

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### 12 WEH Werndorf BA 2



## **1. Allgemeine Beschreibung**

Für die nachstehend beschriebene Ausstattung behält sich der Bauträger ausdrücklich allfällige Änderungen in der Ausführung dann vor, wenn diese weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen bzw. wenn diese aus statischen Gründen erforderlich ist. Sollte dies für die Einhaltung des Fertigstellungstermins notwendig werden, gilt analoges für Materialersatz bzw. – Änderung sofern dies die Qualität nicht wesentlich verändert. Die angeführten Produkte gelten als Referenz und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller getauscht werden. Die Flächenangaben sind ungefähre Werte und können differieren. Im Rahmen der bautechnischen und -rechtlichen Bestimmungen, steht es den Wohnungswerbern frei, die vorgesehene Ausstattung abzuändern und individuell gestalten zu lassen.

## **2. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:**

- Stromanschluss: enthalten
- Wasseranschluss: enthalten
- Kanalanschluss: enthalten
- Müll: Gemeinde
- Telefon/Internetanschluss: nicht enthalten

## **3. Baubeschreibung**

### **3.1. Fundamentierung:**

- Betonplatte lt. Statik, Betongüte lt. Statik; integrierte Einzelfundamente unter Säulen; Dimensionierung nach statischer Berechnung.

### **3.2. Dämmung Bodenplatte EG:**

- Wärmedämmung gegen das Erdreich mit XPS-Platten bzw. Ausführung gemäß Energieausweis.

### **3.3. Geschossdecke:**

- D = ca. 20 cm über Erdgeschoss als Stahlbeton massiv Betongüte lt. Statik.

### **3.4. Außenwände:**

Außenmauerwerk gemäß statischen Vorgaben und Berechnung

- D = 25cm, gebrannter Ziegel mit Ziegelsturzüberlagern
- 16cm Wärmedämmverbundsystem
- Körnung 2 mm, zweifärbig Ausführung gemäß Energieausweis

### 3.5. Fußbodenkonstruktion:

- a) Fußbodenkonstruktion - Betonboden EG: Schüttung gebunden, Wärmedämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis.
- b) Trittschalldämmung – Betondecke OG: Schüttung gebunden, Trittschalldämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis

### 3.6. Zwischenwände:

- nicht tragende Zwischenwände: D = 12 cm, gebrannter Ziegel mit Sturzüberlagen.
- Tragende Innenwände gemäß statischen Vorgaben und Berechnung; D = 25 cm, gebrannter Ziegel oder ca. 18 bis 20 cm Betonwand;
- Zement-Kalkputz in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk – Gipsputz ~10 mm verrieben.

### 3.8. Dach:

- Das Dach wird als Satteldach mit Ziegelddeckung ausgeführt, Ausführung gemäß Ausführungsplan bzw. Energieausweis.

### 3.9. Spengler:

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in verzinktem und beschichtetem Alublech ausgeführt z. B. Dachrinnen mit Regenrohren, Attikaverblechungen, usw.

### 3.11. Fenster und Fenstertüren bzw. Sonnenschutz:

- Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe weiß; Dreh-, Drehkipp- oder Fixteile laut Plan, Isolierverglasung, dreifach-Verglasung, U-Wert 0,7 W/m²K, ab einer Breite von 120 cm oder mehr (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt (max. Breite eines Elementes 1,20 Meter), Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen in Helopal, Farbe weiß.
- Außenfensterbank Alu weiß beschichtet. Bei allen Fenstern, außer Bad und WC, werden Rollos geliefert.
- Das große Fensterelement wird mit einem elektrischen Raffstore versehen, die restlichen Fenster (ausgenommen WC und Badezimmer) werden mit einem Gurtbetriebenen Außenrollo ausgestattet.
- WC- und Badezimmer Fenster werden satiniert ausgeführt

### 3.12. Heizungsanlage:

- Luftwärme automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Regelung
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer Fußbodenheizung.

