



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeines zum Bauvorhaben

Projektinformation:

Adresse: 4493 Wolfers
BVH: Neubau Betriebsanlage (BA02)
Größe: ca. 2.290 m²
Grundstück¹: ca. 8.455 m²
Ausstattung: belagsfertig
GSt.Nr.:
EZ:
KG: 49241 Unterwolfers

Baukoordinator:

Kufleitner Bauconsulting e.U.
Pagenweg 1
4622 Eggendorf im Traunkreis
Kontakt: office@k-bauconsulting.at
+43 660 511 99 25

Hausverwaltung:

wird noch bekanntgegeben

1. Präambel

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist erstellt auf Basis der Einreichplanung vom 16.11.2021 und wird entsprechend dem Projektfortschritt detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Verkäufer behält sich das Recht vor, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere wenn diese geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Käufer zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

2. Aufschließung

Das Grundstück ist an der öffentlichen Straße aufgeschlossen.

3. Energiestandard:

HWBref,SK 108,7 kWh/m²a

4. Bauausführende Firma

5. Standsicherheit, Statik

Jeder Business Park wird hinsichtlich Standsicherheit für den konkreten Standort individuell von einem befugten Statiker dimensioniert. Bei diesen Berechnungen werden die laut gültiger Norm an der Baustelle anzunehmenden Schnee-, Wind- und Erdbebenlasten berücksichtigt.

6. Raumhöhen

Die maximale Raumhöhe beträgt ca. 6,50 m.

7. Außenwände

Die 25cm starken Stahlbetonaußenwände (Hohlwände ausbetoniert) werden mit 80mm dicken Wandpaneelen mit verdeckter Befestigung verkleidet.

Farbe: R9007, Graualuminium

Wärmedämmwert (U) 0,29 W/m²K

Feuerschutzklasse der Stahlbetonaußenwand: REI 90

8. Innenwände

25cm starke Stahlbetoninnenwände (Hohlwände ausbetoniert). Diese werden wie auch die Innenseite der Außenwände weder ausgemalt noch verkleidet. Die durch die Hohlwände und Höhengsprünge in der Bodenplatte entstehenden Fugen werden teilweise ausgespachtelt und teilweise mit Acryl (Wartungsfuge!) verschlossen. Feuerschutzklasse der Stahlbetoninnenwand: REI 90

9. Dachkonstruktion Flachdach

Aufbau von außen nach innen

- 2-lagige Flachdachabdichtung (obere Lage beschiefert)
- EPS Gefälledämmung
- Dampfsperre

- Hohldielendecke
Wärmedämmwert (U) 0,11 W/m²K
Feuerschutzklasse der Hohldielendecke: REI 90

10. Sektionaltore²

In den einzelnen Tops werden unterschiedlich große Sektionaltore mit der folgenden Ausstattung eingebaut:

Breite: 4000 mm
Höhe: 4500 bzw. 6000 mm
Alu-Rahmensektionen eloxiert, thermisch getrennt mit 40mm Dreifachverglasung
40 mm ISO Paneele mit Mikroprofilierung in RAL 9007
Schiensystem, Hebung T400 mit Distanzprofil
Elektroantriebspaket 400V in Selbsthaltung mit Torsteuerung TS971 GfA inkl. Seilbruch- und Hochschiebesicherung
System: Spiralkabel
Nothandkette für Notbetätigung angepasst an Torhöhe
Schlupftür nach außen öffnend
Niedrige Schwelle (16mm)
inkl. Schlupftürschalter
Durchgangsmaße ca.: 800mm X 2000mm

Technische Daten:
Beständigkeit gegen Wassereintritt (EN 12425): Klasse 0
Widerstand gegen Windlast (EN 12424): Klasse 3
Luftdurchlässigkeit (EN 12426): Klasse 2
Schalldämmung (DIN und ISO 717-1, 140-3,4): 24 dB
Wärmedurchgang / U-Wert (EN 12428): 2,03 - 2,12 W/m²K
inkl. Prüfbuch Tor.support
Hauptschalter Gfa Montagesatz kompl.
Panikschloss für Schlupftür (Drücker/ Drücker)

