

# **Projekt „Am Gärtnerweg“ / Schörling am Attersee**

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB)**

### **Bauetappe 1**

**Bauherr:** **Gärtnerweg Schörling ZT GmbH**  
**Mühlbachweg 9, 5760 Saalfelden**

#### **1. KONSTRUKTION / ROHBAU**

##### **- Fundamente/Gründung**

Stahlbeton-Bodenplatte lt. Statik

##### **- Außenwände erdberührt**

Stahlbetonwände nach statischer Berechnung, zum Erdreich abgedichtet

##### **- Außenwände oberirdisch**

Stahlbetonwände bzw. Mantelbetonstein nach statischer Berechnung mit Vollwärmeschutz  
gemäß Energieausweis

##### **- Zwischenwände**

Ziegelmauerwerk / Stahlbeton / Trockenbau nach statischem Erfordernis

##### **- Wohnungstrennwände**

Stahlbeton nach statischem Erfordernis

##### **- Geschossdecken**

Stahlbetondecken mit entsprechendem Fußbodenaufbau (Beschüttung, Trittschalldämmung,  
schwimmender Heizestrich)

##### **- Treppen**

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt, Belag Tritt- und Setzstufen in Kunststein bzw. Fliesen

##### **- Dachkonstruktion (letzte Geschoßdecke)**

Flachdach - Warmdachaufbau mit Abdichtung, entsprechender Entwässerung und  
Kieseindeckung / teilweiser Begrünung. Attikaabdeckungen / Einfassungen verblecht (RAL-  
Farbe)

**- Balkone**

Betonfertigteile, Belag aus Holz (Balkone) bzw. Betonplatten (Terrassen) nach Gestaltungsangaben des Architekten. Holzverkleidung bei einzelnen Baukörpern (Farbe / Holztyp nach Gestaltungsangaben des Architekten)

**- Balkongeländer**

Flachstahl nach Gestaltungsangaben des Architekten / RAL-Farbe

## **2. AUSBAU / OBERFLÄCHEN AUSSEN**

**- Fassade**

Wärmedämmverbundsystem, Edelputz nach Vorgabe des Architekten

**- Außenelemente (Fenster, Balkon- / Terrassentüren)**

Haus A:

Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Kunststofffenstertüren mit Dreh-Beschlag, 3-fach-Isolierverglasung bzw. lt. Energieausweis, Türdrücker Aluminium eloxiert

Häuser B, C, D:

Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Kunststofffenstertüren mit Dreh-Beschlag und Alu-Deckschale, 3-fach-Isolierverglasung bzw. lt. Energieausweis, Türdrücker Aluminium eloxiert

**- Verblechungen**

Alle außenliegenden Verblechungen in Alublech oder beschichtetem Stahlblech (RAL-Farbe).

**- Treppen**

Bodenbelag: Feinsteinzeug oder Fliesen

Geländer: beschichteter Flachstahl (RAL-Farbe)

**- Fensteroliven**

Einfache, klassische Form der Fensteroliven passend zu Türdrücker

Material: Aluminium eloxiert

**- Fensterbänke außen**

Aluminiumblech beschichtet

**- Sonnenschutz**

Unterputzkästen mit Außen-Raffstores in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen

## **3. INNENAUSBAU**

**- Wandoberflächen**

Verputzt / gespachtelt mit Anstrich Dispersion oder Mineralfarbe weiß, in den Untergeschoßen unverputzt und nicht gestrichen. Haarrisse sind bei Neubauten grundsätzlich möglich und stellen keinen Mangel dar.

**- Fliesen in Nassräumen** (Bäder, WC)

Feinsteinzeug / Fliesen, Format 30 x 60 cm für Boden- und Wandfliesen, Standardvarianten zur Auswahl. Wandfliesen werden im Bereich der Armaturen, Spülkastenabmauerungen sowie der Duschen ausgeführt, alle übrigen Flächen werden verputzt und weiß gestrichen.

