

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNEN am STOCKBERG

**STOCKBERGSTRASSE 10
(SCHLÜSSELFERTIG)**

**2 ARCHITEKTEN-HÄUSER MIT JEWEILS NUR 3 WOHNUNGEN
INKL. GROßZÜGIGSTE FREIFLÄCHEN
GÄRTEN, TERRASSEN, LOGGIEN...**

I. Allgemein

- I.1 Lage und Situierung: Stockbergstraße 10, 4111 Walding
- I.2 Gesamtzahl der Wohnungen: 6
- I.3 Gesamtzahl der möglichen Carportplätze: 6
- I.4 Gesamtzahl der Freiparkplätze: 9

II. Bauausführung

- II.1 Fundamente:
Lt. statischer Berechnung bzw. Planung erforderlichen Dimension und Bewehrung.
- II.2 Außenmauerwerk für Wohngeschosse:
Hochlochziegel und oder Stahlbetonmauerwerk 25 cm dick inkl. Wärmedämmverbundsystem 20 cm.
- II.3 Innenwände für Wohngeschosse:
Trennwände aus 25 cm Ziegelmauerwerk bzw. 25 cm Stahlbetonmauerwerk verputzt bzw. gespachtelt weiß gemalt.
Nichttragende Innenwände aus 12 cm Hochlochziegel, verputzt weiß.
Nichttragende Innenwände in den Dachgeschoßen aus 12,5 cm Trockenbauwände, gespachtelt weiß gemalt.
WC verputzt weiß gemalt bzw. Bad raumhoch verflieset.
- II.4 Decken:
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis gespachtelt weiß gemalt.
Im Dachgeschoß Gipskartonverkleidung des Dachstuhles samt Installationsebene gespachtelt weiß gemalt.



- II.5 Stiegenhausstiege:
Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Schallschutztrennung.
- II.6 Dachkonstruktion:
Holzdachstuhl - Satteldach - lt. statischem Erfordernis bzw. lt. Plan.
- II.7 Fußboden-Unterkonstruktion:
Heizestrich auf Trittschalldämmplatten schwimmend verlegt.
- II.8 Deckenuntersichten:
Malfertig gespachtelt, weiß gemalt.
- II.9 Innenputz Wände:
Wohnräume: Maschinengipsputz weiß gemalt.
Grober und feiner Kalkzementverputz im Bad-WC-Bereich, WC weiß gemalt.
- II.10 Außenputz:
Lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

III. Ausstattung

- III.1 Allgemein:
 - III.1.a Fenster und Terrassentüren uo Hebe-Schiebetüren lt. Plan:
Fensterkonstruktionen Kunststoff weiß, Aussendeckschale in Alu – Farbe lt. Farb- und Materialkonzept.
Standard Drücker Niro, z.T. Fixverglasung, sonst mit Drehkipp – Flügel mit 3-Scheiben Isolierverglasung.
Fenstersohlbänke außen Alu pulverbeschichtet – nach Angabe Architekt.
Fensterbänke innen aus Werzalit weiß oder gleichwertig.
 - III.1.b Hauseingangstüren (Haus 2 und Haus 1 Allgemeinbereich):
Die Eingangstüren sind selbstschließend in einer Alu Portalkonstruktion ausgeführt
Farbe Tür und Zarge RAL nach Angabe Architekt mit Einbauzylinder und Edelstahl Griffstange Außen, Innen Drücker.
Wärmeschutz der gesamte Türkonstruktion: Rahmenprofilsystem und Füllungen müssen den Anforderungen lt. Energieausweis entsprechen.
Brandschutzanforderungen lt. Baubescheid.
Anforderung Widerstandsklasse: WK 2.
 - III.1.c Wohnungseingangstüren (Haus 1):
Holztürblatt, weiß, einbruchshemmend mit Zusatzschloss und Spion.
Farbe Tür und Zarge weiß mit Einbauzylinder und Edelstahl Drücker innen.
Brandschutzanforderungen lt. Baubescheid.
Anforderung Widerstandsklasse: WK 2.

