

## Lakeview LIVING.

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Sallacher Straße 60

9210 Pörtschach am Wörthersee

EZ. 131, 667 KG 72164 Sallach, Grst.Nr.531/1, 531/3

BAUTRÄGER:



**Seestraße Bauträger GmbH**

Wörthersee Süduferstraße 101, 9081 Reifnitz

PLANVERFASSER:



**Arch. DI Aleksandar CIPAN**

Wörthersee Süduferstraße 101, 9081 Reifnitz

Tel: +43 650 220 66 33

**STAND 09.04.2024**



# 1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

## GRUNDSÄTZLICHES

---

Auf den Grundstücken Nr. 531/1 und 531/3, mit der Größe 1.171 m<sup>2</sup> und 1.175 m<sup>2</sup>, sind zwei 2 ½ - geschossige elegante Wohnvillen geplant. Das **Haus A** soll mit **5** und das **Haus B** mit **4 Wohneinheiten** ausgeführt werden. Die Wohnungsgrößen belaufen sich zwischen 48 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich befindet sich das Stiegenhaus samt Aufzug, welches das Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschließt.

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der einzelnen Wohnungen, der Technik – und Elektroraum, sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum. Die beiden Erdgeschosswohnung verfügen über einen privaten Gartenanteil, die restlichen 3 bzw. 2 Einheiten im Ober- und Dachgeschoss sind mit Balkonen bzw. mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet.

Für das Haus A sind **5 PKW - Stellplätze**, im südöstlichen Bereich im **Carport**, sowie **2 Stellplätze im Freien**, im östlichen Bereich, geplant. Im südöstlichen Bereich wird ein **Swimmingpool** ausgeführt.

Für das Haus B sind **5 PKW – Stellplätze** an der östlichen Grundstücksgrenze im **Carport**, sowie **2 Stellplätze im Freien** geplant. Im nordöstlichen Bereich ist ein **Swimmingpool** geplant.

**Die Müllinsel** wird an der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Hauses B situiert.

## ERSCHLIESSUNG

---

Die Anlage wird über, die westlich gelegene, Sallacher Straße erschlossen. Die Zufahrtsstraße für beide Wohnvillen liegt zentral im mittleren Bereich und wird durch einen gegenseitigen Dienstbarkeitsvertrag geregelt, ebenso die Benutzung der Müllinsel.

## BESONDERHEITEN

---

- 2 elegante Gebäude, mit nur 5 bzw. 4 Wohneinheiten
- ruhige und sonnige Lage
- wenige Gehminuten zum Wörthersee
- herrlicher Blick auf die Karawanken und den Wörthersee
- moderne Architektur, offene Wohnraumgestaltung
- großzügige Balkone, Terrassen und Eigengärten
- barrierefrei mit dem Lift in jedes Geschoss
- hocheffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Photovoltaik
- hochwertige Bauweise & Innenausstattung
- Swimmingpool je Wohnvilla
- 7 PKW-Abstellplätze, davon 5 Carports je Wohnvilla



---

**GRUNDDATEN ZUSAMMENFASSUNG HAUS A \_ GRST. NR. 531/1**


---

Grundstücksgröße	1.171,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	465,84 m <sup>2</sup>
GFZ	0,398
Nettowohnfläche	298,49 m <sup>2</sup>
Bebaute Grundfläche	174,79 m <sup>2</sup>
Brutto – Rauminhalt	1.350,99 m <sup>3</sup>
Grünfläche	649,61 m <sup>2</sup>

---

**NETTOWOHNFLÄCHE HAUS A**


---

**Erdgeschoss**

<b>Top 1A</b> Wohnnutzfläche	<b>71,76 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrassen	34,70 m <sup>2</sup>
Garten 1A	165,00 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 1	7,81 m <sup>2</sup>

<b>Top 2A</b> Wohnnutzfläche	<b>48,33 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrassen	24,97 m <sup>2</sup>
Garten 2A	185,00 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 3	6,07 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

<b>Top 3A</b> Wohnnutzfläche	<b>71,76 m<sup>2</sup></b>
Balkon	24,50 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 2	7,81 m <sup>2</sup>

<b>Top 4A</b> Wohnnutzfläche	<b>48,33 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,05 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 4	6,07 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss / Dachgeschoss / Penthouse**

