



BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG*

Schönauerhof | NEUMARKT

INHALT

1. Allgemeines	2
2. Gebäudedaten	2
3. Baukonstruktion / Rohbau	4
4. Innenausbau	6
5. Haustechnik in den Wohnungen	9
6. Elektrotechnik in den Wohnungen	9
7. Aussenanlagen	11
8. Sonderwünsche	12
9. Schlussbemerkungen & Hinweise	13

*vorbehaltlich Baubewilligung bzw. behördlicher Auflagen

1. ALLGEMEINES

Auf dem Grundstück 49/9, KG Neumarkt Land, EZ 1616, Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus.

Bauträger ist die RESIDENCE Neumarkt GmbH. Sämtliche Rechtsgeschäfte unterliegen dem Bauträgervertragsgesetz und werden treuhändig über die Kanzlei Mag. Stephan Moser öffentlicher Notar, Hauptstraße 14, A-5202 Neumarkt am Wallersee, abgewickelt. Das Honorar für die Errichtung und treuhändige Abwicklung beträgt 1,5% vom jeweiligen Kaufpreis zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen.

2. GEBÄUDEDATEN

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wassernetz und Kanalnetz (Schmutzwasserentsorgung) ist gegeben. Zur Erreichung des öffentlichen Kanals bzw. zur Überwindung des Höhenunterschiedes kann der Einsatz von Hebeanlagen notwendig sein, deren Betrieb von der Hausverwaltung zu organisieren und zu warten ist. Niederschlagswässer werden am Grundstück versickert. (lt. aktueller Entwässerungsplanung)

Strom

Die Gebäude werden an das öffentliche Stromnetz angebunden. Im Inneren jeder Wohneinheit befindet sich ein Elektroverteiler. Jeder Wohneinheit ist ein Verbrauchsmessgerät im Kellergeschoss zugeordnet. Die Verlegung der Elektroinstallationen im Kellergeschoss erfolgt als sichtbare Installation. Der Stromliefervertrag ist durch die Käufer mit einem Stromanbieter nach Wahl abzuschließen.

Am Dach des Wohnhauses wird eine PV-Anlage lt. Angaben des Energieausweises errichtet.

Telefonie, TV und Internet

Jede Wohnung erhält einen Internet-Anschluss. Die Leerverrohrung für das Internet wird vom Hausanschlussraum bis zum Verteilerkasten jeder Wohnung hergestellt. Die Verkabelung für TV, Telefonie und Internet ist vom Käufer durch den gewünschten Provider herzustellen.

Blitzschutz

Laut Stand der Technik und Erfordernis.

Heizungsanlage / Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Wärmepumpe Luft). Die Regelung findet über Außentemperaturfühler mittels Steueranlage statt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das verbaute Heizungssystem.

Aufzugsanlage

Es wird ein Seilaufzug mit Haltestellen vom Keller- bis ins Dachgeschoss ausgeführt. Die Ausführung erfolgt mit Spiegel, Notruf, Ausführung lt. Ö-Norm und Behörden- sowie TÜV-Vorgaben.

Schließanlage

Das Wohnhaus erhält eine zentrale Schließanlage. Der Wohnungsschlüssel sperrt die Wohnungstüre, das Gartentürchen (falls vorhanden), den Keller-Abstellraum, die Kellertüren, das Garagentor sowie den Postkasten und wird in dreifacher Ausfertigung übergeben. Zur Vervielfältigung der Schlüssel erhält jeder Käufer eine Sicherungskarte.

Postkastenanlage

Es wird je ein Postkasten (mit Namensschild und Halbzylinder) pro Wohnung im Erdgeschoss im Bereich des Zugangs hergestellt (Farbe nach Vorgabe Architekt und Bauträger).

Technikräume/Waschküche

Die Technikräume und Allgemeinräume im Kellergeschoss werden mit schalreiner Betonoberfläche hergestellt. Der Boden wird beschichtet. Die Verlegung der Elektro- und Sanitärinstallationen erfolgt als sichtbare Installation. Es wird ein Anschluss für ein Ausgussbecken mit Unter- oder Obertischboiler, Hebeanlage in der Waschküche oder Technikraum hergestellt.