- III.1.d Innentüren H=210cm:
Vollbau-Röhrenspantüren weiß lackiert, Edelstahl Drückergarnitur mit Rosetten, WC und Bad Türen mit WC Garnitur.
Holzzargen weiß lackiert mit Gummidichtung.
- III.1.e Fußböden:
Lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- III.1.f Schalter und Steckdosenausführung:
Flächenschalter bzw. Dosen, Farbe „rein-/arktisweiß“.
Fabrikat: Busch u. Jäger oder gleichwertiges
- III.1.g Behandlung der Wände und Decken:
Verputz bzw. gespachtelt, weiß.
- III.1.h Beheizung und Lüftung:
Beheizung:
Luft-Wärmepumpe.
Niedertemperatur-Fußbodenheizung samt Kühlfunktion mit einer Temperaturregelung im Wohnzimmer
Lüftung:
In jeder Wohneinheit ist ein Einzelraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung im Elternschlafzimmer, welches in der Außenwand situiert ist, verbaut.
- III.1.i Warmwasserbereitung:
Das Warmwasser wird zentral je Wohnung hergestellt. Je Wohnung ist ein elektrischer Warmwasserspeicher 120l vorgesehen.
- III.2 Empfangsbereich:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Videosprechanlage.
- III.3 Bad/WC:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Sanitärausstattung – individuell wählbar bzw. nicht im Kaufpreis inkludiert.
Bad/WC: Fliesen lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.
Duschtasse Farbe Warmbeige 100x100cm.
Wand-WC-Anlage mit Einbauspülkasten.
Waschmaschinenanschluss im Abstellraum.
- III.4 Wohnküche:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Warmwasser, s. Punkt III.1.i.
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)
- III.5 Schlaf- und Kinderzimmer:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)

- III.6a Allgemein:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)
- III.6b Haustechnik:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)
- III.7 Terrasse/Balkon/Loggia:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Außenwasseranschluss je 1 Stück pro Wohneinheit.
Terrasse/Balkon/Loggia: lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.
- III.8 Sonnenschutz:
Raffstores – Funkbetrieben - als Sonderwunsch möglich (Unterputzkästen inkl.
der E-Leerverrohrung sind in der Ausstattung inkludiert):
Raffstores mit Schienenführung für hohe Windstabilität samt allen notwendigen Befestigungen.
- III.9 Stiegen:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)
- III.10 Gläser lt. Anforderungen (Baubescheid, Baugesetz, techn. Anforderungen).

IV. Gemeinschaftsanlagen und Sonstiges

- IV.1 Eingangsbereich Haus:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Einheitliche Briefkästchen im Eingangsbereich Haus 1.
Müll, Situierung und Größe lt. Pläne.
Vorplatzbelag lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept.
- IV.2 Außenanlagen:
lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept.
- IV.3 Zäune:
lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept
- IV.4 Fahrräder:
Abstellmöglichkeit lt. Pläne.

IV.5 Elektroausstattung allgemein:

Die gesamte Anlage wird aus dem öffentlichen Stromnetz versorgt.

Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz-Erdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNorm 62305 ausgestattet. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen sind in Subverteilern untergebracht.

Für jede Wohnung sind eine Videogegensprechanlage mit Türöffner, eine Türklingel im Hauseingangsbereich sowie eine weitere Türklingel vor der Wohnungseingangstür (Haus 1) vorgesehen. Die Stromzähler sind im Verteilerschrank im Technikraum (Haus 2) installiert.

V. **Elektroinstallationen - Ausstattungsliste**

Empfang:

2x Deckenauslässe

2x Aus, Wechsel- od. Kreuzschalter, ev. Taster – bzw. Bewegungsmelder

1x Reinigungssteckdosen (unterhalb Lichtschalter)

1x Telefondose mit einer Steckdose

1x Innenteil Monitor

1x UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)

1x UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom)

Abstellraum:

1x Deckenauslass

1x Doppel-Steckdose für WM uo TR

1x Reinigungssteckdose

WC:

1x Deckenauslass

1x Wandauslass über Waschbecken

1x Ausschalter

Bad:

1x Deckenauslässe

1x Wandauslass über Waschbecken

1x Ausschalter (ev. Außenliegend – je nach Schutzabstandsmöglichkeit)

1x Doppel-Steckdose bei Waschbecken

1x Anschluss Möglichkeit eines E-Handtuchheizkörpers

1x Leerrohr für Potentialausgleich Badewanne

Kinderzimmer:

1x Deckenauslass

1x Wechselschaltung

1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)

2x Doppel-Steckdosen

1x Einzelsteckdose

1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)

1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

Terrasse/Loggia/Balkon:

- 1x Wandleuchte
- 1x Ausschalter (innenliegend)
- 2x FR-Steckdose mit Klappdeckel

Schlafzimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Wechselschaltung
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
- 2x Doppel-Steckdose
- 1x Einzelsteckdose
- 1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

Küche/Esszimmer:

- 3x Deckenauslässe
- Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türzahl)
- 1x Aus- Wechselschalter
- 1x Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
- 1x Geschirrspüler
- 1x Dampfgarer
- 1x Backofen
- 1x Steckdose Kühlschrank
- 1x Steckdose Dunstabzug (Kochinselbereich)
- 2x Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)

Wohnzimmer:

- 1x Deckenauslass
- Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türzahl)
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Doppel-Steckdose
- 1x SAT-TV-Anschlussdose
- 1x Leerverrohrung/Leerdose Telefon/Internet
- 3x Einzelsteckdosen
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)
- 1x Raumthermostat

Kellerersatzraum:

- 1x Deckenauslass
- 1x Doppel-Steckdose
- 1x Ausschalter

Allgemeines (PV-Analge etc.):

Die Stromzählung wird jeder einzelnen Wohnung zugeordnet.
Für die Carportstellplätze sind pro Stellplatz Leerverrohrungen in den E-Technikraum zur jederzeitigen Installation einer Wallbox vorgesehen.