<b>Top 5A</b>	Wohnnutzfläche OG	4,50 m <sup>2</sup>
	<u>Wohnnutzfläche DG</u>	<u>53,81 m<sup>2</sup></u>
	Wohnnutzfläche GESASMT	<b>58,31 m<sup>2</sup></b>
	Terrasse DG	72,70 m <sup>2</sup>
	Keller Nr. 5	10,67 m <sup>2</sup>

---

**GRUNDDATEN ZUSAMMENFASSUNG HAUS B \_ GRST. NR. 531/3**


---

Grundstücksgröße	1.175,00 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	467,21 m <sup>2</sup>
GFZ	0,398
Nettowohnfläche	302,10 m <sup>2</sup>
Bebaute Grundfläche	174,79 m <sup>2</sup>
Brutto – Rauminhalt	1.350,99 m <sup>3</sup>
Grünfläche	511,07 m <sup>2</sup>

---

**NETTOWOHNFLÄCHE HAUS B**


---

**Erdgeschoss**

<b>Top 1B</b> Wohnnutzfläche	<b>71,76 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrassen	32,85 m <sup>2</sup>
Garten 1A	170,00 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 1	8,53 m <sup>2</sup>

<b>Top 2B</b> Wohnnutzfläche	<b>48,33 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrassen	24,97 m <sup>2</sup>
Garten 2A	135,00 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 2	8,53 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

<b>Top 3B</b> Wohnnutzfläche	<b>48,33 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,05 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 3	8,77 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss / Dachgeschoss / Maisonette**

<b>Top 4B</b>	Wohnnutzfläche OG	79,25 m <sup>2</sup>
	<u>Wohnnutzfläche DG</u>	<u>54,43 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnnutzfläche GESASMT</b>	<b>133,68 m<sup>2</sup></b>
	Balkon OG	22,65 m <sup>2</sup>
	Terrasse DG	72,70 m <sup>2</sup>
	Keller Nr. 4	9,73 m <sup>2</sup>

---

## ENERGIEEFFIZIENZ

---

Der Energieausweis wurde nach den OIB-Richtlinien 6 Ausgabe April 2019 erstellt.

Im Zuge der Fertigstellung der Wohnvillen kann es zu Änderungen und daher auch beim Fertigstellungs-Energieausweis zu gewissen Abweichungen kommen.

Energieausweis Aussteller:

AEE Energiedienstleistungen GmbH, 9500 Villach, Unterer Heidenweg 7

Datum: 15.05.2023

### HAUS A

Heizwärmebedarf HWB Ref,SK:	48 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizien-Faktor f GEE,SK:	0,71	
Energieklasse		B / A

### HAUS B

Heizwärmebedarf HWB Ref,SK:	47 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizien-Faktor f GEE,SK:	0,70	
Energieklasse		B / A

---

## BRANDSCHUTZ

---

Ausführung nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Wohnungseinheiten werden mit Heimrauchmelder ausgestattet.

### HAUS A

Maximale Fluchtweglänge	32,00 m
Fluchtniveau	6,24 m
Gebäudeklasse	2

### HAUS B

Maximale Fluchtweglänge	31,00 m
Fluchtniveau	6,24 m
Gebäudeklasse	2

---

## BAUBEWILLIGUNGSDATEN

---

Gemeinde Pörtlach am Wörthersee

Geschäftszahl: 153-59/2023, Bescheid Datum: 09.01.2024

## 2. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### ROHBAU

---

#### TRAGSYSTEM

Die Fundamentplatte ist in Stahlbetonbauweise gemäß statischem Erfordernis geplant. Tragende Wände und Wohnungstrennwände, als Schallschutzwände, werden im EG, OG und DG in Mantelbeton, im KG in Stahlbeton ausgeführt. Decken in Stahlbeton (Elementdecken oder Ortbeton). Säulen im KG, EG und DG in Stahlbeton, Terrassensäulen im DG in Stahl ausgeführt.

#### ZWISCHENWÄNDE

Nicht tragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände doppelt beplankt ausgeführt; Wandstärke lt. Plan, 12,5 cm; Gipskartonständerwände im Bereich Küchen-oberschränke entsprechend mit Holzeinlage verstärkt. Vorsatzschalen und Schächte in Trockenbauweise.