Eigentümerkeller

Die Kellerabteile werden mit Systemtrennwänden (Holz oder Metall) oder mit Massivwänden abgegrenzt (lt. Vorgabe Statik). Die Wand- und Deckenoberflächen werden in Betonoptik belassen. Decken oder Wände welche mit Dämmung ausgeführt werden, werden nicht gestrichen. Der Boden wird beschichtet. Jedes Kellerabteil ist mit einem Grundbeleuchtungskörper, einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgestattet. Die Verlegung der Elektro- und Sanitärinstallationen erfolgt als sichtbare Installation, dadurch können Verminderungen in den Raumhöhen oder an Wänden entstehen.

Müllentsorgung

Am Grundstück wird ein zentraler Bereich (befestigte Fläche) für Mülltonnen hergestellt lt. gültigem Außenanlagenplan (Ausführung und Gestaltung lt. Architekt und Bauträger).

Betriebskosten der Wohnungseigentumsanlage

Die Betriebskosten werden durch die Hausverwaltung gemäß Wohnungseigentumsgesetz abgerechnet.

Ersatzbepflanzung

Laut behördlicher Vorgabe können geforderte Ersatzbepflanzungen (Lage, Größe und Anzahl lt. Außenanlagenplan des Architekten und Bauträgers) in den Allgemeinflächen und in den Privatgärten des Grundstückes gesetzt werden. Diese dürfen nicht beschädigt oder gefällt werden und sind von den Eigentümern dauerhaft zu erhalten.

3. BAUKONSTRUKTION / ROHBAU

Gebäudedefundierung

Die Gründung erfolgt als Stahlbetonbodenplatte lt. statischem Erfordernis.

Außenwände und tragende Wände Untergeschoß

Die Außenwände werden als Stahlbetonkonstruktion lt. statischen Vorgaben ausgeführt.

Geschossdecken

Es werden Stahlbetonmassivdecken oder Teilfertigdecken (Elementdecken) nach statischem Erfordernis hergestellt.

Außenwände / Tragende Innenwände Obergeschoße

Die Außenwände werden als Holzspan-Mantelsteine, Mantelbeton, Ziegel- bzw. Stahlbetonwände nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis (Schall-, thermischen- und Brandschutzanforderungen) ausgeführt. Tragende Innenwände werden als Mauerwerk- bzw. Stahlbetonmauerwerk ausgeführt.

Wohnungstrennwände

Zur Erreichung des erforderlichen Schallschutzes können Vorsatzschalen (Gipskartonständerkonstruktionen oder VSDP-Platten) an den Wohnungstrennwänden angeordnet werden (lt. bauphysikalischem Erfordernis).

Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden entweder aus einfachbeplankten Trockenbauständerwänden mit innenliegender Dämmwolle oder als verputzte Mauerwerkswände ausgeführt (nach Wahl Bauträger).

Fassaden

Es wird eine hinterlüftete Holzfassade entsprechend der Vorgabe des Energieausweises ausgeführt (Konstruktion, Farbe, Holzart, etc. lt. Wahl Architekt und Bauträger). Die stellenweise Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems oder einer nicht hinterlüfteten Holzfassade ist möglich. Die Gestaltung sowie Konstruktion der Fassade erfolgt nach Wahl des Architekten und Bauträgers.

Stiegenhaus

Die Wände der geschlossenen Stiegehäuser werden ab dem Erdgeschoss verputzt und gemalt. Im Untergeschoss werden die schalreinen Betonwände weiß gemalt. Die Stiegehäuser werden mit Feinsteinzeugfliesen im Format 30 x 60 verflies (nach Wahl des Bauträgers) und erhalten eine Absturzsicherung sowie einen Handlauf aus rundem Edelstahl (lt. Wahl Architekt und Bauträger). Die Auflagerung der Stiegenläufe erfolgt gemäß bauakustischem Erfordernis so, dass Schallübertragungen in die angrenzenden Bauteile vermieden werden. Der Bodenbelag im Untergeschoss wird beschichtet.

Wände- und Deckenoberflächen in den Wohnungen

Außenwände und tragende Innenwände werden mit Einlagenputz verputzt und in weiß gestrichen. Decken und Trockenbauständerwände werden gespachtelt und weiß gestrichen. (Qualitätsstufe 2)

Wände- und Deckenoberflächen im Keller

Die Wand- und Deckenoberflächen in den unbeheizten Kellern werden in schalreiner Betonoberfläche ausgeführt (Konstruktionsfugen bleiben sichtbar). Wände und Decken welche mit Dämmung oder auch ohne ausgeführt werden, werden nicht gestrichen.