Fliesenhöhe Bäder: ca. 1,20 m vor den Armaturen, raumhoch bei den Duschen

Fliesenhöhe WCs: ca. 1,20 m vor den Armaturen

**- Fußböden in Neben- und Allgemeinräumen**

Fliesen bzw. Estrich versiegelt

**- Bodenbelag Kellerräume**

Fliesen bzw. Estrich versiegelt

**- Bodenbelag Wohnräume**

Parkett Eiche, matt versiegelt oder geölt, inkl. Sockelleisten

**- Bodenbelag Terrassen**

Plattenbelag in naturgrau / Beton nach Gestaltungsangaben des Architekten

**- Bodenbelag Balkone**

Holzbelag nach Gestaltungsangaben des Architekten

**- Deckenuntersichten**

Betondecken geputzt oder gespachtelt - Dispersion / Mineralfarbe weiß

Teilweise abgehängte Decken nach Erfordernis

**- Estrich**

Heizestrich lt. technischem Erfordernis

**- Wohnungseingangstüren**

Den Schall- bzw. Brandschutzanforderungen der OIB entsprechend in einheitlicher Farbe lt. Gestaltungsangaben des Architekten

**- Innentüren**

Beschichtete Röhrenspantürblätter in weiß mit Holzzargen, Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt

**- Türdrücker für Innentüren**

Einfache, klassische Form der Türdrücker passend zu Fensteroliven

Material: Aluminium eloxiert

**- Schleusentüren**

Stahltüren beschichtet, Stahlzargen, selbstschließend

## **4. GEBÄUDETECHNIK**

### **- Heizung**

Raumheizung über Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den Aufenthalts- und Wohnräumen. Projektierung durch Fachplaner.

### **- Warmwasseraufbereitung**

Dezentrale Übergabestation (Wohnungsstation)

### **- Sanitäreinrichtung**

Alle Warm- und Kaltwasserleitungen werden wärmegedämmt, die Abwasserleitungen werden mit schalldämmenden Rohren ausgeführt. Die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände entspricht den Verkaufsplänen. Grundsätzlich werden die Sanitäreinrichtungen in Sanitärporzellan weiß bzw. die Armaturen und Accessoires verchromt ausgeführt.

Küche:	Anschlussmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspüler
Bäder:	Waschtisch mit Einhandmischer, Dusche mit Vollglas-Trennwänden, flacher Duschtasse und Handduschkopf mit Brausestange (Haus A) bzw. Kombi-Armatur aus Regendusche & Handduschkopf (Häuser B, C, D), elektrischer Badheizkörper (Handtuchtrockner), Wandtiefspül-WC Vorsorge, Waschmaschinenanschluss
WC:	Wandtiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischer (kalt + warm)
Allgemein:	Frostsichere Außenarmatur „Kemper“ für Gartenwohnungen und Wohnungen mit Dachterrassen, Abluftventilator für innenliegende WC- und Abstellräume, Außenluftnachströmungen in Wohn- und Schlafzimmer

### **- Aufzugsanlage**

Aufzug für Personentransport in allen Geschoßen, Ausführung und Ausstattung den Vorschriften entsprechend

## **5. ELEKTROTECHNIK**

### **- Ausstattung**

Die Elektroinstallation erfolgt nach Detailplänen durch den Fachplaner.

### **- Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch das lokale Versorgungsunternehmen

### **- Zähler und Verteileranlagen**

Die Zählung und Energieverteilung erfolgt über Zählerverteiler im UG (Technikraum) nach Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Für jede Wohnung bzw. für Allgemeinbereiche, Tiefgarage usw. werden jeweils eigene Zähler vorgesehen.

Die KFZ-Stellplätze werden mit einer Leerverrohrung für die nachträgliche Installation einer E-Ladeinfrastruktur (nicht im Kaufpreis inkludiert!) mit zentraler Lastverteilung (externer Betreiber) ausgestattet.