Weiters ist die separate Errichtung einer PV-Anlage zzgl. eines möglichen Batteriespeichers im Kellerersatzraum als Sonderwunsch, dank den bereits bauseits vorgesehenen Leerverrohrungen, jederzeit möglich.

Es kann pro Wohnung eine PV-Moduldachfläche von ca. 25m² errichtet werden – das entspricht in etwa einer 5KWp Anlage. Dies wird unter anderem bereits im Wohnungseigentumsvertrags im Vorfeld geregelt.

Die TV-Steckdose im Wohnzimmer ist an das Kabelnetz des örtlichen Kabelbetreibers angeschlossen.

Weiters können gegen Aufzahlung von einem im Vorzimmer befindlichen Verteiler über vorhandene Leerrohre sämtliche Schlafräume mit Kabel-TV sowie Internetzugang versorgt werden.

Die Telefon- und Internetverkabelung erfolgt im Zuge der Telefoninstallation durch den jeweiligen Betreiber.

Die Telefonanmeldung samt Kostentragung fällt in die Sphäre des Wohnungswerbers.

VI. Sanitärausstattung

Sanitärausstattung – individuell wählbar bzw. nicht im Kaufpreis inkludiert.

Duschanlage

Kaldewei Superplan Brausetasse, beige 100x100cm oder gleichwertig.



VII. Böden

Siehe dazu Farb- und Materialkonzept.

Feinsteinzeugplatten

Siehe dazu Farb- und Materialkonzept.

Böden:

Siehe dazu Farb- und Materialkonzept.

BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns Ihnen folgende grundsätzlichen Informationen zu geben:

Änderungen auf Wunsch des Eigentumswerbers sind selbstverständlich grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen.

Für Ihre Sonderwunschplanung steht Ihnen das Architekturbüro zu Verfügung, mit dem ein Stundensatz von 120,-- € brutto vereinbart wurde.

Eine reibungslose Sonderwunschabwicklung ist nur mit einer mit den Fachplanern abgestimmten Planung unseres Architekten gewährleistet.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Bauplanwechsel verbunden sind, hat der Wohnungswerber zu tragen.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte in ihrer Lage unveränderbar. Um die architektonische Qualität zu wahren sind ebenso Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren nicht veränderbar.

Bei Änderungen an nicht tragenden Wänden hat der Wohnungswerber das Einvernehmen mit dem Projektanten herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene, Neuberechnung der Heizkreisläufe der Fußbodenheizung zu veranlassen.

Eine Änderung an nicht tragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der Elektroplanung (Raumthermostat, Steckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe) erforderlich.

Mehr- und Minderkosten sind zwischen Käufer und den am Bau beauftragten Professionistenfirmen unter Abstimmung mit dem Bauträger direkt abzurechnen.

Unsererseits wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sonderwunschbeauftragung keine Vorauszahlungen an die beauftragten Professionisten erfolgen dürfen.

ALLGEMEINES:

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird. Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.



Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken, sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen.

Raumhöhen:

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken etc. variieren.

Elastische Verfugungen:

Elastische Verfugungen sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfuge anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtung. Ihre Funktion muss vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden.

Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen.

<http://www.fliesenverband.at/technische-merkblätter/merkblatt-1-5/>

Baustellenbesuche im Rahmen der Sonderwunscharbeit:

Der Gesetzgeber hat mit dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz - BauKG festgelegt, dass auf Baustellen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, die eine Gefährdung verhindern sollen. Wir ersuchen Sie daher, vor dem Betreten der Baustellen mit dem Ihnen namhaft gemachten Zuständigen Kontakt aufzunehmen und die von ihm in Abhängigkeit von den Gefahren des Baubetriebes bekanntgegebenen Schutzmaßnahmen einzuhalten (Helm, Schuhwerk, Beleuchtung der Baustelle etc.)

Die in den Bau- bzw. Verkaufsplänen ausgewiesenen Flächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen, Nutzflächen und Raumhöhen udgl. bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten. Detailänderungen vorbehalten.

SCHLUSSBEMERKUNG

Diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung entspricht der, dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Genauigkeit.

Änderungen vorbehalten!