Bodenaufbauten

Die Bodenaufbauten werden lt. dem Bauteilkatalog des Energieausweises bzw. lt. Ausführungsplanung hergestellt. Die Trittschallqualitäten erfolgen nach den gültigen Normen.

Dach / Flachdach / Verblechungen

Es wird ein mehrfach abgedichtetes Flachdach in wärme gedämmter Ausführung entsprechend den bauphysikalischen Vorgaben lt. Energieausweis ausgeführt.

Die Verblechungen erfolgen aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl je nach technischer Anforderung. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten und des Bauträgers.

Dachrinnen und Fallrohre

Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus verzinktem und beschichtetem Blech, Aluminium oder Edelstahl je nach technischen Anforderungen ausgeführt. Farbwahl erfolgt nach Vorgabe Architekt und Bauträger. Die Abläufe werden außenliegend an Fassaden hergestellt. In den Gartenflächen werden Kunststoffregensinkkästen mit Laubfänger verbaut, welche zur Wartung stets zugänglich sein müssen. Die Anordnung der Fallrohre und Dachrinnen ist dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten.

Fenster Balkon- und Terrassentüren

Die Ausführung erfolgt als hochwertige Kunststoffelemente mit außenliegender Alu-Deckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Anforderungen aus dem Energieausweis. Farbe innen weiß, außen lt. Vorgabe des Architekten bzw. Bauträgers. Das Öffnungssystem ist als Drehkipp-Fenster, Drehkipp-Türe Drehtüre oder Fixverglasung definiert (lt. Ausführungsplan).

Die Innenfensterbänke werden aus Holz (kein Vollholz) mit Nase ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden aus beschichtetem Aluminium farbähnlich den Außenfensterrahmen verbaut.

Sonnenschutz

Die Fensterflächen der Aufenthaltsräume und Badezimmer werden mit Raffstorekästen mit elektrischer Vorsehung ohne Raffstorebehang und Hirschmannstecker ausgeführt (Funkbedienung). Farbe laut Architekten und Bauträger. Die Stiegenhausfenster erhalten keine Raffstorekästen.

Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Die Untersichten werden entgratet und werden nicht gestrichen. Die Absturzsicherungen werden als Flachstahlgeländer mittels Schlosserkonstruktion lt. Ausführungsplanung ausgeführt (Farbe und Konstruktion lt. Architekt und Bauträger). Die Notentwässerung erfolgt durch punktuelle Überläufe oder umlaufende Traufenbleche. Fallrohre von Balkonflächen anderer Einheiten werden gesammelt und an einzelnen Stellen durch die Balkone durch- oder abgeführt.

Sichtschutztrennwände

Es werden Sichtschutztrennwände (Höhe ca. 2m) zwischen Balkonen und Terrassen aufgestellt. Farbe und Material lt. Architekt und Bauträger.

4. INNENAUSBAU

Wohnungs- und Hauseingangstüren

Die Wohnungs- und Hauseingangstüren (Stiegenhaus- Wohnungseingangs- und Laubengangtüren) werden mit einer doppelfalz Holz- oder Stahlzarge (lt. Wahl Arch. und Bauträger) ausgeführt.

Die Türblätter erhalten einen Spion sowie ein Namensschild und werden mit einer untenliegenden Schwelle/Anschlag ausgeführt. Sollte keine Schwelle ausführbar sein, wird (sofern aus schalltechnischen Gründen notwendig) eine Absenkdeckung angeordnet. Ausführung als Sicherheitsklasse RC2. Brand-, Schall- und Wärmeschutz lt. bauphysikalischen Vorgaben.

Die Türen erhalten einen Drücker innen und einen Knopf außen sowie einen Gleitschienentürschließer lt. behördlicher Vorgabe. Farbe der Türe ist innen weiß und außen lt. Wahl Architekt und Bauträger. Abmessungen 90 x 200 cm.

Die Stiegenhaustüre wird gemäß den behördlichen Vorgaben ausgeführt. Die Ausführung wird lt. Wahl Architekt u. Bauträger passend zum Gesamtkonzept gewählt.