### 3.13. Warmwasser:

- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Boiler 120 l der sich in den Badezimmern befindet.

### 3.14. Nasseinheiten:

- WC und Bad werden über die Fenster direkt ins Freie entlüftet.

### 3.15. Autoabstellplatz: Lage entsprechend dem Einreichplan.

## **4. Ausstattungsbeschreibung**

### **4.1 Sanitäreinrichtung:**

BAD:

- Waschtisch Laufen pro S 60x48 cm weiss inkl. Armaturen
- Duschbereich bodenbündig mit Verfliesung und Geberit Abflussrinne
- Brausebatterie (Schubstange) und Aufputz Armatur
- 1 Waschmaschinenanschluss
- Warmwasserboiler
- Ausführung inkl. Duschtrennwand

WC:

- Wand -WC weiß mit eingebautem Spülkasten inkl. WC-Sitz
- Handwaschbecken Laufen Pro S inkl. Armatur

KÜCHE:

- Anschluss für Spülbecken und Geschirrspüler

WASSERANSCHLUSS im Freien

- Kemper Ventil - Kaltwasseranschluss im Bereich der Terrasse /Wandanschluss

e) Warmwasser: Die Warmwasseraufbereitung im Bad und Küche erfolgt mittels Boiler.

g) Heizungs- und Wasserleitungen: Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen), wie auch der Kanal werden in den gesamten Wohnungen Unterputz ausgeführt.







Handwaschbecken WC  
Laufen pro S (L480 x B280 x H85 mm)

Laufen Pro 60 x 48cm inkl. Armatur  
Doppelwaschtisch in den größeren Wohnungen möglich



WC inkl. WC-Sitz



Glasdusche 90 x 90 wahlweise auch Duschtrennwand 120cm



Geberit Duschrinne

## **4.2 Elektroeinrichtung / laut beiliegendem Elektroplan**

Schwachstrominstallationen: Die Elektroausstattung umfasst eine ausreichende Anzahl von Decken und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingel, Telefonauslassdose, Rohinstallation für TV, Wohnungssicherungskasten. Sämtliche Leitungen im Haus mit Ausnahme im Hauswirtschafts-/Technikraum, werden in Unterputz ausgeführt.

Sämtliche Leitungen in den allgemeinen Teilen und im Lagerraum werden Aufputz ausgeführt – ohne Beleuchtungskörper.

a) Eingangs-/Zugangsbereich:	1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper, Klingel und Taster
a) Vorraum:	1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 1 Steckdose
b) WC:	1 Deckenauslass, 1 Ausschalter
c) Technikraum/ AR:	1 Deckenauslass, 1 Ausschalter 2 Steckdosen
d) Küchenbereich:	1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter 2 dreifach Steckdosen im Arbeitsplattenbereich je 1 Geräteanschluss für Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierelement und Dunstabzug
e) Wohnen-Essen:	2 Deckenauslässe, 3 Ausschalter, 6 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
f) Bad:	1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 4 Steckdosen, 1 Heizgerät, 1 Boiler
g) Schlafzimmer-Eltern:	1 Deckenauslass, 2 Taster, 5 Steckdosen, Leerverrohrung – Internet und TV
h) Schlafzimmer-Kinder:	1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 4 Steckdosen, Leerverrohrung – Internet und TV
i) Terrasse oder Balkon:	1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper, 1 Ausschalter, 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)

**\*\* Wechselschalter besteht aus zwei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.**

### **4.3 Türen**

**Hauseingangstür:** Alu-Eingangstür mit mehrfach Verriegelung, Türblatt Oberfläche innen und außen anthrazit, ca. 1/3 der Türbreite wird mit einer satinierten Glaseinlage ausgeführt. Ausführung mit Alu-Schwelle unten, Innen Drücker und Außen-Stange



#### **Innentüren:**

Holzumfassungszarge mit Röhrenspanntürblatt, Oberfläche weiß, einschl. der Drücker.