11. Fenster

Es werden effiziente Kunststoff-Fenster in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und 3-Scheiben- Verglasung (U_g = 0,6 W/m²K) eingebaut. Der gemittelte U- Wert über das gesamte Fenster U_w beträgt ca. 0,89 W/m²K.
Außenfarbe: Weiß
Innenfarbe: Weiß
Beslagssystem: Winkhaus ActivPilot Concept Basic
Grifftyp: Griff Tekla
Grundkörper weiß, Dichtung beidseitig schwarz

12. Nebentüren

Technikraum:
Einflügelige Nebentür mit thermischer Trennung DB60
Aluminium Rahmenkonstruktion mit thermischer Trennung
inkl. Profilzylinder und verstellbaren Türbändern
Rahmenaußenmaß: ca. 1180 x 2190 mm
Nutzbare Durchgangslichte: ca. 1000 x 2110 mm
Öffnungsrichtung: nach innen
Füllung: Alu-Paneel 40 mm
Rahmenfarbe: RAL 9007 Graualuminium
Füllungsfarbe: RAL 9007 Graualuminium
Extras: Sicherheitsbolzen

² Details siehe Beilage Nr. 4 bis 6

13. Fensterbänke

Bei allen Fenstern werden Innen- und Außenfensterbänke eingebaut.

14. Elektroinstallation³

Jede Einheit ist ausgestattet mit einer Kraftsteckdose, einer Steckdosenkombination mit Wippschalter und einer Steckdose für die Warmwasseraufbereitung beim bzw. unter dem Waschtisch. Die gesamte Ausführung erfolgt „Aufputz“.

15. E-Verteiler- bzw. Zählerkasten / Elektro Subverteilerkasten

Im Preis für den E-Verteilerkasten sind alle für unsere Haustechnik erforderlichen Absicherungen (Vorsicherung, FI, Überspannungsschutz, Leitungsschutzschalter, etc.) enthalten. Die Verteilerkästen sind in der Standardgröße für jedes Bundesland gleich ausgeführt und gemäß den ÖVE Richtlinien bestückt. Die Positionierung des E-Verteilerkastens und der eventuell erforderlichen SUB-Verteiler erfolgt im Zuge der Einreichplanung bzw. in den Ausführungsplänen.

Der Prüfbefund für die ausgeführte Elektroinstallation wird für die Fertigstellungsmeldung (Behörde) vom ausführenden und konzessionierten Elektronunternehmen ausgestellt.

16. Gas-Brennwerttherme⁴

Die Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt durch eine Gastherme über die Heizlüfter mit Zähler.

17. Haustechnik⁵

Die Einheiten werden mit einem Waschbecken inkl. Armatur, Untertischspeicher, Wasserzähler und Raumthermostat für Heizung ausgestattet.

Teilweise sind zusätzliche Kanalabflüsse sind in der Bodenplatte vorgesehen für den nachträglichen Einbau von Sanitäreinrichtungen, Waschbecken etc.

18. Heizlüfter

In jedem Top werden auf der Wand oder auf der Decke Heizlüfter für die Beheizung mit einem eigenen Wärmemengenzähler montiert.

19. Allgemeine Sanitäranlagen und Aufenthaltsraum⁶

Es werden zwei Containeranlagen des Herstellers CONTAINEX im Bereich des Bauabschnitt 02 zur allgemeinen Nutzung aufgestellt.

20. Boden

Es wird eine 20cm Stahlbetonfundamentplatte eingebaut und geglättet. Zur Minimierung der Rissbildung werden auf Basis der Angaben des Statikers Fugen in die Stahlbetonplatte eingeschnitten.

³ Details siehe Beilage Nr. 7-12

⁴ Details siehe Beilage Nr. 25-30

⁵ Details siehe Beilage Nr. 13-24

⁶ Details siehe Beilage Nr. 1-3

21. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungsserviceintervallen unterliegen. Werden diese von den Eigentümern nicht eingehalten, erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

22. Technikraum

Im Technikraum befindet sich die gesamte Technik. Der Bereich für die Elektroinstallationen wird vom Bereich der Heizungsanlage durch Brandschutzpaneele abgetrennt.