Innentüren

Weiß lackierte Holzumfassungszarge mit einfach gefalzten Türblättern. Die Türblätter werden als Röhrenspankonstruktion hergestellt und weiß deckend lackiert. Türgriffe in Edelstahl nach Wahl Architekt, Bänder sichtbar in Edelstahl. Schließvorrichtung mit Buntbartschlüssel. Badezimmer- und WC-Türen werden mit Badschloss ausgeführt. Abmessungen 80 x 200 cm. Die Türe vom Vorraum in das Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt (ESG, nicht satiniert).

Kellertüren

Die Technikraumtüre wird als Stahltüre lt. den behördlichen Angaben in weiß ausgeführt. Die Türen der Eigentümerkellerräume werden als Blech- oder Holztüren ausgeführt (Systemgleich dem Kellertrennwandsystem).

Wand- und Deckenflächen

Trockenbauwände und Decken werden gespachtelt und massive Wohnungswände werden verputzt. Alle Wände und Decken werden mit Innendispersion in weißer Farbe gemalen. (Qualitätsstufe 2).

Fliesenbeläge

Die Wand- und Bodenfliesen werden lt. Ausstattungskatalog in den Größen 30 x 60 cm verlegt. Die Wände und Böden werden im selben Material verlegt. In den Duschen bzw. im Bereich der Badewannen werden die Wände auf eine Höhe von ca. 210 cm gefliest. Die Wände an welchen Waschtische (nur in den Bädern) und WCs montiert sind werden auf eine Höhe von ca. 120 cm gefliest und einer Breite von max. 120cm. Die freien Wände werden mit einem Sockel aus der gleichen Fliese verlegt. Die Abdichtung der Boden- und Wandflächen wird lt. Stand der Technik ausgeführt.

Folgende Räume werden mit Fliesenbelägen ausgestattet: Bäder und WCs.

Parkettbeläge

Die Parkettböden werden lt. Ausstattungskatalog (Landhausdiele Eiche, Sortierung wie gewachsen, geölt) oder gleichwertiges im wilden Verband verlegt und mit aufgesetzten Sockelleisten in Bodenfarbe ausgeführt. Folgende Räume werden mit Parkettbelägen ausgestattet:

Wohnraum/Kochen, Schlafzimmer, Abstellraum, Diele und Gang, Garderobe, Vorraum, Stiegenläufe der Maisonnetten vom Erd- ins Obergeschoss.

Kellerräume der Maisonettewohnung sowie die Stiegenläufe vom Erd- ins Untergeschoss erhalten keinen Bodenbelag.

Balkon- und Terrassenbeläge

Auf den Balkonen- und Terrassen werden Feinsteinzeugplatten im Format ca. 60 x 60 cm lt. Ausstattungskatalog im Splittbett oder aufgeständert (abhängig von Detailplanung Statik und Entwässerung) verlegt.

Sanitärausstattung

WASCHTISCH (UNTERBAUFÄHIG):

Laufen, Serie „Pro S“ (ca. 60x48 cm) oder gleichwertig

HAND WASCHTISCH (UNTERBAUFÄHIG):

Laufen, Serie „Pro S“ (ca. 45x34 cm) oder gleichwertig

ARMATUR FÜR WASCHTISCH, DUSCHE UND BADEWANNE:

Kludi BOZZ (Dusche und Badewanne als Aufputzarmatur) oder gleichwertig

BADEWANNE:

Laufen Pro, Größe abhängig von den Platzverhältnissen oder gleichwertig

DUSCHE:

Walk in Dusche mit Edelstahl Punktablauf (Gully) ohne Duschtrennwand. Es wird eine Schubstange mit Brauseschlauch (inkl. Brausekopf) installiert.

TOILETTE UND BETÄTIGUNGSPLATTE:

Die Toiletten Laufen Pro S mit Soft-Close Funktion werden mit Unterputz-Spülkästen und Betätigungsplatte Geberit Sigma 20 ausgeführt.

HANDTUCHHEIZKÖRPER:

Auf Sonderwunsch (elektrisch möglich). Eine Steckdose für den Handtuchheizkörper wird im Standard ausgeführt.

WASSERENTNAHMESTELLE AUßEN:

Die Gartenwohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

ANSCHLUSS WASCHMASCHINE:

Jede Wohnung erhält im Badezimmer oder im Abstellraum einen Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner.