#### TREPPEN UND AUFZUGSSCHACHT

Stahlbeton Fertigteilstiegen mit Zwischenpodesten, schalltechnisch vom Bauwerk entkoppelt. 2-schalige Ausführung der Stiegenläufe in das Dachgeschoss. Aufzugsschacht Ausführung in Mantelbeton, mit nötiger Liftgrube im Untergeschoss (Maschinenraum) und Überfahrt im Dachgeschoss.

### GEBÄUDEHÜLLE

---

#### WÄRMEDÄMMUNG / FASSADE

Alle erforderlichen Wärmedämmungen werden gemäß Energieausweis ausgeführt. Die Fassaden im EG und OG werden als WDVS – Fassade (Vollwärmeschutz-Verbundsystem), mit EPS-F Platten 16 cm und farbigem Reibputz gem. Architekturkonzept ausgeführt. Hinterlüftete Fassadenkonstruktion im DG mit 16 cm Mineraldämmplatten und einer geschlossenen Holzbeplankung aus waagrechten Nut-Feder-Brettern in Lärche grau lasiert. Die Kellerwände mit Perimeterdämmung XPS 10 cm, Bodenplatte im EG mit 10 cm XPS, Bodenplatte im KG mit 5 cm XPS ausgeführt.

## DACHKONSTRUKTION

Dachstuhlkonstruktion im DG bestehend aus Pfetten und Sparren und Stahlbetondecke im Gefälle mit einer Hinterlüftungsebene gerichtet für Blecheindeckung, Dämmung ausgeflockt mit Zellulose.

Vordächer und Terrassenüberdachung im DG im Gefälle als STB-Konstruktion betoniert mit Vlies als Foliendach bekiest. Randabschluss mit Tropfblech.

## SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Aluminium beschichtet ausgeführt.

Dacheindeckung im DG aus Aluminiumblech mit Stehfalz - gem. Architekturkonzept.

Ableitung der Regenwässer über Rinnen bzw. Gully's in Fallrohren (DN100 mm), die an der Fassade nach unten geführt werden.

## BALKONE/TERRASSEN

Balkone im OG als Stahlbetondecke im Gefälle und 1-lagiger bituminöser Abdichtung ausgeführt.

Untersicht Stahlbeton roh. Terrasse im DG als Foliendach mit EPS-Dämmung auf ebener

Stahlbetondecke samt Gefälledämmung ausgeführt.

## BALKONGELÄNDER

Balkongeländer: Stahlbetonbrüstungen samt Stahlgeländer verzinkt und beschichtet mit Flachstahl-Stabfüllungen gemäß architektonischem Konzept.

## **AUSBAU ALLGEMEINBEREICH**

---

### WÄNDE / DECKEN

Die Stahlbetonwände und Decken im KG weiß gemalt (nicht gespachtelt).

Mantelbetonmauerwerk in den Obergeschossen verputzt, Material lt. Nutzungskategorien (Kalk-Gips-Putz, Kalkzementputz, etc.) und weiß gemalt. Stahlbetonbauteile in den Obergeschossen gespachtelt und weiß gemalt.

Bei den Stahlbetondecken in den Obergeschossen werden die Untersichten glatt gespachtelt und mit weiß gestrichen (im Innenbereich).

Gipskartonwände werden gespachtelt (Q2) und weiß gemalt.

Stiegenhaus Untersicht Treppe / Podest weiß gemalt (nicht gespachtelt).



## BÖDEN

Im Kellergeschoss wird ein geglätteter Nutzestrich mit 6 cm Stärke auf einer Schalldämmfolie ausgeführt. Oberfläche in einem hellen Grauton versiegelt. Im Stiegenhaus in den Obergeschossen ist ein 6 cm starker Zementestrich mit EPS-T 650 Trittschalldämmung und EPS-Schüttung, sowie Bodenfliesen 60/60 cm mit einem 5 cm Sockel geplant.  
Fabrikat: XLSTYLE Mustang, Farbe nach Wahl Architekt

## TÜREN

Brandschutztüren werden im Technik- und Elektroraum als Stahlblechtüren samt Stahlzarge, in erforderlicher Brandschutzklasse, mit Obertürschließer mittels Federband, ausgeführt (Werkbeschichtung, nicht lackiert).

