



NEUBAUPROJEKT

WOHNEN AM QUELLENWEG



GEINBERG

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNGEN

FUNDAMENTIERUNG

Fundamente gemäß statischen Erfordernissen, Streifenfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte

ERDUNG

Ausführung gem. ÖVE

VER- UND ENTSORGUNG

Aus dem und in das öffentliche Netz. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungsgetrennten Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung

SCHMUTZWASSER UND REGENWASSER

Soweit möglich in den bestehenden Straßenkanal-Trennsystem, teilweise wird Regen-/ Oberflächenwasser in den eigenen Sickerflächen abgeleitet

WANDKONSTRUKTION UND AUSSENWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Alle Decken in Wohnräumen gespachtelt oder geputzt, Nebenräume schalrein

ZWISCHENWÄNDE

10 - 12 cm Ziegel-/Trockenbauweise

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen und lt. Schallschutzanforderungen (im Sanitärbereich) teilweise Gipskartonwände

AUSSENPUTZ

Vollwärmeschutzfassade, Dämmstärke lt. Bauphysik, inkl. Edelreibputz

INNENPUTZ AUF TRAGENDEN WÄNDEN UND ZWISCHENWÄNDEN

Gipskalk Maschineninnenputz, in den Feuchträumen als Kalkzementmaschinensputz gerieben ausgeführt

DECKEN UND DECKENUNTERSICHTEN

Beton-Elementdecken oder Stahlbetondecken lt. Statik, in den Wohnungen gespachtelt und gemalt

DACHKONSTRUKTION UND DACHEINDECKUNG

Flachdach mit Dachfolie bekies lt. Plan (30 cm Wärmedämmung über letzter Geschossdecke)

BARRIEREFREI / BEHINDERTENGERECHT

Die Planung der Wohnanlage erfolgte entsprechend den Bestimmungen der OÖ. Bauordnung in den Bädereichen behindertengerecht und kann auf Kosten der Käufer, falls erforderlich, mit geringem Aufwand zu einem behinderten Bad adaptiert werden.

Die Aufgehrichtungen der Türen kann auf schriftlichen Auftrag der Käufer geändert werden.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung (geplant: Anschluss an Nahwärme). Beheizung in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner. Regelung je Wohnung ein Raumthermostat, über Heizungsverteiler regelbar, Warmwasserversorgung mittels einer Wohnungsstation (allenfalls Verwendung der Nahwärme).

SONNENSCHUTZ BEI FENSTER, BALKON-/ UND TERRASSENTÜREN

Jede Wohnungseinheit wird in den Wohnräumen mit einem Sonnenschutz (nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde elektrisch betriebener Raffstore) ausgestattet. Bad und WC Fenster werden mit Dekorglas ausgestattet

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster, Balkon- und Terrassentüren aus hochwertigem Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise als Dreh- und Kippflügel und als Fixverglasung ausgeführt; Innenfensterbänke: Werzalit weiss, Außenfensterbänke: Alu natur eloxiert

INNENTÜREN

Hochwertige Röhrenspanntürblätter in weiß oder Buche auf Holz-Umfassungszargen montiert inkl. Dichtung und Beschläge, Türhöhe 200 cm, ohne Schwelle ausgebildet

Türschloss: mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad, WC

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Kunststoff: Ausführung in Farbe und Material analog zu Fenster, Profilylinder mit Sicherheitsbeschlag

SCHLIESSANLAGE

Zentrales Schließsystem für Stiegenhäuser inkl. allgemeiner Teile, je 4 Schlüssel pro Wohnung sowie Briefkastenanlage gleichsperrend

ABSTELLRÄUME / KELLER

Je Wohnung steht ein Kellerabteil (Trennwände aus gehobelten Holzlaten oder Metall, nach Wahl des Bauträgers) zur Verfügung. Der Hausgemeinschaft stehen ein allgemeiner Abstellraum und ein Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum zur Verfügung

ENTLÜFTUNGEN

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Außenliegende WCs haben ein Fenster.

FUSSBODENAUFBAU UND SCHALLSCHUTZ

Ausführung lt. Bauphysik Thermo-System (Beschüttung u. Wärmedämmung), lt. OÖ. Bauordnung

PARKPLÄTZE

Es stehen Tiefgaragen-Parkplätze und Abstellplätze im Freien zur Verfügung.

Asphalt und Markierung lt. Baubescheid.

LIFT

Jedes Objekt ist barrierefrei und mit einer modernen Lifanlage ausgestattet.

AUSSENANLAGE

Wege und Straßen in Asphalt, Eigengartenanteile werden durch eine einfache Bepflanzung von einander getrennt.