DUSCHTRENNWÄNDE

Die Duschtrennwände (bei Duschen) oder Duschglastüren können auf Sonderwunsch als Nurglas-Wände ESG (Einscheiben-Sicherheitsglas) entsprechend den Platzverhältnissen ausgeführt werden.

Küchen

Die Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler werden hergestellt. Aus bauphysikalischen Gründen ist für den Dunstabzug ein Umluftbetrieb auszuführen.

5. HAUSTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN

Heizung und Warmwasser in den Wohnungen

Das Warmwasser und die Wärme für die Heizung wird im zentralen Technikraum im Keller des Gebäudes aufbereitet und von dort über Leitungen und Schächte in die Wohnungen geleitet. Jede Wohnung erhält eine eigene Wohnungsübergabestation in welcher die Erhitzung des Brauchwassers erfolgt. Die Lage der Übergabestationen und der Fußbodenheizungsverteiler wird in der Ausführungsplanung definiert. Die Abdeckung der Übergabestationen und der Fußbodenheizungsverteiler erfolgt mit weißer Blechabdeckung. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgeführt (außer in Abstellräumen). Die Regelung erfolgt mittels Raumthermostat im Wohnzimmer sowie im Fußbodenheizungsverteiler.

Lüftung in den Wohnungen

Aufgrund bauphysikalischen Erfordernisses wird eine kontrollierte Abluftlüftung in den Sanitärräumen, mit natürlicher Nachströmung in allen Wohnungen lt. Bautechnikverordnung ausgeführt. Die Lage der Nachströmöffnungen in den Außenwänden wird in der Planungsphase festgelegt. WCs und Badezimmer werden mittels Einzellüfter über Dach entlüftet.

6. ELEKTROTECHNIK IN DEN WOHNUNGEN

Elektroverteilung

Im Kellergeschoss befindet sich der Elektrohauptverteiler (Zugang nur über die Hausverwaltung). Jede Wohnung erhält einen Elektrowohnungsverteiler mit normgerechten Sicherungen sowie dem FI-Schutzschalter. Der Elektrowohnungsverteiler muss für Wartungszwecke jederzeit frei zugänglich sein. Die Positionierung wird in der Planungsphase festgelegt.

Die Abdeckung der Elektrowohnungsverteiler ist aus weißem Blech. Jede Stromleitung wird in einem Leerrohr zur jeweiligen Position der Steckdose, Lichtauslass, etc. geführt.

Beleuchtung in den Wohnungen

In jedem Raum wird mindestens ein Deckenauslass für die Beleuchtung vorgesehen.

Internet- und Telefonanschluss in der Wohnung

Das Objekt wird mit einem Internet-Anschluss versorgt. Die Käufer können selbstständig mit verschiedenen Anbietern Verträge für Internet, TV und Telefonie abschließen. In jeder Wohnung werden Leerrohre vom Elektrowohnungsverteiler in das Wohnzimmer und zu jedem Schlafzimmer vorgesehen. Die Verdrahtung ist vom Käufer bzw. dem beauftragten Telekommunikationsanbieter auszuführen. Mögliche Änderungen dieser Vorsehung und der Einbau anderer Anschlussdosen sind vom Käufer durchzuführen. Das Anbringen von Satellitenschüsseln am Gebäude oder Garten ist nicht gestattet.

Rauchmelder

Es werden batteriebetriebene Rauchmelder in sämtlichen Wohn- und Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich), sowie in Gängen und auf Fluchtwegen, lt. behördlichen Vorgaben an den Decken montiert.

Umfang der Elektroausstattung

Die Elektroplanung wird im Zuge des Baufortschrittes festgelegt. Kundenwünsche und Änderungen der vorgegebenen Elektroplanung können berücksichtigt werden. Diese Planänderungen sind nur gegen Kostenersatz der Änderungsarbeiten möglich.