23. Bauzeitplan

Baubewilligung: vorhanden
Baubeginn: Februar 2022
Bauzeit: ca. 10 Monate ab Baubeginn lt. Bauzeitplan
Übergabe: belagsfertig

24. Kaufpreise und Kaufnebenkosten

Die Kaufpreise sind aus der Preisliste zu entnehmen. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Für den genehmigten Verwendungszweck sind die Anschluss- und Aufschließungskosten genauso wie der Verkehrsflächenbeitrag und die Anschlussgebühren für Gas, Strom, Wasser und Kanal im Kaufpreis enthalten.

Die Kaufnebenkosten belaufen sich auf 3% Provision, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr sowie 1,20 % zzgl. 20 % USt. Vertragserrichtungskosten je des Bruttogesamtkaufpreises zzgl. Barauslagen (diese werden vom Rechtsanwalt bzw. Treuhänder anlassfallbezogen weiterverrechnet). Die Bankgebühren und Spesen im Zusammenhang mit der Eröffnung und Führung des Treuhandkontos Treuhandabwicklung sind nicht enthalten und gehen zu Lasten des Käufers.

25. Zahlungsmodalitäten

In Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufanbotes eine Teilzahlung in Höhe von € 150,00 pro m² Nutzfläche des Gebäudes direkt an den Verkäufer zu bezahlen. Der restliche Kaufpreis wird mit der Übergabe und Sicherung der vereinbarten Rechtsstellung (Ranganmerkung, Vorliegen eines einverleibungsfähigen Kaufvertrages) fällig. Dieser ist durch Hinterlegung des gesamten Restbetrages inkl. Nebenkosten auf ein vom Treuhänder einzurichtendes Treuhandkonto zu besichern oder durch eine Bankgarantie mit einer Laufzeit bis zumindest drei Monate nach dem vereinbarten spätesten Übergabetermin zu besichern, welche beim Vertragsverfasser als Treuhänder binnen 14 Tagen nach Abschluss des Kaufvertrages zu hinterlegen ist. Die Bankgarantie hat die Ermächtigung zu enthalten, dass der Treuhänder berechtigt ist, den Kaufpreis bedingungslos gemäß den Vereinbarungen im Treuhandvertrag abrufen zu können.

26. Anschlusskosten

Die Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Internet sind im Kaufpreis enthalten.

27. Verkehrsflächenbeitrag

Der Verkehrsflächenbeitrag wird von der Gemeinde vorgeschrieben und ist im Kaufpreis enthalten.

28. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Einreichplan sowie dem Wasserrechtsprojekt ausgeführt. Sämtliche Zufahrtsstraßen werden asphaltiert inkl. der Bodenmarkierung und ausgebildeten Sickermulden übergeben.

29. Verbot Anbringen von eigener Werbung oder sonstigen Gegenständen auf der Außenfassade

Der Käufer nimmt zur Kenntnis und stimmt zu, dass der Verkäuferberechtigt ist, zum Zwecke der Vermarktung (Verkauf bzw. Vermietung der noch in ihrem Eigentum stehenden Einheiten) Transparente und Werbeschilder an allgemeinen Teilen des Objektes anbringen zu lassen.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass im Wege von Benützungsregelungen gemäß § 17 WEG 2002 hinsichtlich der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft Regelungen getroffen werden hinsichtlich der Größe, Farbe und der Situierung von Geschäftsschildern und der Beleuchtung an der Außenfassade sowie im Eingangs- und Zufahrtbereich des Objektes.

30. Photovoltaikanlage auf dem Dach

Der Errichter behält sich das Recht vor, selber oder durch eine von ihm noch zu benennende Gesellschaft auf den gesamten Dachflächen der FE Business Parks Photovoltaikanlagen auf eigene Kosten zu errichten und zu betreiben. Der genaue Modus wird den Käufern noch bekanntgegeben. Letztere sollen auch einen Nutzen davon haben, u. z. entweder in Form von marktüblichen Mieteinnahmen für die zur Verfügung gestellte Dachfläche oder in Form von vergünstigtem Strombezug.

31. Weitere Vorbehalte für den Errichter

Der Verkäufer behält sich die Errichtung einer gemeinsamen Werbepylon-Anlage und einer zentralen Postkastensammelstelle zu Lasten der Käufer vor.
Der Verkäufer behält sich spätestens mit Bestellung der Hausverwaltung die Erlassung einer allgemeinen Hausordnung vor.

32. Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bauablauf nicht wesentlich beeinträchtigen und den behördlichen Auflagen entsprechen und sind nach Abstimmung mit der FE Business Parks GmbH direkt mit den Professionisten / Subunternehmen / Lieferanten zu vereinbaren.

33. Betreten der Baustelle

Vor der Übergabe ist es aus Gründen vom Baukoordinationsgesetzes (BauKG) nicht gestattet die Baustelle ohne Beisein der bauausführenden Firma zu betreten.

34. Haarrisse

Haarrisse können grundsätzlich auftreten und sind nach Richtlinien der ÖNORM (B 18202) zu klassifizieren. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

35. Silikon- und Acrylfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

36. Sonstige Fugen

Alle Fugen sind regelmäßig zu warten und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

37. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, sanitäre und sonstige Einrichtungen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

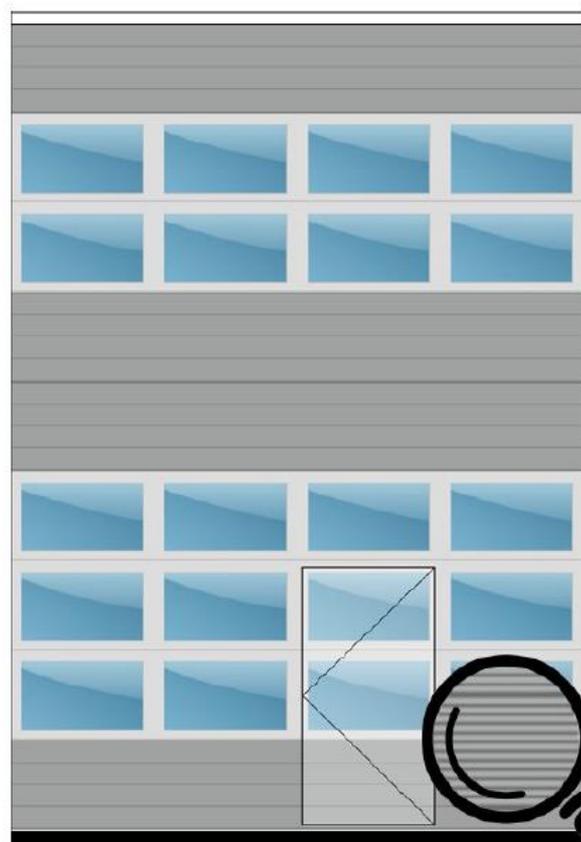
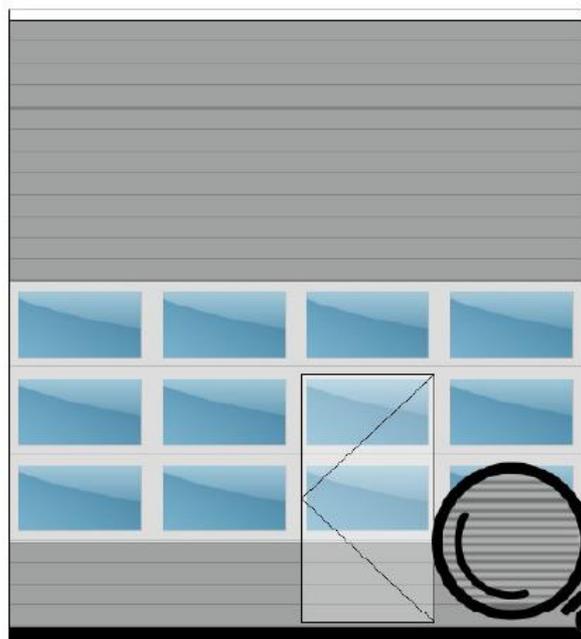
Die Wände und Decken sind als Fertigteile (Hohlwände und Hohldielendecke) ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind. Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen.

