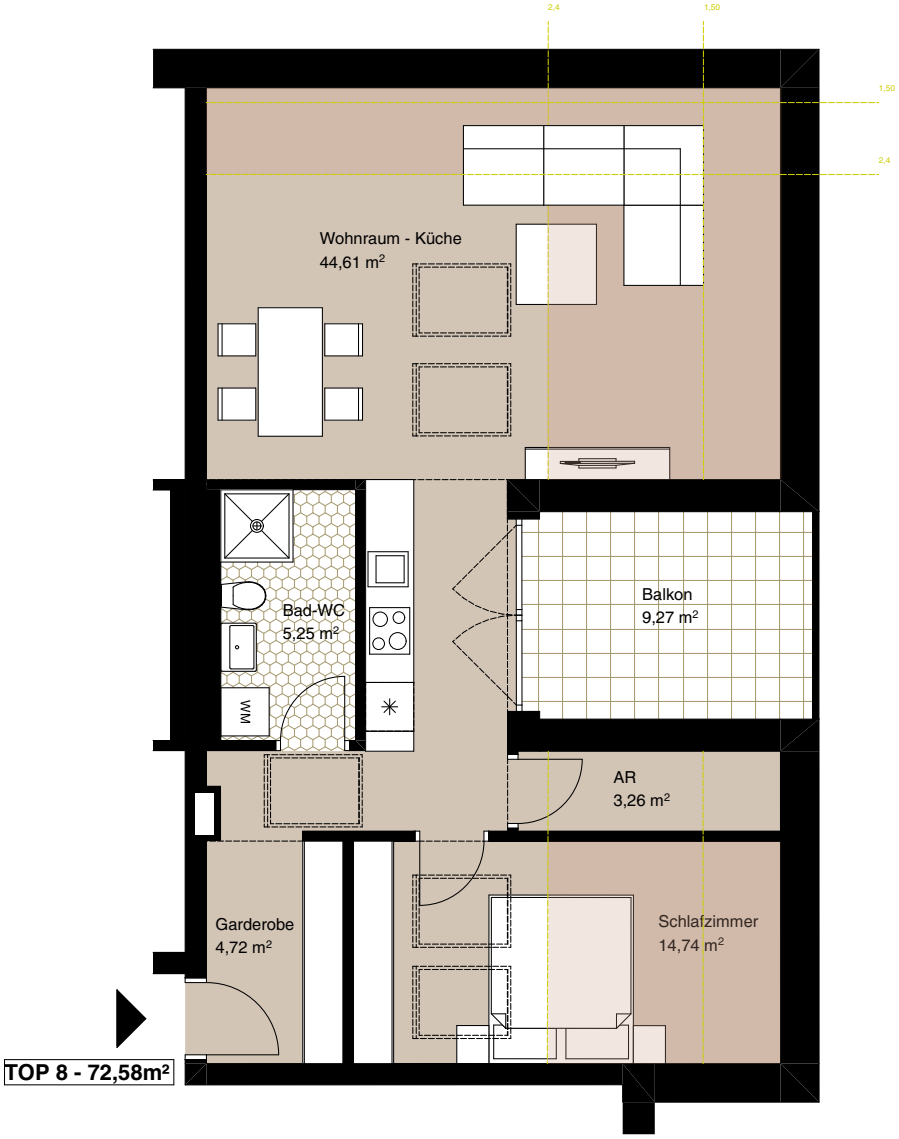
Wohnen	42,87 m²
Schlafzimmer	13,18 m²
Bad/WC	5,03 m²
Garderobe	4,83 m²
Abstellraum	2,00 m²
Fläche gesamt	**54,73 m²**
Balkon	6,02 m²



