

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG - BELAGSFERTIG

1 ALLGEMEIN

Die Planung des Architekturbüros Steinkogler Aigner sieht 4 Doppelhäuser (8 Wohneinheiten) auf einer Gesamtgrundstücksfläche von zirka 3.600 m² vor. Jede Wohneinheit besteht aus einer Wohnnutzfläche von rund 130 m² und verfügt über zwei eigene KFZ Stellplätze. Zusätzlich verfügt jede der Einheiten über Freiflächen in Form von 2 Terrassen sowie über einen weitläufigen Eigengarten. Der Grundanteil beträgt zwischen 350 - 550 m². Die Strom- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Strom- bzw. Wassernetz. Das Schmutz- und Regenwasser wird auf Eigengrund vor Verlassen des Grundstückes zusammengeführt und an das öffentliche Netz angeschlossen.

2 ROHBAU

Als Fundament dient eine Stahlbetonfundamentplatte inkl. Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung gem. Vorgaben von Statik und Bauphysik. Die Geschossdecken und die Innentreppe werden aus Stahlbeton hergestellt und die Deckenuntersicht wird mit einem Innenputz versehen. Die Außenwände werden als 25 cm starke Hochlochziegel ausgeführt und außen mit einem 16 cm Wärmedämmverbundsystem versehen. An der Innenseite wird ein Verputz hergestellt. Die Innenwände werden mit 10 cm Hochlochziegel bzw. nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton verputzt hergestellt. Zur Verkleidung von haustechnischen Leitungen werden nach Erfordernis Vorsatzschalen in Gipskarton ausgeführt. Das Dach wird als Walmdach inkl. einer Wärmedämmung über der oberen Geschossdecke lt. Bauphysik ausgeführt. Die Dacheindeckung wird aus Bramac Dachsteinen hergestellt. Die Dachentwässerung erfolgt über Hängerinnen sowie an der Fassade verlaufende Ablaufrohre welche an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind. Im Bereich der Fenster kommen teilweise Holzelemente zur Ausführung. Über der Hauseingangstüre wird Glasvordach hergestellt.

3 HAUSTECHNIK

3.1 HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Energiebereitstellung erfolgt über eine Luftwärmepumpe der Firma Elco. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

3.2 LÜFTUNG

Küche

Die Küchenentlüftung erfolgt mittels Umluft.

3.3 SANITÄR

Küche

Eckventil für Warmwasseranschluss für Spüle, Doppelspindelventil für Kaltwasseranschluss- Spüle und Geschirrspüler, Ablaufanschluss.

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

Bad

- 1 Waschtischanschluss
- 1 Wannenschluss
- 1 Duschanschluss
- 1 Montagegestell (Huter) für Hänge-WC

Technikraum/HWR

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss und – Abfluss über UP-Siphon mit separatem Kaltwasseranschluss.

WC

- 1 Waschtischanschluss
- 1 Montagegestell (Huter) für Hänge-WC

Außenbereich /Garten

Im Außenbereich wird ein Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung hergestellt (selbst entleerend – Kemper)

3.4 ELEKTROINSTALLATIONEN

In Abweichung der ÖVE/ÖNORM E 8015-2 gilt die in dieser Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. In jeder Wohneinheit ist ein Unterputzverteiler (UPV) und ein IT-Verteiler situiert.

Mediale Versorgung

Die Einheiten werden über das A1-Telekom- bzw. Kabsi Netz versorgt. Für die allfällig gewünschte Aktivierung der Programme bzw. Datendienste wäre vom jeweiligen Eigentümer ein entsprechender Einzelvertrag mit dem Versorgungsunternehmen zu schließen. Sämtliche Einheiten verfügen bis zum Wohnzimmer über Leerverrohrungen für Telefon oder Internet.

Zur Aktivierung einer Telefonverbindung ist vom jeweiligen Eigentümer ein entsprechender Einzelvertrag mit dem Versorgungsunternehmen zu schließen.

Vorraum

- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Deckenauslass (zur Stromspeisung einer Deckenleuchte) wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.
- 1 Klingeltaster außerhalb der Wohneinheit (im Nahbereich der Eingangstür situiert)
- 1 Wandauslass außerhalb der Wohneinheit (im Nahbereich der Eingangstür situiert)

Gang (EG und OG) und Treppe

- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Deckenauslässe und ein Wandauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.

Technik/HWR:

- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient
- 1 Unterputzverteiler (UPV), inklusive des erforderlichen FI Schutzschalters, aller Leitungsschalter und sonstiger Verteilereinbauten (standardmäßig)
- 1 IT-Verteiler zur Medienverteilung und als Anschlusspunkt der Leerverrohrungen für SAT-, Telefon- und Internetanschluss (standardmäßig)

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

Küche/Essen

- 1 5-polige E-Herd-Anschlussdose
- 3 Einfach-Steckdosen
- 4 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 2 Deckenauslässe werden über einen Ein-/Ausschalter bedient.