Irrtum und oder Änderungen vorbehalten. Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung. Alle unten angeführten Beilagen sind Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

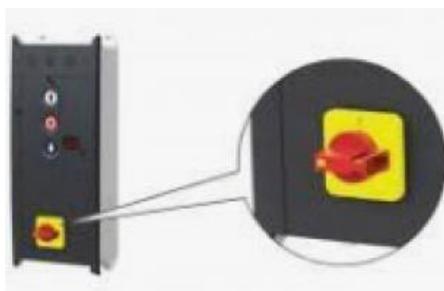
Die kaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre personenbezogenen Daten durch die verkaufende Partei automationsunterstützt bearbeitet und in dem zur Vertragserfüllung notwendigen Ausmaß auch an Dritte, beispielsweise das zuständige Finanzamt, Baubehörden etc. weitergegeben werden. Von den personenbezogenen Daten sind der Name/die Firma, das Geburtsdatum/ FB-Nummer, die Wohnanschrift, die Sozialversicherungsnummer, sonstige Kontaktdaten wie Telefonnummern und E-Mailadressen sowie die Kopie eines Lichtbildausweises umfasst. Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass diese Daten von der verkaufenden Partei und dem Vertragsrichter gespeichert und verarbeitet werden. Auf die Möglichkeit zum Widerruf der Einwilligung wurde hingewiesen.

Die kaufende Partei ist ausdrücklich damit einverstanden, dass das gegenständliche Objekt Video überwacht wird. Die kaufende Partei verpflichtet sich, ihre Mitarbeiter, Geschäftspartner und Kunden über diesen Umstand rechtzeitig zu informieren und die verkaufende Partei hinsichtlich diesbezüglich dennoch durch ihre Mitarbeiter, Geschäftspartner und Kunden geltend gemachter Unterlassungsansprüche schad- und klaglos zu halten.

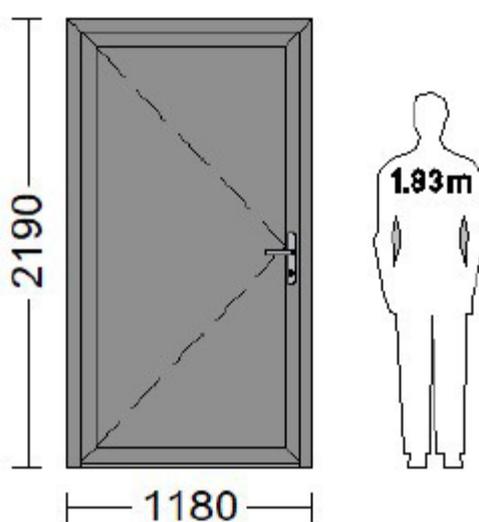
1. Ausstattungsbeispiel Sektionaltore



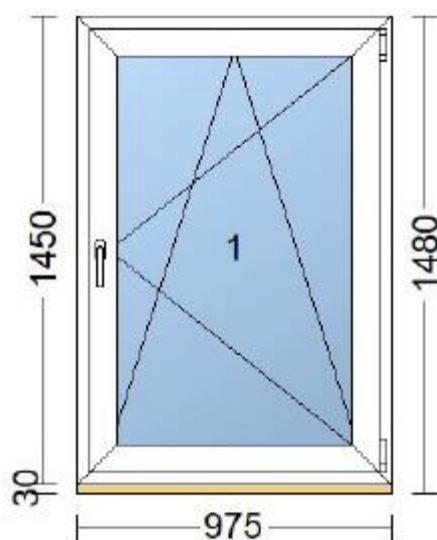
2. **Ausstattungsbeispiel Elektroantrieb inkl. Hauptschalter**

