Allgemeine
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Beilage Kaufanbot
Stand 03.02.2020

Liegenschaftsadresse:
Raiffeisenstraße 23 + 23a
6890 Lustenau



Symbolbild

1. Projektübersicht

Das Bauvorhaben befindet sich in 6890 Lustenau, an der Raiffeisenstraße. Das Projekt umfasst 19 Wohnungen in zwei Baukörpern. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über eine zusammenhängende Garage mit 24 KFZ-Stellplätzen sowie KFZ-Außenstellplätzen, Einlagerungsräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturflächen wie beispielsweise, einen Kind- und Kleinkinderspielplatz, einen gemeinsamen Müllplatz im EG, sowie Fahrradabstellflächen im EG und einen offenen Fahrradabstellbereich im UG. Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich.

Die Wohngebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.

---

2. Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Raiffeisenstraße. Der fußläufige Zugang zu den einzelnen Häusern erfolgt barrierefrei zu den überdachten Eingängen Haus A und Haus B.
Innerhalb der Gebäude sind die Häuser direkt über die Tiefgarage verbunden. Jede Erschließungsebene (Untergeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Garage, Erdgeschoß, jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei mittels Aufzug erreichbar.

Die ampelgeregelte, einspurige Zufahrt zur Garage erfolgt nördlich über eine Abfahrtsrampe.

---

3. Aufschließung

Die Hauptversorgung Wärme erfolgt über Gas, wobei der Anschluss an das öffentliche Netz ausschließlich dem Betrieb der zentralen Gaskesselstation zur Wärmaufbereitung dient. Die Einleitung von Gas in die Wohnungen ist nicht vorgesehen; zur energetischen Verbesserung wird ergänzend zur Gasheizung eine Solaranlage auf dem Dach platziert.

Die Versorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser (teilweise) erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßenkanalsystem.

---

4. Allgemeine Bereiche u. Anlagen

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt; Eingang: Alu-Portale inkl. Vollverglasung, Selbstschließer, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (Videofunktion bei Eingang des jeweiligen Hauses vorbereitet); Postkästen im Eingangsbereich der Wohnanlage beim jeweiligen Haus, gemeinsamer Schaukasten (ggf. digitales schwarzes Brett) für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

4.2. Aufzug

1 Aufzug pro Stiegenhaus mit Anfahrt aller Geschoße des jeweiligen Stiegenhauses;
technische Ausführung (herstellerabhängig): Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 630 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien; die Aufzugskabine wird behindertengerecht ausgeführt;
Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung, eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt; der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude

entkoppelt.

4.3. Garage

Einspurige ampelgeregelte Zufahrt zur Garage; elektrisches Garagentor (Rolltor, Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß) mit Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1 Funksender je Stellplatz); natürliche Garagenbe- und entlüftung, Sicherheitsbeleuchtung, sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien; Verdunstungsrinnen zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter; Markierungen und Beschilderungen;

- Oberfläche Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Asphaltbelag (oder gleichwertig) lt. Planung Architekt
- Oberfläche Wände und Decken (ggf. auch Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m, lichte Durchfahrtshöhe: mind. 2,1m

4.4. Geschlossene Gänge und Stiegenhäuser

4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen oder Feinsteinzeug, Sockelleiste
- Stiegenläufe: Beton, Tritt- und Setzstufen Fliesen oder Feinsteinzeug (Setzstufe alternativ auch gemalt oder mit Blende), Sockelleiste
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonw. Q2: Dispersion (Farbe lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume:
  Beton unbehandelt (ggf. auch Wärmedämmplatten)

4.4.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

4.4.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen
lt. Planung Architekt

4.5. Fahrradabstellraum

- Fahrradabstellraum: Situierung im UG
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)
- Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)

4.6. Müllraum

- Situierung der Mülleinhausung im Außenbereich im Erdgeschoss, Nähe Eingang Haus A; Ausstattung mit Müllgefäßen durch die Gemeinde Lustenau.

4.7. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan (lt. Planung Architekt)

- Kind- und Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste)
- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Bepflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemeinflächen

4.8. Schließanlage
Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).
Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage wird eine Gegensprechanlage installiert.
Das Sprechanlagentableau des jeweiligen Hauszuganges wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet, die Wohnungssprechstellen können vom Käufer auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.
Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird von der Hausverwaltung mittels Schlüsselkasten oder ähnlichem geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

---

5. Konstruktion

5.1. Fundamente
Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis.

5.2. Keller/Garage
- Außenwände: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke".

5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen
- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen mind. 2,40 Meter gemäß Bauordnung (in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß ggf. auch darunter).