DIELE / VORRAUM:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 bis 2 Bewegungsmelder*
- 1-2 Schutzkontaktsteckdose*
- Gegensprechanlage

WOHNEN/ESSEN/KÜCHE

- 2 bis 3 Deckenlichtauslässe*
- 3 Lichtschalter
- 10 Schutzkontaktsteckdosen*
- 1 Anschlussdose für den E-Herd
- 1 TV-Anschluss und EDV/Telefonanschluss
- 1 Raumthermostat Fußbodenheizung

SCHLAFZIMMER ELTERN:

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Lichtschalter
- 5 Schutzkontaktsteckdosen
- 1 TV-Anschluss und EDV

SCHLAFZIMMER KLEIN:

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Lichtschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen
- 1 TV-Anschluss und EDV

BADEZIMMER:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Doppellichtschalter
- 4 Schutzkontaktsteckdosen*

ABSTELLRAUM:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen*

WC:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Lichtschalter

TERRASSE/BALKON:

- 1 Auslass für Wandlampe mit Up und Down Leuchte
- 1 Lichtschalter raumseitig
- 1 Außensteckdose (im EG mit Schalter raumseitig)

KELLERABTEIL (MONTAGE AUFPUTZ):

- 1 Grundbeleuchtung
- 1 Lichtschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdosen

*abhängig von der Wohnungsgröße und Wohnungskonfiguration (Standard wird vom Bauträger in der Planungsphase festgelegt)

7. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden nach den gültigen Außenanlagen-Plänen gemäß Ausführungsplanung hergestellt (lt. Wahl Architekt und Bauträger).

Zufahrt und Tiefgaragenabfahrt

Die Zufahrt und Tiefgaragenrampe wird asphaltiert. Die Absturzsicherung zur Tiefgarage wird mittels massiver Brüstung oder Gitterzauns sichergestellt (lt. Wahl Architekt und Bauträger).

Zugangsbereiche Erdgeschoss

Die Gebäudezugänge werden lt. Wahl Architekt und Bauträger gepflastert.

Parkplätze

Außenstellplätze werden mit Rasengittersteine oder Pflaster ausgeführt und mit Randleistensteine eingefasst. Die Tiefgaragenstellplätze werden mit einem geglätteten und beschichteten Beton ausgeführt (Farbe nach Wahl Bauträger). Jeder Stellplatz erhält eine Bodenmarkierung und eine Nummerierung. Die Sammlung der Schmelz- und Regenwässer in der Tiefgarage erfolgt durch eine offene Verdunstungsrinne inkl. Pumpensümpfe.

Gartenflächen

Die Gartenflächen werden humuisiert und einmal besamt (Es erfolgt keine Bodenverbesserung im Untergrund). Die Anwuchspflege sowie Nachsaat bzw. Nacharbeiten zum Erreichen einer geschlossenen Grasnarbe sind durch den neuen Eigentümer/Käufer durchzuführen. Eine Pfützenbildung ist durchaus zulässig. Mögliche Ersatzpflanzungen werden in der Ausführungsphase definiert. Traufen-Schotterstreifen werden mit Betonleistensteinen oder mittels Lärchenbrettern zur Rasenfläche begrenzt. Es erfolgt eine Einzäunung des Grundstücks und zwischen den Privatgärten durch einen ca. 1,0 Meter hoher Zaun. Die Positionierung, Farbe und Modell wird gemäß gültigen Außenanlagenplan vom Bauträger festgelegt. Es obliegt der Verkäuferin ob bestehende Bepflanzungen und Einzäunungen erhalten bleiben oder erneuert werden.

Abgrenzungen

Die Abgrenzung zu den Nachbargärten bzw. den allgemeinen und öffentlichen Flächen erfolgt mittels Gitterzauns (ca. 1,0 Meter hoch), bestehendem Zaun oder Hecken. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten ein Gartentürchen mit Zylinder und Drückergarnitur. Die Farbe nach Wahl Architekt und Bauträger.

E-Ladestation

Die Vorsehung oder Ausführung einer E-Ladestation (Leerverrohrungen o.ä.) ist nicht enthalten. Diese kann auf Sonderwunsch ausgeführt werden. Die Verrohrungen können hierbei nur Aufputz (sichtbar) ausgeführt werden und der Anschluss der Ladestation kann auf den jeweiligen vorhandenen Wohnungszähler erfolgen. Ein Lastenmanagement (oder Vorbereitungen hierfür) ist nicht enthalten und die Ausführung ist vorab mit dem Netzversorger abzuklären.

8. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind nach Absprache möglich, jedoch nur, wenn der Baufortschritt und die geplante Fertigstellung nicht verzögert werden.