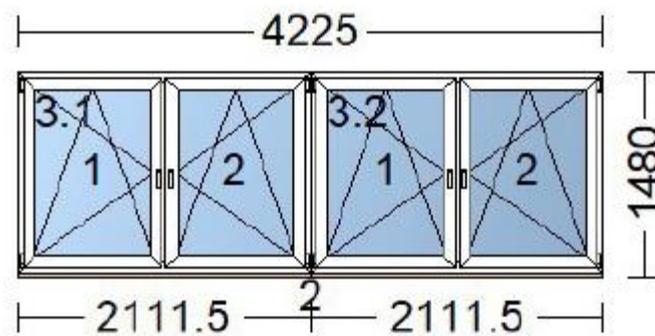
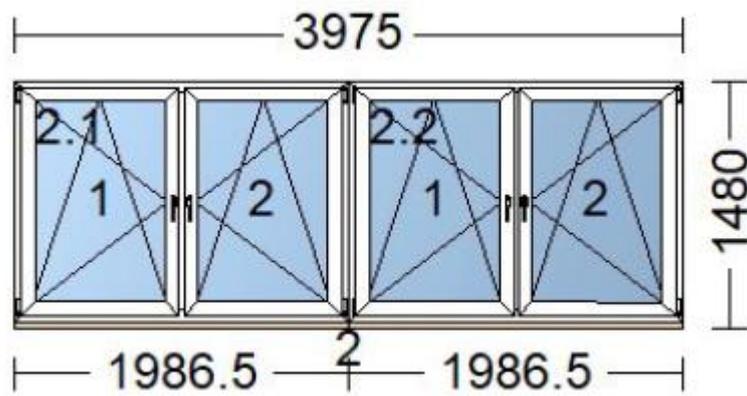
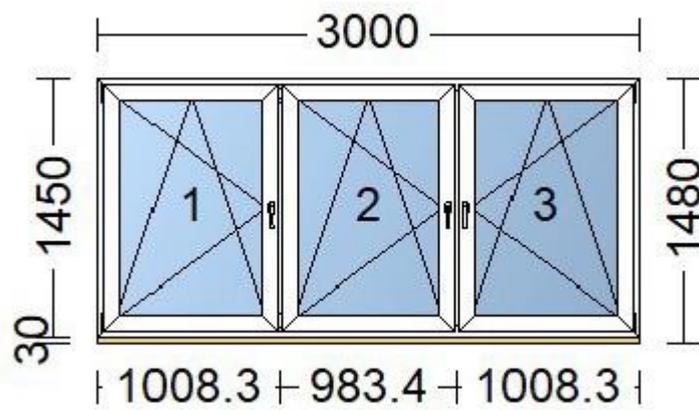
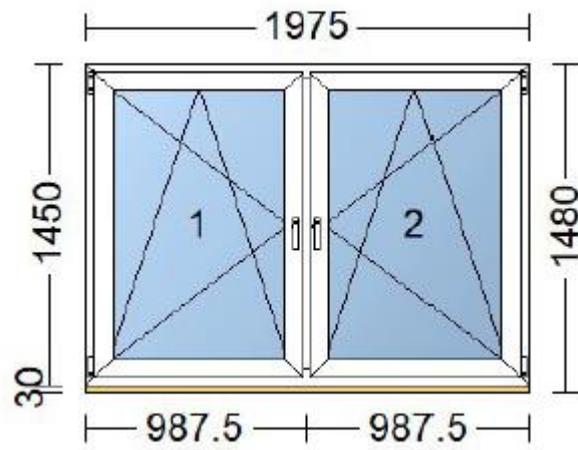


3. **Ausstattungsbeispiel Nebentüre**



4. **Ausstattungsbeispiel Fenster**





5. **Ausstattungsbeispiel Kombination Schuko Steckdose mit Wippschalter + Kraftsteckdose**



6. **Ausstattungsbeispiel Außenleuchten inkl. Bewegungsmelder**



7. Ausstattungsbeispiel LED-Feuchtraumleuchte

Waterproof

LEDWaterproof-B L1450-50W-4000-WT

Product Code
543022017600

- Kostengünstige, Feuchtraumwannenleuchte "Lebenslang wasserdicht"
- Hohe Lichtausbeute von 125 lm/w
- Bis zu 60 % weniger Energieverbrauch im Vergleich zu herkömmlicher TL-Beleuchtung
- Schnelle Installation durch die leicht zu öffnende Endkappe
- Lieferung mit Decken- und Aufhängeclipsen aus Edelstahl



