

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG - SCHLÜSSELFERTIG**

### **1 ALLGEMEIN**

Die Planung des Architekturbüros Steinkogler Aigner sieht 4 Doppelhäuser (8 Wohneinheiten) auf einer Gesamtgrundstücksfläche von zirka 3.600 m<sup>2</sup> vor. Jede Wohneinheit besteht aus einer Wohnnutzfläche von rund 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

#### **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**

Einbaubadewanne: 180/80 cm, weiß, Marke Ideal Standard, Unterputz-Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer mit Wassereinlauf über Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE - Logis.

Waschtische: Sanitärporzellan 60/48 cm, weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE - Logis.

Bodenebene Dusche: Unterputz-Brauseeinhandmischer inkl. Schubstange, Armaturen verchromt, Marke Hans Grohe - Logis.

Hänge-WC: Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Marke Gerberit, Kunststoff Sitzbrett weiß mit Deckel, Marke LAUFEN PRO

### **Technikraum/HWR**

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

### **WC**

Hänge-WC: Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Marke Gerberit, Kunststoff Sitzbrett weiß mit Deckel, Marke LAUFEN PRO

Handwaschbecken: Sanitärporzellan 40/32 cm - weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE - Logis.

### **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)

1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

### **Gang (EG und OG) und Treppe**

2 Einfach-Steckdosen

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

1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

**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)
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

**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.
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

**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
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

**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
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

**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
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

**Bad**

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

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

#### **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

## **4 AUSSTATTUNG**

### **4.1 WÄNDE**

Gang, Küche, Essen, Wohnen, Zimmer u. Abstellraum: Dispersionsanstrich weiß

Bad: Wandfliese 30/60cm Agrob Buchtal Pizarro glasiert, raumhoch

WC: Wandfliese 30/60cm Castelvetro Life, ca. 1,20 m bei den Seiten Hänge-WC und Handwaschbecken; auf den Längsseiten Fliesensockel Höhe ca. 8 cm, passend zur Wandfliese, darüber Dispersionsanstrich weiß

Vorraum u. Technik/HWR: Fliesensockel Höhe ca. 8 cm, passend zur Bodenfliese, darüber Dispersionsanstrich weiß

### **4.2 DECKEN**

Generell Dispersionsanstrich weiß

### **4.3 BODENBELÄGE**

Gang, Küche, Essen, Wohnen, Zimmer u. Abstellraum: Parkettboden 1-Stab Eiche Country geklebt gebürstet, Natur, geölt inkl. Randleisten

WC, Vorraum u. Technik/HWR: Fliesen 30/60cm Castelvetro Life

Bad: Fliesen 60/60cm Castelvetro Life

### **4.4 STIEGEN (INNEN)**

Betonstiege – Trittstufen in Holz passend zu Fußbodenoberfläche

### **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.

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

#### 4.7 HAUSEINGANGSTÜRE/VORDACH

Eine einflügelige, einbruchshemmende Eingangstüre mit 5-fach Verriegelung der Firma JOSKO (Serie Nuovos) mit Sicherheitszylinder kommt zur Ausführung. Es wird ein Glasvordach (VSG) 1400x900mm ausgeführt.

#### 4.8 INNENTÜREN

Röhrenspantürblatt inkl. Zarge aus Holzwerkstoff der Firma Dana Farbe weiß inkl. Drückergarnitur aus Edelstahl.

### 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

Wohnpark Neulengbach, Egon-Schiele-Straße 31

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 Änderungsaufgaben 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, Architekturlichter und Parpethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

## **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.