Sonderwünsche sind nur nach Prüfung des Bauträgers bzw. des Projektleiters möglich, wenn das geplante gestalterische und technische Gesamtkonzept, die Statik, behördliche Auflagen, Auflagen der Qualitätssicherung, Planungs- und Ausführungsstand sowie die Auswirkungen auf anderen Einheiten dies zulassen. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht gestört werden.

Die Koordination und Abwicklung sämtlicher Sonderwünsche erfolgt über die RESIDENCE Wohnbau GmbH. Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Änderungswünsche in der Ausführung berücksichtigt werden können, obliegt der Bauleitung. Änderungen, die den Umfang der Bau- und Ausstattungsbeschreibung übersteigen sind vom Käufer zu bezahlen. Die Kosten für das Änderungsmanagement (Planung, Angebotseinholung, Bauleitung) werden von RESIDENCE Wohnbau GmbH mit 12 % der jeweiligen Sonderwunschsumme berechnet.

Sollte sich der Wohnungsgrundriss aufgrund von Käuferwünsche ändern, so wird dem Käufer der Aufwand des Architekten für eine allenfalls notwendige Änderungsplanung vom Bauträger verrechnet.

Für jeden Käufer ist ein Beratungsgespräch hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung von insgesamt 1 Stunde vorgesehen.

Bei Wegfall von Oberflächen, Mauern, Sanitärgegenstände o.ä. gegenüber dem im Kaufvertrag bzw. in der Planbeilage vereinbarten Status quo, wird kein Kostenersatz durch den Verkäufer gewährt.

Bei alternativer Wahl der Wohnungsausstattung wird der kalkulierte Preis der Standardausstattung abgezogen, die Kostendifferenz zum gewählten Produkt ist durch den Käufer zu tragen. Bei Wahl von kostengünstigeren Produkten im Vergleich zur Standardausstattung erfolgt kein Kostenersatz des Differenzbetrages.

Sonderwünsche können ausschließlich von den vom Bauträger beauftragten Firmen durchgeführt werden. Wir ersuchen um Verständnis, dass keine Zweitfirmen für Gewerke beauftragt werden können.

9. SCHLUSSBEMERKUNGEN & HINWEISE

Prospekthaftung

Das fertige Projekt kann von den Visualisierungen und Broschüren abweichen, da diese in einem frühen Projektstadium erstellt wurden. Die Ausführung der Terrassengeländer, Fassaden, Gartengestaltung und Regenfallrohre können von den Visualisierungen abweichen. Das Farbkonzept des Projektes kann sich ändern. Die Visualisierungen sollen dem Kunden einen Eindruck vermitteln und wurden aus Sicht des Illustrators erstellt. Diese sind keine Vertragsgrundlage. Maßgeblich für den Herstellungsanspruch sind die Bau- & Ausstattungsbeschreibung sowie dem jeweiligen Kaufvertrag verwiesenen Pläne und Anlagen. Die in den Plänen dargestellten Möbel und Sanitäreinrichtungen sind symbolisch und weichen von der Bemusterung ab. In dieser Bau- & Ausstattungsbeschreibung sowie in den Verkaufsunterlagen sind Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Allgemeine Informationen

Bei den in den Plänen ausgewiesenen Flächen handelt es sich vom Rohbaumaße. Die genaue Positionierung und Dimensionierung der Schächte und tragenden Bauteile erfolgt gemäß der Ausführungsplanung. Nicht genau dargestellte Geländesprünge werden als Böschung ausgeführt. In den Gärten der Allgemeinflächen und in den Privatgärten können Schächte sowie Schachteindeckungen unterschiedlicher Größe (unterirdische Einbauten) errichtet werden, die zur Wartung zugänglich sein müssen. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt und werden in der Ausführungsplanung definiert.

Abdichtungen der Boden- und Wandflächen in den Nassräumen wird lt. Stand der Technik (Ausführung als "Verbundabdichtung") ausgeführt. Laut Norm müsste die Rohbetondecke unter den Nasszellen abgedichtet werden. Aufgrund des dadurch später erkennbaren Schadens und auf Anraten der Konsumenten wird eine Abdichtung der Rohbetondecke nicht ausgeführt.