ENERGY

OPPLE Lighting
543022017600

A	▶
B	▶
C	▶
D	▶
E	▶
F	▶
G	▶

50 kWh/1000h



543022017600

8. Ausstattungsbeispiel Industrieraumthermostat



9. Ausstattungsbeispiel Heizlüfter



10. Ausstattungsbeispiel Wärmehzähler



11. Ausstattungsbeispiel Waschbecken mit Armatur



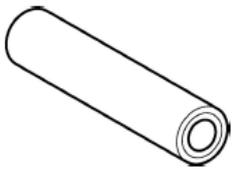
12. Ausstattungsbeispiel Wasserzähler



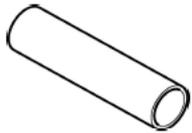
13. Ausstattungsbeispiel Kleinspeicher



14. Ausstattungsbeispiel C-Stahl Systemrohre



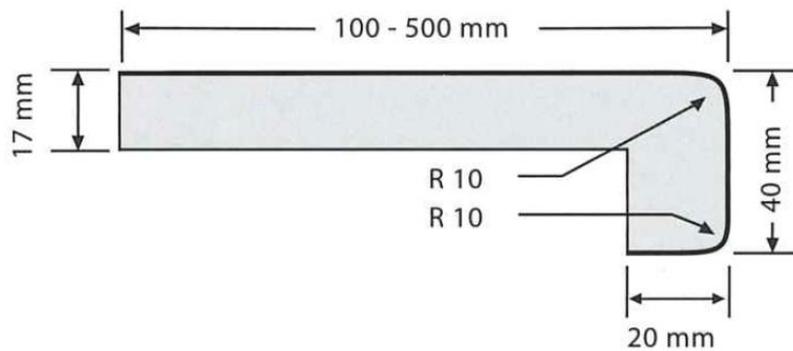
Mapress C-Stahl Systemrohr,
kunststoffummantelt



Mapress C-Stahl Rohr, außen
verzinkt

15. Ausstattungsbeispiel Innenfensterbänke

HIRTH - Innenfensterbank MIT Blende

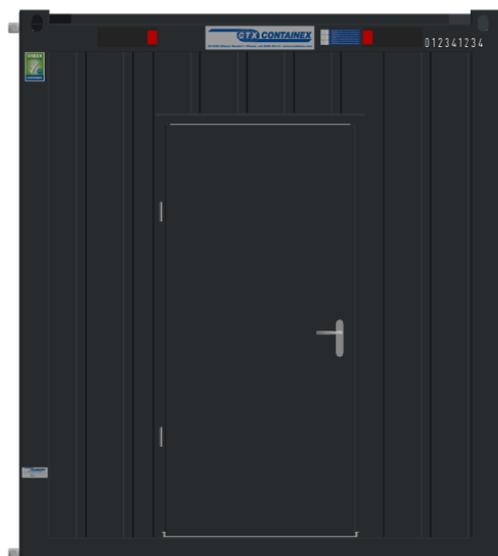


Weiß 101



Carrara 102

16. Ausstattungsbeispiel Sanitärcontainer



Stand: 14.11.2022

Ort, Datum

Auftraggeber (1)

Auftragnehmer (2)

Beilagen:

- Beilage Nr. 1 Technische Details Container
- Beilage Nr. 2 Planskizze Container
- Beilage Nr. 3 Technische Beschreibung für Container
- Beilage Nr. 4 Benutzerhandbuch Sektionaltore
- Beilage Nr. 5 Datenblatt Tor 4000x4500
- Beilage Nr. 6 Datenblatt Tor 4000x6000
- Beilage Nr. 7 LED Feuchtraumleuchte
- Beilage Nr. 8 Schuko Steckdose einfach
- Beilage Nr. 9 Schuko Steckdose mit Wippschalter
- Beilage Nr. 10 Kraftsteckdose
- Beilage Nr. 11 E-Verteiler
- Beilage Nr. 12 Außenleuchten inkl. Zubehör
- Beilage Nr. 13 Innenraumthermostat
- Beilage Nr. 14 Wärmemengenzähler
- Beilage Nr. 15 Aufputzwasserzähler
- Beilage Nr. 16 Waschtischarmatur
- Beilage Nr. 17 Kleinspeicher
- Beilage Nr. 18 Waschbecken Datenblatt
- Beilage Nr. 19 Waschbecken Flyer
- Beilage Nr. 20 Heizlüfter
- Beilage Nr. 21 Systemrohre
- Beilage Nr. 22 Heizungspufferspeicher
- Beilage Nr. 23 Thermostatischer Stellantrieb
- Beilage Nr. 24 Druckunabhängige Regelventile
- Beilage Nr. 25 Gasbrennwerttherme Betriebsanleitung
- Beilage Nr. 26 ÖVGW-Zertifikat
- Beilage Nr. 27 Inspektionsbericht
- Beilage Nr. 28 Bedienmodul Bedienungsanleitung
- Beilage Nr. 29 Kaskadenmodul Betriebsanleitung
- Beilage Nr. 30 Anzeigemodul Betriebsanleitung