Hauseingang: Die Eingangstüre zum Stiegenhaus im Erdgeschoss ist als Alu-Konstruktion mit seitlicher Fixverglasung geplant. Fabrikat: WICONA Wicstyle 75 evo od. glw., lt. Architekturkonzept.

## HANDLAUF STIEGENHAUS

Einseitiger runder Handlauf im Stiegenhaus aus Edelstahl.

## SCHLIESSANLAGE

Die Wohnanlage wird mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet, Zentralschließsystem. Jeder Wohnungsschlüssel sperrt Wohnungseingangstüre, Postkasten und Vorhängeschloss beim Kellerabteil.

## BRIEFKASTENANLAGE

Hausbriefkastenanlage mit Zentralschließsystem im Erdgeschoss Stiegenhausbereich, je Wohnung ein Briefkasten, Briefkastenanlage Standard Aufputzmontage.

---

## AUSSENANLAGEN

---

### ZUFAHRT / ZUGANG / PKW-STELLPLÄTZE

Verkehrsflächen, sowie PKW-Abstellplätze werden einlagig mit 8 cm Asphalt ausgeführt. Der Zugang zu Haus A und Haus B wird mit Betonpflaster 6 cm ausgeführt und mit Betonrandleisten 5 cm eingefasst. Die Carports sind mit einer Stahlbetondecke im Gefälle samt Abdichtung und einem extensiv begrünten Dach geplant. Detailgestaltung nach architektonischem Konzept.

### MÜLLINSEL

Die Müllinsel wird an der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Hauses B situiert und mit einer extensiv begrünten Überdachung ausgeführt. Bodenbelag Asphalt. Detailgestaltung nach architektonischem Konzept.

### GRÜNFLÄCHEN

Rasenflächen humusiert, Feinplanie und Erstbesämung, ohne gärtnerische Gestaltung.

### EINFRIEDUNG

Die Einfriedung der Allgemeinbereiche und Privatgärten erfolgt mittels Zauns mit Systemstehern, ca. 1,0 m hoch, kunststoffbeschichtet. Jeder Privatgarten erhält ein Gartentor. Die Poolbereiche sind ebenfalls eingezäunt und mittels Gartentors absperrbar.

## TECHNIK

---

### ABWASSERENTSORGUNG

Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Pörschach a.W. Kanalanschluss innerhalb und außerhalb des Gebäudes wird aus PVC-Rohren hergestellt, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, erforderliche Putzschächte nach den jeweiligen Vorschriften.

### WASSERVERSORGUNG

Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Pörschach a.W. Jede Wohnungseinheit erhält einen eigenen Wasserzähler als Mietzähler.

## STROMVERSORGUNG

KELAG/Kärnten Netz

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Stromverbrauchszählung erfolgt für jede Wohnungseinheit separat (inkl. Kellerabteil). Die Stromverbrauchszählung für Allgemeinflächen erfolgt über einen separaten Zähler.

## DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Oberflächenwässer der Dächer und Außenanlagen werden in Sickerschächten auf eigenem Grundstück. Entwässerungskonzept zur Versickerung gebracht.

## HEIZUNGSANLAGE / WARMWASSER / PHOTOVOLTAIK

Als Energielieferant für die Raumheizung, Warmwasser und Deckenkühlung dient eine Wärmepumpenanlage mit Solebetrieb (Tiefenbohrung) je Wohnvilla. Die Situierung der Wärmepumpe erfolgt im Technikraum. Ebenso wird die Warmwasseraufbereitung zentral im Technikraum geregelt. Als Wärmeabgabesystem ist eine Niedertemperatur - Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen geplant. Zur Raumtemperaturregelung wird je Wohnung in einem Referenzraum ein Raumthermostat (*Sonderwunsch: Einzelraumregelung*), sowie ein Unterputz-Heizungsverteiler installiert. Auf den Dachflächen jeder Wohnvilla ist eine Photovoltaik-Anlage mit ca.5 kWp Leistung geplant. Einspeisung auf den Allgemeinzähler.