#### **- Installationen**

Die Installationen in den Wohnungen und Stiegenhaus erfolgen unter Putz, am Rohfußboden oder eingelegt in der Rohdecke bzw. Wand. In der Tiefgarage und im Keller erfolgt die Verlegung auf Putz, oder in Kabeltassen.

Die Schalter werden als Flächenschalter in weiß mit dazu passenden Steckdosen ausgeführt. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

#### **Wohnungsinstallation (Auszug)**

- Vorbereitung TV-Dosen in Wohnraum und Schlafzimmern für lokale Anbieter
- Batteriebetriebene Rauchmelder in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen bzw. im Gang lt. OIB-Richtlinie
- Außenbeleuchtung einschließlich Steckdose auf Balkon
- Steuerung der Außenraffstores per Fernbedienung

In jeder Wohneinheit wird ein Subverteiler mit Fl-Schutzschalter und Leitungsschutzschaltern angebracht. Sämtliche Hauszugänge und für die Bewohner/-innen wichtige Anlagenbereiche (Müllraum, Kellerräume, etc.) sind – über Bewegungsmelder geschaltet – ausreichend beleuchtet. Hinsichtlich der von der Käuferseite zu installierenden Küche ist zu beachten, dass diese standardmäßig mit einem Umluft-Dunstabzug auszustatten ist. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

#### **- TV / Internet**

Die Wohnhausanlage ist mit einem Anschluss an das örtliche Kabelfernsehnetz sowie mit einem Internetanschluss ausgestattet. Fernsehen, Telefon und Internet sind gegen Gebühr vom Käufer direkt mit dem Anbieter zu vereinbaren.

### **6. SONSTIGES**

#### **- Planmaße**

Den Verkaufsplänen werden Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die Basis des Kaufvertrages bilden die Rohbaunutzflächen. Alle Flächenangaben verstehen sich als NRF (Netto-Raumflächen) gemäß ÖNORM B1800.

#### **- Schließanlage**

Für jede Wohnungseigentumseinheit sind ausreichend Schlüssel sowie pro Tiefgaragenstellplatz eine Fernbedienung für das elektrische Einfahrtstor vorgesehen.

#### **- Gemeinschaftsanlagen**

Spielflächen, Müllraum, Technik- bzw. E-Verteilerraum, Lager / Kinderwagenraum, Hausmeisterraum, Stiegenhäuser

**- Briefkästen**

Briefkasten für jede Wohneinheit

**- Außenbeläge**

Asphalt, sickerfähiger Pflasterbelag bzw. Rasengittersteine

**- Brandschutz**

Brandschutzmaßnahmen nach den Auflagen der Brandschutzbehörde.

**- Bepflanzung**

Herstellen der Grünflächen einschließlich Profilieren des vorhandenen Humus, Einsäen mit Allzweck-Rasensamen. Gestaltung der Gemeinschafts- bzw. Spielfläche lt. Planung Außenanlage

**- Zäune und Einfriedungen**

Teilweise Abzäunungen durch Stabgitterzaun, alle Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt ausgeführt

**7. VER- UND ENTSORGUNG****- Wasserversorgung**

Anschluss an das Leitungsnetz der Marktgemeinde Schörfling am Attersee

**- Abwasserentsorgung**

Einleitung in die bestehende Ortskanalisation der Marktgemeinde Schörfling am Attersee

**- Oberflächenentwässerung**

Versickerung auf Eigengrund

**- Müllentsorgung**

öffentliche Müllabfuhr

**8. AUSSTATTUNGSTANDARD, SONDER- UND ÄNDERUNGSWÜNSCHE**

- Standardausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Übergabe erfolgt besenrein und schlüsselfertig.
- Die in der Beschreibung nicht angegebenen Produkttypen werden bei der Vergabe der Gewerke durch den Bauträger festgelegt und anschließend bekanntgegeben.
- Die Planung und Ausführung sämtlicher Sonder- bzw. Änderungswünsche ist mit dem Bauträger und den ausführenden Firmen abzustimmen. Deren Zulässigkeit bedarf der schriftlichen Bestätigung des Bauträgers.
- Je nach Baufortschritt sind individuelle Sonder- bzw. Änderungswünsche möglich, der Bauablauf darf jedoch dadurch nicht verzögert werden. Bei statisch konstruktiven Teilen