5.4. Geschoßaußenwände
Mauerwerk- und Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis.

5.5. Innenwände
- tragend: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände
  Oberfläche Q2-weiß gestrichen.

5.6. Stiegenhaustreppen
Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen.

5.7. Fußbodenkonstruktion
Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Stiegenhäusern schwimmend verlegt).

5.8. Dachkonstruktion
- Umkehrdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht oder gleichwertig. Bei wohnungszugeordneten Terrassen Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag; im EG teilweise mit intensiver Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Kiesdach

---

6. Fassadenhülle

6.1. Fassadenverkleidung
Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche; tlw. alternative Materialien lt. Planung Architekt möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis.

6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz
Je Wohnraum mindestens ein Fenster/Fenstertüre mit Dreh-Kippflügel, tlw. Fixverglasungen (lt. Plan); Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt)

6.2.1. Fenster
- als Kunststoff mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

6.2.2. Sonnenschutz
Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften bei bauphysikalischer Erfordernis (lt. Plan)
- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raffstoren mit seitlicher Schienen- oder Seilführung, Bedienung aller Raffstoren elektrisch, Teilung der außenliegenden Alu-Raff-Stores nach funktionalen Gesichtspunkten;
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- Innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousien
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand (Bei Eigenleistung: Ausführung gemäß Farbkonzept zwingend)

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse
Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt.

---

7. Gebäudetechnik

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung
Hauseigene Gaskesselstation (Gaszentralheizung) mit zentraler Warmwasserbereitung, Situierung im UG, ergänzende Solaranlage am Dach; 1 Anschluss an die Hausanlage (=Zählerpunkt) je Wohnung - tlw. mehrere erforderlich.

7.2. Kaltwasserversorgung
Zentrale Kalt(Trink)-wasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz.
Im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich.

7.3. Schmutzwasser
Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Vereinzelt kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatzes von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

7.4. Regenwasser
Ableitung Regenwasser im Regelfall über eine Versickerung auf dem eigenen Grund mit Überlauf in das öffentliche Kanalnetz, der Notüberlauf erfolgt über Wasserspeier. Vereinzelt erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatzes von Abwasserhebeanlagen.

7.5. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m^3 - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmezähler (= Durchflussmengenzähler). Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet.
Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

7.6. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Müllraum, Gaskesselstation, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionalem Erfordernis.

7.7. Brandschutzeinrichtung

Die Allgemeinflächen und Wohnungen werden gemäß den behördlichen und technischen Vorgaben ausgerüstet.

7.8. Elektroinstallation / Stromversorgung

Anspeisung über das öffentliche Netz.
Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung mit Garage und Kellerabteil, Aufzüge, Gaskesselstation sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten.

7.9. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Bewegungsmelder;

In den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung).

7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt);
Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung).

7.11. Medienverteilerdose

Jede Wohnung verfügt über eine zentrale Medienverteilerdose, welcher auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend von der Medienverteilerdose erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

7.12. E-Mobilität

Die Verkäuferin beabsichtigt mit der Vorarlberger Kraftwerke AG einen Vertrag über die Errichtung von Infrastruktur zur Ermöglichung des Betriebs von Ladestationen für E-Mobilität an den einzelnen KFZ-Einstellplätzen in der Tiefgarage abzuschließen. Bauseits wird die nach dem heutigen Stand der Technik erforderliche Kabeltrasse für eine Leerverrohrung im Tiefgaragenbereich vorgesehen um Elektrofahrzeuge direkt am Stellplatz laden zu können. Die Installation einer Ladestation beim zugehörigen KFZ-Einstellplatz kann vom Käufer auf Sonderwunsch nachgerüstet werden.

8. Ausstattung Wohnungen

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Vorraum / Bad / WC / Abstellraum mit WM
Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (lt. Planung Architekt)

8.1.2. Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss
2-Schicht-Klebeparkett; Holzart Eiche oder gleichwertig (lt. Planung Architekt), mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nutzschicht

8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen
Plattenbelag (Betonplatten) ca. 40 x 40 cm (lt. Planung Architekt)

8.2. Wandbeläge

8.2.1. Badezimmer
Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: 25 x 40 cm in wasserexponierten Bereichen (lt. Planung Architekt);
sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich") sowie Fliesensockel, Standardfarbe weiß; über Waschtisch: eingefliester Spiegel bis ca. Höhe Oberkante Zargen;

8.2.2. WC
Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 25 x 40 cm im Bereich des Handwaschbeckens sowie an der WC-seitigen Wand (Drückerplatte) auf 1,20 m Höhe;
sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich sowie Fliesensockel; Standardfarbe weiß;

8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss
Sockel verfliest, sonstige Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß;

8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)
Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß; Q2
Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): Anstrich Dispersion weiß; Q2

8.3. Deckenbeläge

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß

8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan);
Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß;

8.5. Türen

8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren
Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre (EI30) in Stahl-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), falls erforderlich mit Türschließer (EI30), Türspion, Namensschild, Top-Nummer; soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2);
Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien; Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem;

Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik; sofern behördlich vorgeschrieben: Ausführung mit Überkopf-Selbstschließern. Farbe lt. Architekt.