## LICHT- UND BELÜFTUNGSSCHÄCHTE KELLER

Ausbildung von Kellerlichtschächten in Kunststoff-Fertigsystem, mit Kunststofffenster, Isolierverglasung und händischer Drehkipppausführung. Öffnung zur Oberfläche mit Steckmetallgitter verschlossen.

## AUFZUG / BARRIEREFREI

Jede Wohnvilla ist durch einen vertikalen Aufzug vom KG bis in das DG erschlossen (Aufzug mit elektrischem Antrieb, Traglast 630 kg / 8 Personen, Kabinengröße 1,4 x 1,1 m, automatische Teleskopschiebetüre 90 x 200 cm, Halte- und Ladestellen 4/4 je Geschoß mit technisch notwendiger Überfahrt bzw. Unterfahrt); Maschinenraum in der Unterfahrt. Liftsteuerung mittels Druckknopfbedienung. Kabinenwand und Kabinentüre aus Stahlblech beschichtet, Schachttüren aus Stahl grundiert, Fußboden aus Hartgummibelag (PVC).

## TELEFON / INTERNET

Verkabelung für Internet bzw. Festnetzanschluss vom Versorger (A1 Telekom Austria AG) vorbereitet. A1 Internet mit **A1 Glasfaser Power** für Geschwindigkeiten bis zu 1.000 MBit/s und Fernsehen in HD-Qualität, mit hoher Übertragungsgeschwindigkeit. Ideal für datenintensive Anwendungen wie Videokonferenzen, Online-Videotheken, Online-Gaming, etc.

## ANTENNENANLAGE

Die Wohnanlage wird mit einer gemeinschaftlich genutzten Satellitenanlage für den Fernseh- und Rundfunkempfang ausgestattet (digitale SAT-Anlage inkl. DVB-T und UKW-Antenne). Programme sind nur mit geeigneten Receivern empfangbar. Diese müssen vom Wohnungseigentümer selbst angeschafft werden.

## KLINGEL- UND GEGENSPRECHANLAGE

Im Eingangsbereich entsprechendes Klingeltableau mit analoger Audio-Gegensprechanlage und Öffnungstaste für den Türöffner. Fabrikat: bticino od. glw.

*Sonderwunsch: Video-Gegensprechanlage innen, Fabrikat: bticino od. glw.*

## BLITZSCHUTZ

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

## ALLGEMEINBELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Stiegenhäuser KG – OG werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet. Fabrikat: Elux Zama II od. glw.

Die Kellerbereiche Gang, Elektro- und Technikräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, sowie die Müllinsel und Carports werden mit Feuchtraum Wannenleuchten in LED-Ausführung über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet. Fabrikat: Ledvance Damp Proof oder glw.

Bei den Hauseingängen, Balkonen und Terrassen werden über Bewegungsmelder bzw. Schalter Wandleuchten ausgeführt. Fabrikat: MOLTO LUCE Quasar od. glw.

Die Grundauleuchtung der Außenanlagen erfolgt durch Pollerleuchten Anordnung gemäß Planung.

## AUSBAU WOHNUNGEN

---

### WÄNDE / DECKEN

Mantelbetonmauerwerk verputzt, Material lt. Nutzungskategorien (Kalk-Gips-Putz, Kalkzementputz, etc.) und weiß gestrichen. Stahlbetonbauteile in den Wohnungen werden gespachtelt und weiß gemalt.

Bei den Stahlbetondecken in den Wohnungen werden die Untersichten glatt gespachtelt und mit weißer Farbe gestrichen (im Innenbereich).

Gipskartonwände werden gespachtelt (Q2) und weiß gemalt.

### BÖDEN

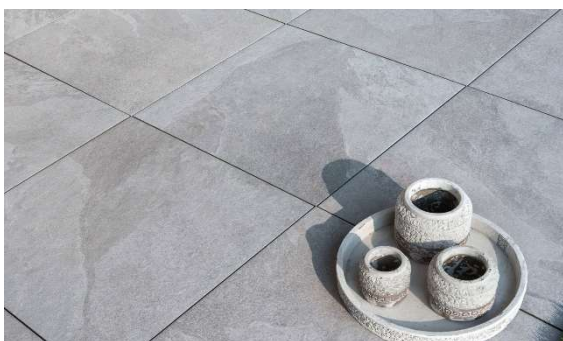
In allen Räumen wird ein Heizestrich mit 7 cm Stärke, EPS-T 650 Trittschalldämmung und EPS-Schüttung (Wärmedämmung, Ausgleichsschicht) ausgeführt.