Innentür zum Koch-/ Ess-/ Wohnbereich wird mit einer Glaseinlage, ca. 1/3 der Türbreite ausgeführt.

(Türzargen werden im Bodenbereich nicht silikoniert!)



Kunex Kristall Innentür

## 4.4 Bodenbeläge

Vorraum:

30 x 60 Keramische Bodenfliesen inkl. Sockel, Farbe nach Bemusterung

Bad / WC:

Boden: 30 x 60 Keramische Bodenfliesen, Farbe nach Bemusterung

Wand: 30x60 im Badezimmer bis ca. 210 cm, 30x60 im WC bis 120cm,

Fugenfarbe passend zu den Fliesen

Koch-, Ess-, und Wohnbereich, sowie alle Zimmer:

Diele: **Weitzer Parkett Dielenboden**,  
inkl. Randleisten.





## **4.5 Malerarbeiten**

Sämtliche Innenwände im Haus werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Betondecken werden gespachtelt und weiß bemalen.

## **Außenbereiche**

Die Zufahrt zu den Auto-Abstellplätzen werden mit Schotter und Feinplanum ausgeführt. Die übrigen Flächen, welche die Gartenbereiche der einzelnen Häuser betrifft, werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und an planiert.

Der Anschluss Rasenfläche zur Fassade wird mit einem ca. 30 – 40 cm breiten Schotterstreifen (Traufenschotter) ausgeführt.

Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist vom Eigentümer selbst durchzuführen.

Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist vor allem vor dem bzw. beim Übersiedeln keine Zeit für eine ordnungsgemäße Rasenpflege, so dass es ständig zu Erdverkrustungen, Unkrautwachstum, Löchern etc. führt. Sinnvoll ist daher, dass nach erfolgter Übersiedelung jeder Eigentümer selbst seinen Garten einsät und bearbeitet. Holen Sie sich dazu Tipps von Ihrem Gärtner und lassen Sie sich dazu beraten. Um einen schönen Rasen zu erhalten, ist richtige Pflege und viel Geduld notwendig.

## **Sonderwünsche und Sonstiges**

Die Fa. Wohnbefinden Immobilien GmbH ermöglicht jedem Eigenheimkäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten.

Für den 1. Planungsaufwand entstehen dem Kunden keine Kosten, jede weitere Änderung wird für den Eigentümer kostenpflichtig und richtet sich nach dem tatsächlichen Planungsaufwand, jedoch liegt der Mindestbetrag bei 95,00€/ exkl. Mwst.

Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung.

Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten.

Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Bauträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selber über Auftrag der Erwerber ausführt.

Allfällige Kosten solcher, vom Bauträger selber beauftragter, beaufsichtigter und ausgeführter Sonderwünsche, sind nicht vom garantierten Fixpreis mit umfasst, sondern ist der Werklohn hierfür jeweils gesondert zu vereinbaren und von den Erwerbern nach Vereinbarung zu entrichten. Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern ausgedrückt. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Abweichungen werden bis +/- 3 % (lt. § 9 WEG 2002) beiderseits toleriert. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Die Nichtinanspruchnahme von Leistungen oder Standardausstattungen hat keine Senkung des Kaufpreises zur Folge. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, der Energieausweis und der gültige Einreichplan.

### **ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:**

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Allgemeine Hinweise:

- a) Rückvergütung: Für nicht in Anspruch genommene Standardausstattung werden keine Kosten vergütet!
- b) Endreinigung: Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten).
- c) Austrocknung des Bauvorhabens: Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:
  - 1) Möbel sollen mindestens 5 - 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
  - 2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
  - 3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp Beschlägen Fenster in Kippstellung belassen.

- 4) Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- 5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
- 6) Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren.
- 7) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- 8) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- 9) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
- 10) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 - 60 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer). Ein optimales Raumklima ist daher erforderlich um Rissbildung zu vermeiden.
- 11) Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

d) Zusätzliche Anmerkung: Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

**Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Polier/Bauleiter vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!**