8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen
Durchgangslichte im Regelfall ca. 220 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Stiegen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan;
Metallumfassungszarge weiß lackiert;
Röhrenspantüren, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet;
Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichten und Schiebetüren etc.) vom Käufer auf Sonderwunsch und technischen Möglichkeiten nachrüstbar; sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig

8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)
Holz, weiß lackiert; vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitz

8.6. Elektroinstallationen (Wohnungen)

8.6.1. Allgemein
Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig), Schalterprogramm Berker S1;

- Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt; Sicherungs- und Medienverteilerdose in jeder Wohnung; pro Wohnung werden je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss) installiert;
- Schalter zur Bedienung des Sonnenschutzes

8.6.2. Vorraum/Diele
- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

8.6.3. Flur/Abstellraum/WC (ggf. mit WM Anschluss -> siehe 8.6.1.)
- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-2 Steckdosen entsprechend Konfiguration (nicht im WC)
- 1 Medienverteilerdose und 1 Sicherungskasten (ggf. auch an anderer geeigneter Stelle)

8.6.4. Bad (ggf. mit WM Anschluss -> siehe 8.6.1.)
- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2 Steckdosen außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Steckdose für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

8.6.5. Kochnische/Wohnküche
- 1 Deckenauslass entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Leerrohr für optionale Mikrowelle/Dampfgarer etc.

- 4-5 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

8.6.6.Wohn-/Esszimmer
- 2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 3-5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Datendose für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)

8.6.7.Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)
- 1 Auslass Decke
- 3 Lichtschalter
- 3-4 Steckdosen Wand (1x bei TV, 2x Bett und je nach Konfiguration 1x Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

8.6.8.Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)
- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen Wand (1x Doppelsteckdose bei TV und 1x Einfachsteckdose bei Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

8.6.9.Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten
- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtauslass mit Außenraumleuchte

8.7. Heizsystem Wohnungen

8.7.1.Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.
Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines bauseits bereitgestellten Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden.
Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundausführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

8.7.2.Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.
Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:
Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C;
Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°;
Höhere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußboden-Oberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden.

8.8. Lüftung

8.8.1. Abluft Bad, Bad mit WC, Abstellraum, WC (geschlossene Räume ohne Fenster):

Einzelraumabluftventilator:
- Unterputz Raumentlüfter mit Anlaufverzögerer und Nachlaufrelais, im Abstellraum erfolgt die Lüftung mit einer Zeitsteuerung

8.8.2. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter ausgeführt.

8.9. Sanitärausstattung

Die Situierung der Sanitäranschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan, aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen;
Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand.

8.9.1. Bad

- Badewanne (wenn vorgesehen): Kunststoff weiß (Standardgröße 180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenmischer Aufputz mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) auf Sonderwunsch
- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Waschtischmischer
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken
- Dusche (wenn vorgesehen): Duschwand Echtglas; Ausführung mit Stahl-Emailtasse.
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und UP Siphon
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan)
- Ausführung Armaturen „Aufputz"

8.9.2. WC

- Wand-WC-Tiefspüler: Sanitärporzellan weiß; WC-Sitz mit Deckel weiß, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spülung
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Standventil für Kaltwasseranschluss

8.9.3. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss (Spüle u. Geschirrspüler)
- Warmwasseranschluss (für Spüle)
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler

8.9.4. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und UP Siphon

8.9.5. Eigengärten, Penthouseterrassen

Außenwasseranschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan

8.10. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über einen exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im jeweiligen Haus des Projektes. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung tlw. einschränken – Stromanschluss inkl. Steckdose aber kein Wasseranschluss in ER vorgesehen.

8.11. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt;
mit Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen; tlw. Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architekt; die darüberhinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegt dem Käufer; Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zaun oder Hecke (lt. Planung Architekt), teilweise Zuordnung der Böschungsflächen möglich.

9. Sonderwunschabwicklung

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers 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 Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer weiters vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder 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 allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Verkäufer ggf. zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der Käufer trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze. Hierzu wird dem Käufer ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den Käufer zu unterfertigen ist.

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers. Ausgenommen sind Sonderwünsche die vor Vergabe an die ausführende Firma schriftlich mit dem Sonderwunschbeauftragten abgesprochen wurden.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragten Firmen ist der Zutritt zur / 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.

Der Verkäufer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

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

Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Verkäufer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

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

---

10. Schlussbestimmungen

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Verkäufer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrünung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der lt. jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers somit kein vertragliches Recht auf eine ganz bestimmte technische Ausführung, eine ganz bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung ganz bestimmter Fabrikate. Der Käufer erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbeleinbauten, Badezimmereinbauten, Verfliesungen
oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) 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.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.