### BODEN WOHNKÜCHE / ZIMMER / VORRAUM / AR



WP4100 Eiche Spektrum pa+  
 Fabrikat: Weitzer Parekt,  
 pro aktiv matt lackiert  
 Dimension 1000 x 125 x 11 mm  
 ca. 2,7 mm Nutzschrift  
 inkl. Holzsockelleiste

### BODEN GARTENTERRASSE / BALKON / TERRASSE



Feinsteinzeug, offene Fugenbildung,  
 Plattenformat 60 x 60 x 2 cm, inkl.  
 erforderlichem Oberflächengefälle  
 Fabrikat: XLSTYLE Gaja Grey od. glw.

## BODEN / WAND BAD / WC



Keramischer Fliesenbelag im  
Dünnbett-Klebeverfahren  
Fabrikat: XLSTYLE Mustang od. glw  
Format 60 x 60 cm, 4 Farben wählbar:  
Light Grey, Grey, Avorio, Greige  
Wand auch weiss matt/glänzend wählbar



Bäder im Spritzwasserbereich  
deckenhoch verflies  
WC Rückseite bis Höhe 120 cm verflies,  
restliche Flächen geputzt bzw. gespachtelt  
in glatter Oberfläche, weiß gemalt

## SANITÄRINSTALLATIONEN

Abflussrohre und Formstücke aus heißwasserbeständigem Kunststoff bzw. mineralstoffverstärkten Rohren. Trinkwassersystem mit Kunststoffrohren lt. ÖNorm B5174.

Die Entlüftung der innenliegenden Nassräume (Bad) erfolgt mittels Abluftventilatoren.

Trockenbau-Vorsatzschalen inkl. Tragegestelle für Waschtisch, WC (Unterputz-Spülkästen).

Je 1 frostsicherer Kaltwasserauslass an der Fassade je Wohneinheit gemäß Plan.

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Alle Armaturen verchromt; Sanitärkeramik weiß.

## **KÜCHE**

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussanschluss Aufputz. Rohinstallation bis zum Eck- und Geräteventil, ohne Armatur.

## BAD / WC



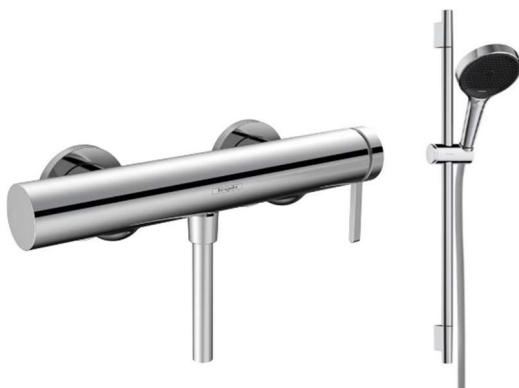
Acrylbadewanne inkl. Wannenträger,  
180 x 80 cm, Farbe Weiß, Ablauf mittig  
Fabrikat: Ideal Standard Hotline od. glw.  
Beispiel Badewannen-Körper verfliest im  
Dünnbett-Klebeverfahren samt Dichtfuge zu  
Wänden/Boden sowie schalltechnische  
Entkoppelung zu Wand/Boden



Beispiel Dusche bodeneben verfliest samt  
Entwässerungsrinne (ohne Duschwände)  
Verfliesung im Dünnbett-Klebeverfahren,  
Dimension Dusche grundrissbezogen



Einhebel-Badewannenarmatur Aufputz,  
verchromt  
Fabrikat: Hansgrohe Finoris od. glw.



Brausearmatur, mit Handbrause,  
Brauseschlauch und Brausestange 65 cm,  
Aufputz, verchromt  
Fabrikat: Hansgrohe Finoris od. glw.



Einzelwaschtisch Bad

65 x 46,5 cm, Farbe Weiß, unterbaufähig

Fabrikat: LAUFEN Pro S od. glw.