TOP 8

1. OBERGESCHOSS

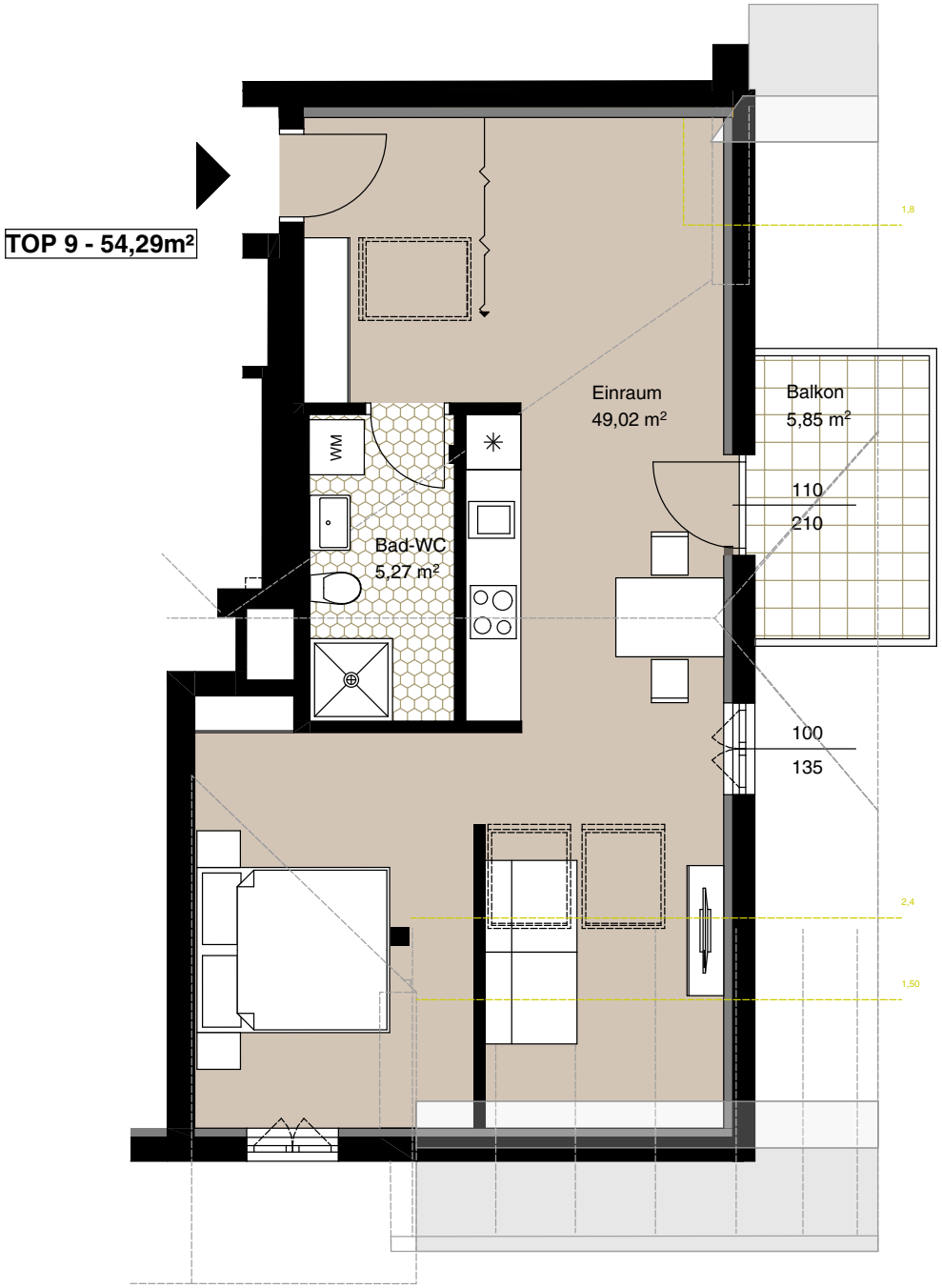
Wohnen	44,61 m²
Schlafzimmer	14,74 m²
Bad/WC	5,25 m²
Garderobe	4,72 m²
Abstellraum	3,26 m²
Fläche gesamt	**72,58 m²**
Balkon	9,27 m²