Grünflächen humusiert und besämt, Allgemeinflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Es sind keine Spielgeräte vorgesehen und enthalten.

BODENBELÄGE UND WANDBELÄGE/MALERARBEITEN



Symbolfoto

BODENBELÄGE

EINGANGSBEREICH, STIEGENHAUS, ZWISCHENPO-
DESTE: Feinsteinzeug samt Sockelfliesen bzw. nach Wahl
des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

WOHNKÜCHE, ZIMMER: Fußbodenbeläge lt. Plan (Parkett,
Eiche - Weizer Strip) samt Sockelleisten.

DIELE, BAD, WC, ABSTELLRAUM: Feinsteinzeug, Format
30x60 cm samt Sockelfliesen.

TERRASSE, BALKONE, LOGGIEN: Erdgeschoß, OG und
DG in Fliesen; auf Wunsch Lärchenholzrost auf
Polsterhölzer.

BALKONBRÜSTUNGEN

Nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

WANDBELÄGE/MALERARBEITEN

WC: wie Bodenfliesen – im Bereich des Spülkastens Hoch-
zug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm.

BAD: Wände im Spritzbereich werden mit Wandfliesen
ca. 200 cm hoch verflieset. Die restlichen Wände erhalten eine
gemalte Oberfläche.

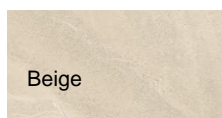
RESTLICHE WANDFLÄCHEN: glatt gespachtelt oder fein-
verputzt, sämtliche Räume erhalten einen 2-maligen Innen-
dispersionsanstrich weiß bzw. firm weiß gefärbelt. In Nass-
räumen (BAD und WC) werden die Wände mit Latexfarbe
gemalt.

Sämtliche Eisenkonstruktionen im Gebäudeinneren werden
grundiert und lackiert.

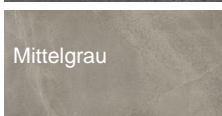
BODEN BAD, WC FEINSTEINZEUG 30X60 CM



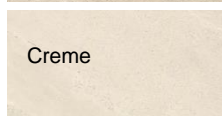
Anthrazite



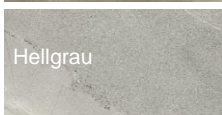
Beige



Mittelgrau

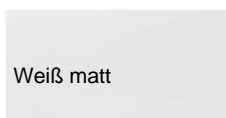


Creme



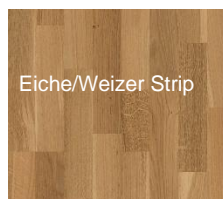
Hellgrau

WAND BAD FEINSTEINZEUG 30x60 cm



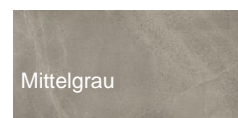
Weiß matt

PARKETT



Eiche/Weizer Strip

STIEGENHAUS



Mittelgrau

SANITÄREINRICHTUNG



Symbolfoto



WC

Hänge-Wandklosett, Tiefspüler z.B. Laufen oder gleichwertig; 2-Mengen Betätigungsplatte für Spülung z.B. GEBERIT oder gleichwertig. Bei getrennten Räumen mit Handwaschbecken ca. 40x25 cm und mit Kaltwasserhahn ausgestattet.



BADEZIMMER

Bei Wohnungen ab einer Wohnungsgröße von über 80 m² Doppelwaschtisch, bei allen anderen ein Waschtisch: ca. 60x47 cm. inklusive Ablaufgarnituren verchromte Einhandmischbatterie, z.B. HANSA oder gleichwertig



BADEWANNENANLAGE/DUSCHE

Standard: Badewanne 170x75cm Acryl, 1 Aufputz-Einhandarmatur für Badewanne, 1 Brausegarnitur, (Dusche gegen Aufzahlung).

Bei Kleinwohnungen (50 m²) eventuell nur Dusche möglich.



HANDTUCHTROCKNER

Handtuchtrockner elektrisch, gerade (ca. 1.940mm x ca. 600mm)



BAD/SONSTIGES

1 Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

LOGGIEN MIT EIGENGARTENANTEIL

1 Kaltwasseranschluss (Kemper) inkludiert

LOGGIEN IM OBERGESCHOSS

1 Kaltwasseranschluss (Kemper) gegen Aufzahlung als Sonderwunsch möglich

ELEKTROAUSSTATTUNG



Symbolfoto

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: formschönes, zeitgemäßes Flächenschalter-Programm in reinweiß

Objektaußenbeleuchtung: Treppenhaus, 1 Bewegungsmelder für Wegbeleuchtung, 1 Außenteil für Türsprechstelle; sonstige Allgemeinflächen: Installation nach Erfordernis

Diele: 1 Deckenauslass mit Lichttaster (Wechselschalter von jedem Wohnraum), 1 Steckdose, 1 Innenteil Türsprechanlage (gegen Aufpreis mit Video)

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

WC: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, Schalter für Abluft bei innenliegenden WCs

Küche: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster für Arbeitsbeleuchtung, 1 Starkstromauslass für Ceranfeld, 1 Steckdose Dampfgarer, 1 Steckdose Umluftgerät, 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Kühlschrank, 6 Arbeitssteckdosen (für z.B. Kaffeemaschine, Küchenhelfer, Mikrowelle, etc.)