In den Gärten der Allgemeinflächen und in den Privatgärten können Leitungen der Tiefensonden oder des Entwässerungssystems verlegt sein, welche nicht durch Grabungen oder Bepflanzungen beschädigt werden dürfen.

Natürliche Materialien wie Hölzer unterliegen natürlichen Schwankungen in Farbe und Oberfläche. Daher ist es nicht ausgeschlossen, dass die zur Ausführung kommenden Belege in geringem Ausmaß von den Mustern divergieren können. Holzteile im Außenbereich können sich im Laufe der Zeit auf Grund der Witterung und der UV- Einstrahlung verfärben. Diese im Außenbereich verwendeten Holzmaterialien sind im Abstand von zwei Jahren fachmännisch zu lasieren bzw. zu beschichten damit es nicht zu weitergehenden Bauschäden kommt.

Die Eigentümergemeinschaft hat nach der Übergabe des Objektes für die allgemeinen Anlagen wie z.B. die Pumpen, das Tiefgaragentor, das Entwässerungssystem, das Kanalabflusssystem, die Flachdächer sowie aller wartungsintensiven Bauteile für eine entsprechen Wartung Sorge zu tragen.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

Obwohl im Verkaufsplan eingezeichnet, sind sämtliche Einrichtungsgegenstände (inkl. Küche, exkl. Badkeramik), Bepflanzungen und ähnliches nicht in der Ausstattung inkludiert. Organisation und Art der Einrichtung ist nur als Vorschlag des Architekten anzusehen und unverbindlich.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, die geplante Ausführung aufgrund von behördlichen oder technischen Auflagen, handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen zu ändern, sofern diese keine wesentlichen Nachteile für den Käufer darstellen. Von einer besonderen Benachrichtigung des Käufers wird abgesehen. Der Bauträger hält sich das Recht vor, einzelne Produkte gegen gleichwertige Alternativen auszutauschen. Ist die Ausführung bemusterter Oberflächen und Materialien aus Gründen, die außerhalb des Einflussbereiches des Auftraggebers liegen, nicht möglich, ist eine Änderung der gewählten Produkte in gleich- bzw. höherwertigere Produkte vorbehalten.

Silikon- und Acrylfugen (laut Ö-Norm) sowie Holz- und Metallanstriche sind laufend ordnungsgemäß vom Käufer zu reinigen und zu warten.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der unterschiedlichen Baustoffe entstehen können (z.B.: Kriechen, Schwinden sowie Anschlüsse Gipskarton an Betondecken und verputzte Flächen), stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar und können als solche nicht beanstandet werden. Dasselbe gilt für Haarrisse, für Putz- und Betonflächen.

Bei den im Kaufvertrag zugehörigen Verkaufsplänen sowie sämtlichen dem Käufer zur Verfügung gestellten Plänen handelt es sich um Planmaße. Eine Abweichung dieser Maße zu den Naturmaßen ist möglich und zulässig. Möblierungen und tischlermäßige Maßanfertigungen sind nur nach Naturmaßnahme zu bestellen.

Baustellenbegehungen, Besichtigungen und Naturmaßnahmen sind vor Übergabe des Kaufgegenstandes nur gegen Anmeldung und Terminvereinbarung mit dem Bauträger möglich. Eigenständige Besichtigungen sind aus Sicherheitsgründen zu unterlassen. Wir ersuchen um Verständnis, dass zu manchen Zeitpunkten eine Baustellenbesichtigung nicht möglich ist (Verlegung Fußbodenheizung, Austrocknen Estrich, oder Ähnliches).

Die aus der Wohnungseinheit direkt zugänglichen Keller sowie die Keller, in dem die Kellerabteile und die Technik situiert sind, sind ein kalter (unbeheizter) Keller. Kellerräume sind nicht zum Lagern feuchtigkeitsempfindlicher Dinge geeignet, das es beispielsweise auf Grund bauphysikalischer Gegebenheiten, besonders in den Sommermonaten, zu Kondensatbildungen kommen kann.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Feuchteschutz und Wärmeschutz infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

Weichen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung definierten Ausstattungen von jenen im Verkaufsplan ab (dies gilt insbesondere bei Vertragsabschluss nach Baubeginn), so haben die Inhalte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Vorrang gegenüber dem im Kaufvertrag verwiesenen Verkaufsplan.