TOP 9

1. OBERGESCHOSS

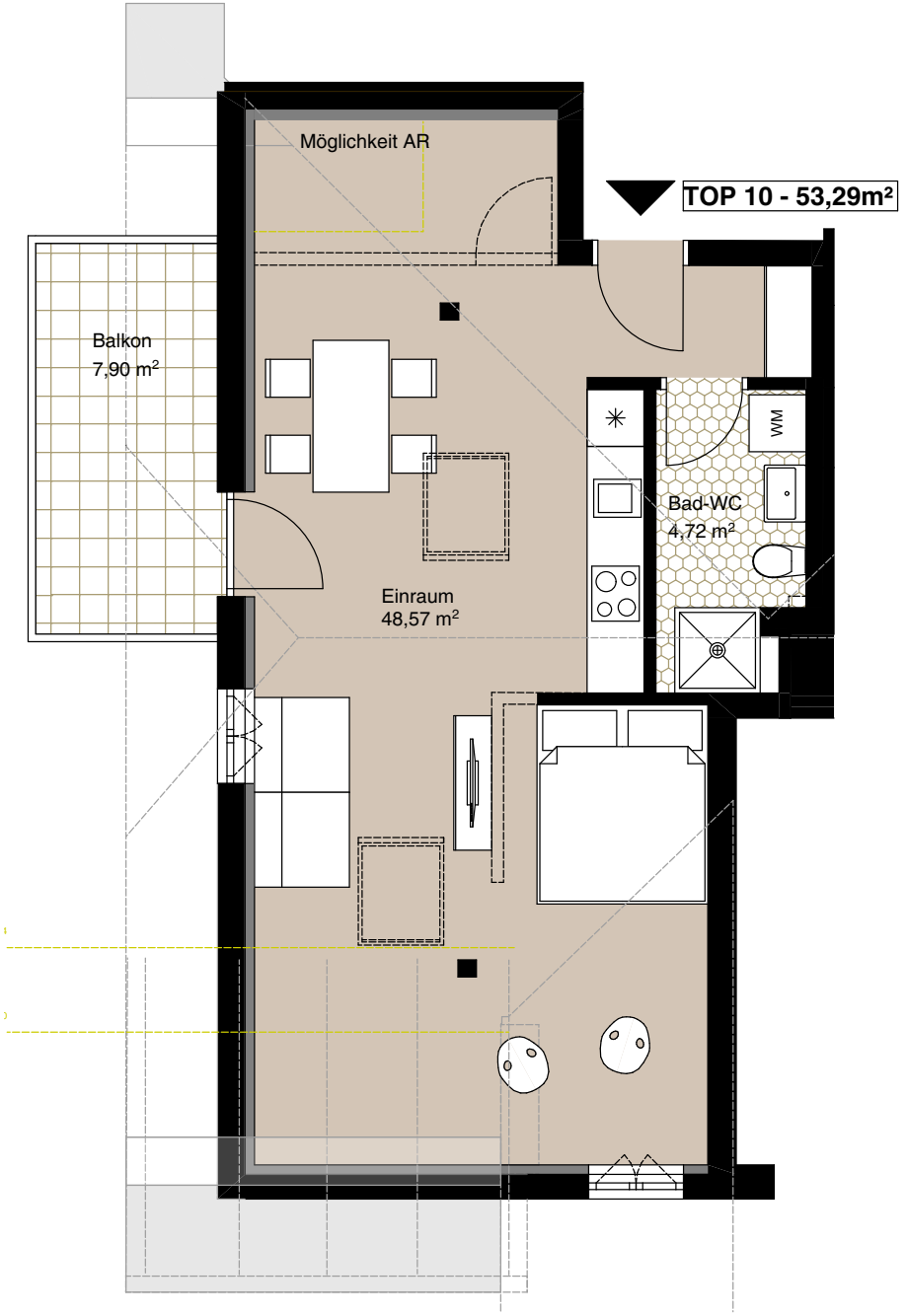
Schlafen, Wohnen, Essen	49,02 m²
Bad/WC	5,27 m²
Fläche gesamt	**54,29 m²**
Balkon	5,85 m²