Handwaschbecken WC

45 x 34 cm, Farbe Weiß

Fabrikat: LAUFEN Pro S od. gleichw.

mit Kalt- und Warmwasseranschluss



Waschtisch Einhandmischer

verchromt

Fabrikat: Hansgrohe Finoris od. glw.





Wand WC-Schale

mit Sitzbrett und Deckel, Tiefspüler

Farbe Weiß

Fabrikat: LAUFEN Pro od. glw.



Unterputz Spülkasten und

zweiteiliger Betätigungsplatte

für 2-Mengen Spülung, Farbe weiß

Fabrikat: GEBERIT Sigma30 od. glw.



Lüftung / Abluftventilator

innenliegendes Bad

mechanisch mit Unterputzeinzelventilatoren

über Dach

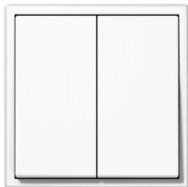
Waschmaschinenanschluss

mit Unterputzsifon und Anschlusshahn

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Gemäß letztgültiger ÖVE-NORM in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage Aufputz.

Die Stromzähler Allgemein und für die Wohnungen befinden sich im Elektro-Raum, im KG.



Schalterprogramm bei Unterputzausführung in den Wohnungen, Allgemeinflächen und Stiegenhaus, Standard weiß

Fabrikat: Jung LS 990 od. glw.



Schalterprogramm bei Aufputzausführung –

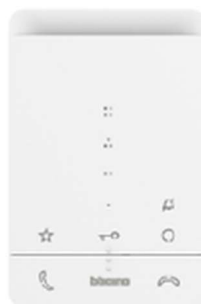
Feuchtraum in den Allgemeinflächen Keller und Kellerräumen, Standard weiß

Fabrikat: zB. Schrack, Jung, Berker, od. glw.



Raumtemperaturregler mit Display

Fabrikat: Jung od. glw.



Innensprechstelle Audio

Fabrikat: Legrand od. glw.

## AUSSTATTUNGSLISTE JE WOHNEINHEIT LAUT INSTALLATIONSPLAN

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (nur drei Fassungen mit Leuchtmittel) ausgestattet.

### Vorraum

1-2 Lichtauslässe mit Schalter, 2 Schuko,  
1 Auslass für Sprechanlage und Klingel, 1 Innensprechstelle Audio,  
1 Wohnungsverteiler Unterputz, 1 Rauchwarnmelder

### Wohnraum

2 Lichtauslässe mit Schalter, 4 Schuko, 2 Rollladenauslässe mit Schalter/Taster,  
1 TV-Auslass, 1 Leerverrohrung Telefon/Internet, 1 Raumthermostat, 1 Rauchwarnmelder

### Küchenbereich

2 Lichtauslässe mit Schalter, 6 Schuko,  
1 Auslass für Kühlschrank, Geschirrspüler, Backrohr und E-Herd

### Bad

2 Lichtauslässe mit Schalter, 2 Schuko, 1 Rollladenauslass mit Schalter/Taster,  
1 Auslass für Waschmaschine, Trockner (oder in AR), Handtuchheizkörper und Lüfter (nur bei innenliegendem Bad)

### Abstellraum

1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Schuko, 1 Auslass für Lüfter

### Schlafzimmer

1 Lichtauslass mit Schalter bei Bett und Türe, 4 Schuko, 1 Rollladenauslass mit Schalter/Taster,  
1 TV- Auslass, 1 Leerverrohrung Telefon/Internet, 1 Rauchwarnmelder

### Kinderzimmer

1 Lichtauslass mit Schalter, 3 Schuko, 1 Rollladenauslass mit Schalter/Taster,  
1 TV- Auslass, 1 Leerverrohrung Telefon/Internet, 1 Rauchwarnmelder

### Gartenterrassen / Balkone / Terrassen

1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einfachsteckdose in Feuchtraumausführung

### Kellerabteil

1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Schuko – Versorgung vom jeweiligen Wohnungsverteiler

### *Sonderwunsch:*

*Gegen Aufpreis können die Abstellplätze mit einer versperrbaren Steckdose und / oder mit einer Lademöglichkeit für ein E-Auto ausgestattet werden (auf Wohnungszähler).*

*Auch eine nachträgliche Adaptierung der Sprechanlage auf Video-Ausführung ist möglich.*

## FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Kunststofffenster, Kunststoff Rahmen weiß mit Alu-Deckschale pulverbeschichtet, Farbe lt. architektonischem Konzept.