- bzw. für durch Behörden bewilligungspflichtigen Abweichungen sind keine Sonder- und Änderungswünsche möglich.
- Die schlüsselfertige Standardausführung wird zwischen dem Bauträger und den bauausführenden Fachfirmen abgerechnet, Mehrkosten aufgrund von Sonder- bzw. Änderungswünschen sind vom Kaufinteressenten direkt mit den bauausführenden Fachfirmen abzurechnen.
  - Bei Änderungen der Standardausstattung sind Sonder- bzw. Änderungswünsche grundsätzlich vom Kaufinteressenten mit Fachplanern und Bauträger fristgerecht abzustimmen, da andererseits keine Gewährleistung übernommen werden kann.
  - Allfällige Mehrkosten, welche sich aufgrund von Sonder- oder Änderungswünschen ergeben, sind vom Kaufinteressenten zu tragen.
  - Die Planungskosten für Sonder- und Änderungswünsche sind vom Kaufinteressenten zu übernehmen und mit den Fachfirmen direkt abzurechnen.
  - Baustellenbesichtigungen sind ausschließlich nach Terminvereinbarung mit dem Bauträger erlaubt.

## **9. GEWÄHRLEISTUNG**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei Silikonfugen lt. ÖNORM B2207 um Wartungsfugen handelt, welche in regelmäßigen zeitlichen Abständen, zumindest jedoch einmal jährlich zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern sind. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird vom Bauträger die Gewährleistung maximal für die Dauer eines halben Jahres ab Übergabe der Wohnung übernommen.

Für thermisch verursachten Glasbruch übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen (z.B. ein beschatteter und ein unbeschatteter Teil einer Glasscheibe) vermieden wird.

## **10. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE**

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrockner...). In den Kellerräumen ist für Lagerungen ein entsprechender Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensationsfeuchte einzuhalten. Bei Terrassen und Balkonen sind die Abläufe, Gullys und Rigole stets freizuhalten, um das Abfließen von Wasser zu gewährleisten.

## **11. ALLGEMEINE HINWEISE**

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (nachfolgend als „BAB“ bezeichnet) ist ein integrierender Bestandteil der Kaufanbote und Kaufverträge gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und bezieht sich auf die vom Bauträger festgelegte Bauweise und Ausstattung. Der darin festgelegte Leistungsumfang ist Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt sowohl die

Allgemeinteile der Liegenschaft, als auch die Grundausstattung der einzelnen Einheiten. Für Abweichungen in Bauweise und Ausstattung von der gegenständlichen BAB, die von ihm in Auftrag gegeben werden, ist der Kaufinteressent verantwortlich. Der Bauträger übernimmt hierfür keine wie auch immer geartete Haftung und wird vom Kaufinteressenten für derartige Abweichungen schad- und klaglos gehalten. Weiters sind solche Änderungen in Bauweise und Ausstattung vom Kaufinteressenten aus eigenen Mitteln zu bezahlen und nicht vom definierten Kaufpreis umfasst. Vor der Beauftragung von Abweichungen von der in der BAB festgelegten Bauweise und Ausstattung sind allfällige Mehr- oder Minderkosten mit den ausführenden Firmen zu ermitteln und mit dem Bauträger einvernehmlich abzustimmen.