TOP 10

1. OBERGESCHOSS

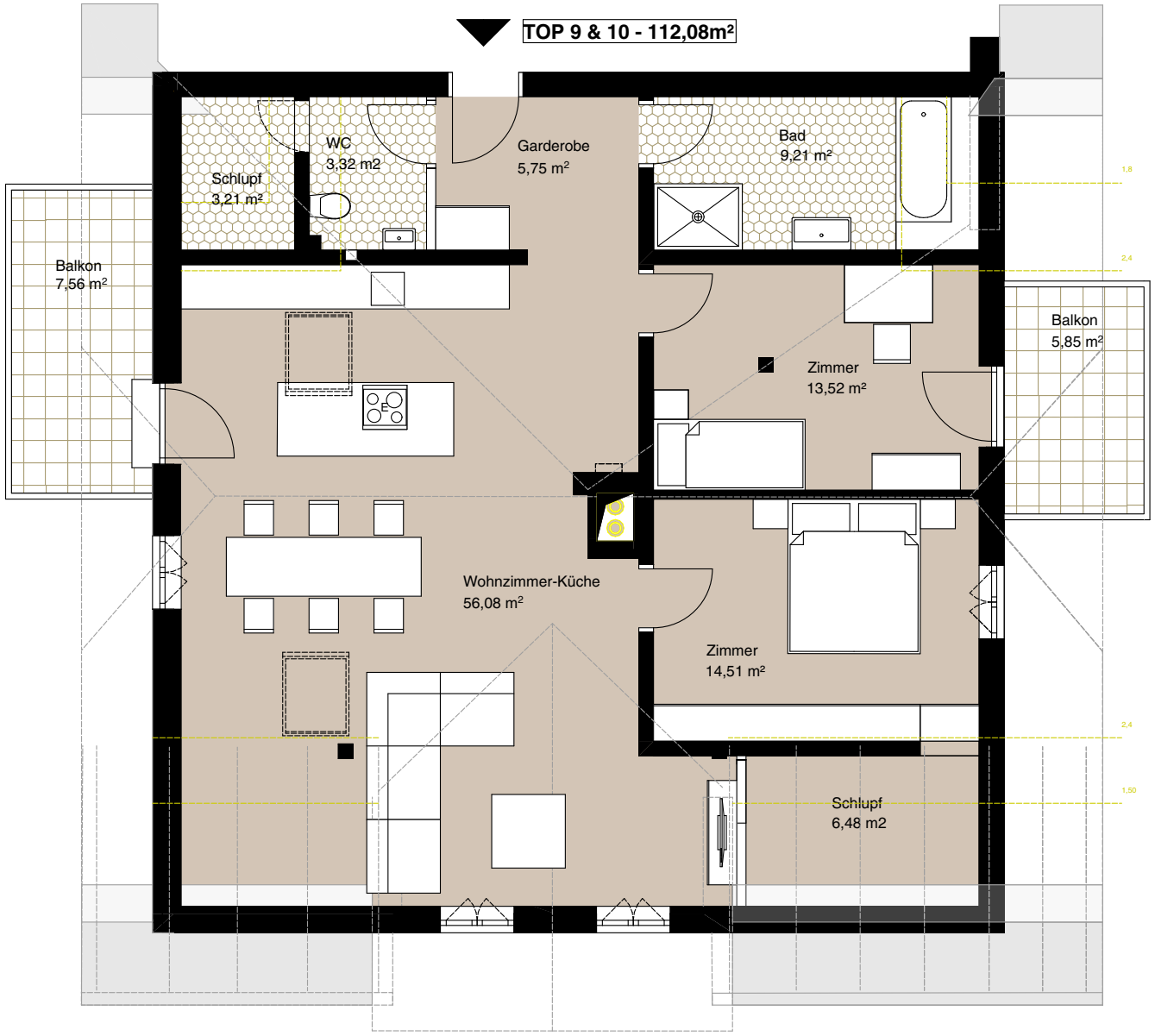
Einraum	48,57 m²
Bad/WC	4,72 m²
Fläche gesamt	**53,29 m²**
Balkon	7,90 m²



TOP 9+10

1. OBERGESCHOSS

Wohnen	56,08 m²
Schlafzimmer	14,51 m²
Zimmer	13,52 m²
Bad	9,21 m²
WC	3,32 m²
Garderobe	5,75 m²
Schlupffläche	9,69 m²
Fläche gesamt	**112,08 m²**
Balkonfläche	13,41 m²





DAS SCHINDLERHAUS

raumfabrik bauträger gmbh | Neudorfstraße 38 | 6890 Lustenau | T: +43 5577 22 800 | office@raumfabrik.immo | www.raumfabrik.immo