Dreifachisolierungsverglasung lt. Energieausweis samt VSG-Ausführung in durchsturzgefährdeten Bereichen.

Je Raum mindestens einmal mit Drehkippschlag. Fabrikat: Wicknorm od. glw.

Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff weiß, in Bereichen mit Wandfliesen gefliest ohne Fensterbank. Außenfensterbänke in Aluminiumblech farbig beschichtet, Gestaltung nach architektonischem Konzept.

## SONNENSCHUTZ

Alle Fenster/ Fenstertüren der Wohnungen erhalten zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung außenliegende Raffstores aus Aluminium (C80) mit elektrischer Bedienungseinheit, montiert in Unterputzkästen.

## WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

in Holz mit Holz-Rahmenstock (Fichte RAL 9010 lackiert), Türblatt Standard weiß lackiert, Schalldämmeinlage 42 dB, Türblattstärke 69 mm, ausgeführt mit 3 Stk. 3-tlg. Bändern vernickelt; Langschildrücken Ronny ohne Kernziehschutz; Abmessung: 90 x 220 cm, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW), EI30, einbruchhemmend WK2 mit Zylinderschloss und Türspion sowie einer Fußschwelle mit Dichtung,

Fabrikat: DANA Dominant od. glw.

Beschlag Edelstahl, Fabrikat: Südmetall Schutzbeschlag SICURA Rosette Modell

Innendrücker Modell Ronny, Außen Knopf oder gleichwertiges

## INNENTÜREN

Röhrenspan als Drehtüre, Oberfläche weiß matt lackiert, Abmessungen: 80 x 220 cm; mit Holzumfassungszarge mit Gummidichteinlagen, Türen stumpf einschlagend,

Fabrikat: DANA Strategie 32 dB od. glw.

Beschlag Edelstahl-Fabrikat: Südmetall Modell Ronny od. glw., Buntbartschloss und Einbohrbänder

## KELLERABTEILE

Jeder Wohnungseinheit wird ein Kellerabteil im Kellergeschoss zugewiesen.

Bodenbelag mit staubfreier geglätteter Oberfläche, Estrich (Beton) versiegelt in einem hellen Grauton, Stahlbetonwände weiß gemalt.

Die Kellerabteile werden mit einem Trennwandsystem aus verzinkten Stahlblechlamellen errichtet, Fabrikat: Braun od. glw.; Zugangstüre als Drehlattentür ausgeführt, mit Vorhangschloss absperrbar.

## **3. ALLGEMEINE HINWEISE**

### **ANMERKUNGEN**

---

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit noch folgende Maßnahmen gestattet:

- Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Müllinsel, etc...), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten
- Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.
- Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone und allfälliger Zubehörobjekte) von bis zu 3 %, wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit den Planern und der örtlichen Behörde.

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc...) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung dient lediglich dem symbolhaften Nachweis der Stellmöglichkeit und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen (bis zu 3 %). Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Teile der Geschosdecken sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen das Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Tragende zu nicht tragenden Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Grünflächen (Allgemeine Grünflächen, Privat Garten) sind ca. Flächen und können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung abweichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellerabteilen im Kellergeschoss nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt.

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien/ Erzeugnisse/ Typen/ Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien/ Erzeugnisse/ Typen/ Systeme ausgeführt werden.

Das Errichten von Baulichkeiten, sowie das Aufstellen von Gartenhäusern ist nicht möglich, da die für die Gesamtliegenschaft maximale Geschossflächenzahl (GFZ) durch die zur Errichtung gelangende Wohnanlage erschöpft ist.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet die Verkäuferin im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen und der Werkvertrags Ö-Normen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

## **ENERGIEAUSWEIS**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auch Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen auch durch die Weiterentwicklung der Berechnungen zugrundeliegenden Software ergeben können. Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis und nicht der Planungsstand.

---

## **GEWÄHRLEISTUNG**

---

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre nach den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes. Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen.

## **SONDERWÜNSCHE**

---

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Eigenleistungen sind nicht möglich.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.