Wohnzimmer

- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 6-fach-Steckdose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für Kabel-TV
- 1 Leerdose für Telekomanschlussmöglichkeit
- 2 Deckenauslässe werden über einen Ein-/Ausschalter bedient;
- 1 Raumthermostat

Zimmer (Schlafzimmer groß)

- 1 Einfach-Steckdose
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für Kabel-TV
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient

Zimmer (2 Stück)

- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für Kabel-TV
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient

Bad

- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Wandauslass oberhalb des Waschtisches, direkt schaltbar
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.
- 1 Einfach-Steckdose für Elektroheizkörper

WC

- 1 Deckenauslass über Türe - wird über einen Ein-/Ausschalter bedient

Abstellraum

- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Wandauslass über Türe - wird über einen Ein-/Ausschalter bedient

Dachboden

- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Wandauslass mit LED Leuchte über einen Ein-/Ausschalter bedient

Terrassen (2 Stück)

- 1 Feuchtraum (FR) Unterputz Steckdose
- 1 Wandauslass über einen Ein-/Ausschalter bedient

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

4 AUSSTATTUNG

4.1 WÄNDE

Bad: Innenputz

Alle anderen Wandflächen Dispersionsanstrich weiß

4.2 DECKEN

Generell Dispersionsanstrich weiß

4.3 BODENBELÄGE

Es werden keine Bodenbeläge ausgeführt

4.4 STIEGEN (INNEN)

Stahlbetonstiege

4.5 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Sämtliche Belichtungselemente der Wohnungen sind als Kunststoffelemente der Firma JOSKO, jeweils mit außen liegender Alu-Deckschale mit 3-fach-Isolierverglasung nach derzeitigem Stand der Technik, ausgeführt. Die Pflege und Wartung der Fenster und Fenstertüren im Wohnungsverband obliegt dem Eigentümer.

4.6 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren (ausgenommen Bad und WC) erhalten Raffstores als Außenbeschattung mit einem elektrischen Antrieb.

4.7 HAUSEINGANGSTÜRE/VORDACH

Eine einflügelige, einbruchshemmende Eingangstüre mit 5-fach Verriegelung der Firma JOSKO (Serie Nuovos) mit Sicherheitszylinder kommt zur Ausführung. Es wird kein Vordach ausgeführt.

4.8 INNENTÜREN

Es werden keine Türblätter und Zargen ausgeführt

5 AUSSENANLAGE

Die Eigengärten werden humusiert und teilweise begrünt. Wo noch keine Zaunanlage zu den Nachbargrundstücken besteht, wird mit ein ca. 1 m hoher Maschendrahtzaun ausgeführt. Als Terrassenbeläge werden Estrich-Feinbetonplatten ca. 40/40 cm in Splittbett verlegt. Die Abtrennung der benachbarten Terrassen erfolgt jeweils durch eine Wandscheibe aus Stahlbeton. Es werden zu jeder Wohneinheit zwei Stellplätze lt. Plan errichtet. Als Belag wird Asphalt verwendet. Jeweils einer der beiden Stellplätze ist mit einer Leerverrohrung für eine E-Ladestation versehen. Die E-Ladestation und die Stromzuleitung werden nicht ausgeführt. Zur Gartenfläche werden Stahlbetonstützwände gemäß statischen und geotechnischen Erfordernissen hergestellt. Als Absturzsicherung bei den Stahlbetonstützwänden kommt ein verzinktes und beschichtetes Stahlgeländer zur Ausführung. Der Zugang zu den Häusern erfolgt über eine Betonstiege. Für die Zugangswege oberhalb der Stützwände werden Estrich-Feinbetonplatten ca. 40/40 cm verwendet. Die Zugangswege im Parkplatzbereich werden asphaltiert.

6 ALLGEMEINES HINWEISE

Die Wohneinheiten beinhalten bei Erstbezug Baufeuchte, die mind. zwei Jahre anhält; in diesem Zeitraum ist von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollten solche dennoch ausgeführt werden, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden. Kleinere optische Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen. Geringfügige Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar. Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre, für bewegliche Teile 2 Jahre ab Datum der Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß ÖNORM B 2210 von der Käuferin toleriert. Dauerelastische Fugen sind regelmäßig von den Eigentümern zu warten. Pflege und Wartungshinweise werden an die Käuferin übergeben.

7 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind bei geringfügigen baulichen Änderungen innerhalb der Wohneinheiten, sowie bei Elektro- und Sanitärinstallationen als auch Wand- und Bodenbelägen möglich. Diese müssen zeitgerecht der Verkäuferin bekannt gegeben werden. Diese sind schriftlich zu beantragen beim Vertrieb bzw. bei der Bauaufsicht der Verkäuferin. Die Abwicklung muss aus Haftungsgründen immer über den mit der Baudurchführung beauftragten Firmen erfolgen. Die beauftragten Sonderausstattungen oder sonstige Änderungen der bauseits vorgesehenen Ausführung der Wohnung sowie in dessen Zuge erforderlichen behördlichen Auflagen gehen ausschließlich zu Lasten des Auftraggebers; ebenso alle mit der Ausführung der Sonderwünsche verbundenen Risiken. Für Sonderwünsche übernehmen wir weder Ihnen, noch den beauftragten Firmen gegenüber irgendwelche Verpflichtungen. Weiters dürfen auf Grund von Sonderwünschen keine Bauverzögerungen eintreten; die Kosten für eventuelle Planänderungen sowie Topographieänderung sind zusätzlich mit dem Architekten zu verrechnen. Bauausstattungen bzw. Ausführungen, die infolge der Sonderwünsche entfallen, bedingen keine Verminderung der Kosten der Wohneinheiten. Für entfallende Ausstattungen bzw. Ausführungen können keine Vergütungen geleistet werden.

8 ÄNDERUNGSVORBEHALT

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufträgen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Doppelhäuser und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Schachtgrößen, Architekturlichtern und Pargethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

9 EINRICHTUNG

In den Verkaufsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert. Pflanzen und Bauelemente welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die in den Verkaufsplänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

10 BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Übergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen der Naturmaße durchgeführt; hierfür erfolgt eine gesonderte Verständigung.