Wohnraum: 2 Deckenauslässe mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 TV-Dose, 1 Leerverrohrung Internetdose

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Zimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Bad: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster, Schalter für Abluft bei innenliegendem Bad,

2 Steckdosen Bereich Waschtisch, 1 Steckdose für Waschmaschine und 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Steckdose für HTW

Terrassen/Balkone/Loggia: 1 Auslass mit Lichttaster, 1 Außensteckdose IP44, 1 Auslass für die Markise

Kellerabteil: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

Tiefgarage: gegen Aufpreis 1 Außensteckdose IP44 sowie eine Leerverrohrung für eine E-Ladestation beim TG-Parkplatz möglich.

ENERGIEKENNZAHL

Haus 1: HWB: 27,1 kWh/m².a

Haus 2: HWB: 31,2 kWh/m².a

Haus 3: HWB: 28,1 kWh/m².a

ELEKTRO /SAT- INSTALLATION/ TELEFON UND INTERNET

Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Installation gemäß ÖVE und im Einvernehmen mit dem Energieversorger.

Zentrale Gemeinschafts-SAT-ANLAGE mit Multi-Switch bzw. wahlweise und nach Verfügbarkeit Kabel-TV

TV-Anschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert (Auf Wunsch und gegen Aufzahlung in den weiteren Zimmern möglich)

Telefonanschluss nach Verfügbarkeit und nur, wenn eine ausreichende Leitung von A1 kostenlos zur Verfügung gestellt wird.

Leerverrohrung für Internetanschluss in jeder Wohnung installiert. Auf Wunsch und gegen Aufpreis Leerverrohrung für Alarmanlage. Das Freischalten von Internetanschlüssen hat der Mieter/Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen.

AUSDRÜCKLICHER HINWEIS

Maßgebend für die Errichtung ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung vor. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen sowie die Freiraumgestaltung der zur Wohnung gehörenden Flächen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, daher sind für Einbauten Naturmaße abzunehmen.

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGSBAUTEN

NORMAUSFÜHRUNG

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen.

SONDERWÜNSCHE

Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Abweichung vom vertragsgegenständlichen Plan als Sonderwunsch zu verstehen ist und die Verantwortung über die ordnungsgemäße Ausführung als auch die Abnahme der Arbeiten inklusive der Verantwortung über die Reinigung in der eigenen Wohnung und denn allenfalls verschmutzten Allgemeinflächen vom jeweiligen Eigentümer zu verantworten sind.

Es wird weiters ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände jedweder Art als Sonderwünsche zu verstehen sind, unabhängig davon, ob diese in einem späteren Polierplan eingezeichnet sind oder nicht.

1. VORAUSSETZUNG FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als dies nach ausschließlicher Beurteilung des Architekten das architektonische Bild nicht beeinträchtigt.
- b) Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der jeweils gültigen Bauordnung möglich. Für vom Wohnungseigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungskäufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.
- c) Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.
- d) Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderungen zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmereinrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

2. DURCHFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- b) Über die vom Wohnungseigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma hat die Firma ein Angebot an den Wohnungseigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen müssen.
- c) Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d) Versäumt der auftraggebende Wohnungseigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 4.c) (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e) Die Ausführung der Sonderwünsche ist von dem Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.
- f) Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für die Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

3. ABRECHNUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z.B.: ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d.h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung)
- b) Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Architekten oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Architekten HOA zu vergüten.

4. BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

5. MONTIEREN VON EINBAUGERÄTEN

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10cm). Bitte weisen Sie Ihre Tischler darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

6. HAARRISSE

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Material-schwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

7. LÜFTEN VON WOHNRÄUMEN

Bei zu geringer Luftwechselrate (mangelhaftes Lüften) kann die daraus resultierende zu hohe Luftfeuchtigkeit zur Kondensatbildung, Durchfeuchtung von Bauteilen und zur Verringerung der Wärmedämmung von Bauteilen führen. Die ÖNORM B 8110-2 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 2: „Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz“ legt die zulässigen Innenluftbedingungen für Wohnräume und Räume ähnlicher Nutzung fest.

8. SILIKONFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.