Der Bauträger ist berechtigt, geringfügige Änderungen am Bauprojekt, die sich im Zuge der Bauausführung als zweckmäßig oder notwendig erweisen, vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird. Statische oder schallschutztechnische Änderungen oder Abweichungen von den vertragsgegenständlichen Plänen (andere Dimensionierung, zusätzliche Säulen, Träger, Stützen, etc.), sind vorbehalten und werden nach Maßgabe der Sonderplaner ausgeführt. Dasselbe gilt für Belange der Haustechnik (Wandschlüsse, Deckenaussparungen, Vormauerungen etc.). Die Verlegung von Leitungsschächten bleibt vorbehalten. Außerdem vorbehalten bleiben bauliche Veränderungen oder Abweichungen auch in Bezug auf Raumgrößen bzw. -höhen aufgrund technischer/statischer Notwendigkeit, behördlicher Auflagen oder Sonderwünschen seitens des Kaufinteressenten.

Der Käufer wird über wesentliche Änderungen rechtzeitig informiert, geringfügige Änderungen werden vom Kaufinteressenten jedoch stillschweigend akzeptiert. Es wird empfohlen, vor dem Kauf von Einrichtungsgegenständen jeder Art Naturmaße nach Fertigstellung der Wohneinheit vor Ort zu nehmen. Maßtoleranzen von bis zu 3 % Abweichung von den Verkaufsplänen werden von beiden Parteien akzeptiert und haben keine Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis und keine rechtlichen Konsequenzen.

Gestalterische Entscheidungen betreffend die Fassaden, die Außenanlagen und sämtliche sonstige Bereiche obliegen ausschließlich dem Bauträger (z.B. Auswahl der verwendeten Materialien, Farben und Qualitäten, Bau- und Werkstoffe). Seitens des Kaufinteressenten wird jegliche Einflussnahme ausgeschlossen. Für die Errichtung von Sicht- und Sonnenschutzelementen ist in jedem Fall das Gestaltungskonzept des Bauträgers bzw. des Architekten maßgeblich zu berücksichtigen.

Eine verbindliche Projektbeschreibung stellen ausschließlich die vorliegende BAB, Kaufanbot und Kaufvertrag zwischen Bauträger und dem Kaufinteressenten dar. Notizen, schlicht erteilte Auskünfte, Exposés bzw. in der Werbung verwendete Plandarstellungen und Skizzen gelten nicht als Bestandteile der BAB und sind somit nicht gültig verwendbar. Den Kaufverträgen werden gesonderte Verkaufspläne beigelegt.

Es wird außerdem explizit darauf hingewiesen, dass sämtliche bildliche Unterlagen (wie Exposés, Visualisierungen, Plandarstellungen, etc.), die behördlich genehmigte Einreichplanung sowie darauf basierende Exposépläne, Modelle usw. hinsichtlich der Umgebungsbebauung,

Gestaltung von Außenanlagen, Farben, Bepflanzungen, Materialien und architektonischen Details als unverbindlich anzusehen sind.

Nicht Bestandteil des Kaufgegenstands sind: sämtliche Einrichtungsgegenstände und Möbel, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheiten, Küchen (Einbauten und Kosten für das Anschließen der Armaturen und Geräte), sowie sämtliche in den Plänen und Visualisierungen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (Möbel, Gartenmöbel, symbolisch dargestellte Kraftfahrzeuge, etc.).

Nach Fertigstellung wird vom Bauträger eine einmalige Bauendreinigung veranlasst, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Installation eines einheitlichen Beschilderungs- und Beschriftungssystems wird seitens des Bauträgers durchgeführt und organisiert, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dieses umfasst Briefkästen, Türschilder, Türklingeln und KFZ-Stellplätze. Die Kosten dafür werden vom Bauträger getragen. Es ist dem Kaufinteressenten nicht gestattet, zusätzliche Beschilderung, Beschriftung oder Werbung am Gebäude oder auf den Allgemeinflächen anzubringen.

Das Bauvorhaben „Am Gärtnerweg“ wird entsprechend den ortsüblichen Regeln und dem ortsüblichen Stand der Technik unter Berücksichtigung der geltenden ÖNORMEN und der Maßtoleranzen ausgeführt.

Satz- und Druckfehler der vorliegenden BAB sind vorbehalten.