

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE SYMPHONIE

VORWORT/OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Wohnhausanlage Symphonie in Sankt Johann bei Wolfsberg besteht aus 3 Doppelhäusern und wird jeweils mit parzellierten Grundstücken (Alleineigentum) umgesetzt.

Jedes Wohnhaus verfügt über Eigengartenflächen, einer offenen Doppelgarage sowie entsprechender Terrassenflächen, welche zum Teil auch überdacht ausgeführt werden.

Die Beheizung erfolgt über eine außentemperaturgesteuerte Luftwärmepumpe.

Die nachfolgend beschriebenen Ausstattungsmerkmale, wie Böden, Fliesen, Türen, etc. werden bereits in hochwertiger Standardqualität ausgeführt, sie haben aber dennoch die Möglichkeit auch eine individuelle Auswahl zu treffen.

Gerne können Sie sich dahingehend mit dem Bauträger abstimmen und beraten lassen.

ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSFLÄCHEN/VERSORGUNG

Verkehrsflächen sowie Zugänge zu den Hauseingängen werden asphaltiert bzw. gepflastert (Wahl des Bauträgers) ausgeführt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend dem Energieausweis ausgeführt.

ROHBAU

Die Fundamentierung erfolgt als Fundamentplatte lt. statischen Erfordernis mit Frostschrze.

Aufgehendes Mauerwerk aus Ziegel oder Mantelbetonmauerwerk.

Nichttragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk.

Alle Decken aus Stahlbeton massiv bzw. Elementdecken nach statischem Erfordernis.

Ihr Wohnraum wird in Massivbauweise errichtet.

AUSBAU

Fußböden: Alle Einheiten erhalten einen Heizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

Wandbeläge: Innenwände mit geglättetem Maschinengipsputz, ausgenommen im Feuchtraumbereich.

Bei eventuell erforderlicher Gipskartonvorsatzschalen werden die Oberflächen gespachtelte.

SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher Verblechungsarbeiten in Aluminiumblechen gem. architektonischem Gesamtkonzept.

Ablaufrohre sind in den Verkaufsunterlagen nicht dargestellt. Für Position und Ausführung ist die Ausführungsplanung maßgebend.

DACHDECKER- UND SCHWARZDACHARBEITEN

Flachdachkonstruktion bestehend aus: Warmdachkonstruktion mit Trennlage, Dampfbremse, Gefälledämmplatten, Folienabdichtung z.B. Sarnafil; inkl. Hochzüge und Gullyeinbindung.

HEIZUNG

Die Beheizung der jeweiligen Wohnhäuser erfolgt über eine Außentemperaturgesteuerte Luftwärmepumpe.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher im Technikraum.

SANITÄRINSTALLATION

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Farben Weiß.

Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit der planerischen Darstellung:

- Wandklosett „Laufen Pro rimless“ mit Softclose WC -Sitz und Deckel, zweigeteilte Betätigungsplatte
- Porzellan-Handwaschbecken „Laufen Pro S“ ca. 45 x 34 cm, Armaturen Grohe BauEdge
- Porzellan-Waschbecken „Laufen Pro S“ ca. 60 x 46 cm, Armaturen Grohe BauEdge
- Verflister, flächenbündiger Duschbereich lt. planl. Darstellung mit Duschablaufrinne, Aufputzarmaturen mit Handbrause an Wandgestänge Grohe BauEdge
- Badewanne Acryl ca. 180 x 80 cm „Laufen pro“ mit Brausegarnitur Grohe Essence
- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine.
- Jede Einheit im Terrassenbereich im Erdgeschoß ein frostsicherer Wasseranschluss
- Anschluss der Küchengeräte und Armaturen durch Käufer

Zubehör wie Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Handtuchtrockner, Ablageplatten, Kristallspiegel sowie Duschtrennwand und der gleichen sind nicht enthalten.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohneinheit werden sämtliche Elektroinstallationen der stark - und schwachstromtechnischen Einrichtungen inkl. Unterputz-Elektroverteiler, Schalter und Steckdosen vom Bauträger entsprechend der nachfolgenden Ausstattungsliste errichtet.

- Eingang: Audio-Türsprechanlage
- Die Strom-Zähler befinden sich im Technikraum
- Schalter- und Steckgeräte in Standard-Ausführung
- Die Beleuchtungskörper sind vom Käufer zu errichten
- Jeder Wohneinheit wird mit eigener Antennenanlage errichtet - Digitale Receiver sind vom Käufer auszuführen
- Eventueller Telefonanschluss im Vorraum (Abhängig vom Anschlussmöglichkeit gegeben ist)

Ausstattungsliste je Wohneinheit:

- Wohnzimmer mit Essbereich

- 2 x Decken-Lichtauslässe
- 2 x Ein/Aus Schalter Decken-Licht
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 4 x Schuko-Steckdose 1-fach
- 1 x SAT/Antennen-Dose
- 1 x Schuko-Steckdose 3-fach für TV
- 1 x Leerdose und Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)
- 1 x Innen-Türsprechstelle
- 1 x Raumthermostat

- Küche

- 1 x Decken-Lichtauslass
- 1 x Wand-Lichtauslass (Arbeitsfläche)
- 1 x Ein/Aus Schalter Decken-Licht
- 1 x Ein/Aus Schalter Wand-Licht
- 2 x Schuko-Steckdosen 2-fach im Arbeitsbereich
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 1 x Steckdose 1-fach für Kühlschrank
- 1 x Steckdose 1-fach Geschirrspüler
- 1 x Steckdose 1-fach für Dunstabzug
- 1 x 400V für E-Herd Auslass

- Eltern-Zimmer

- 1 x Decken-Lichtauslass (2x Decken-Lichtauslass bei integriertem Schrankraum)
- 2 x Wechselschalter für Deckenlicht (1 x Tür, 1 x Bett) (3x Wechselschalter bei integriertem Schrankraum – zusätzlich 1x bei Türe)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach je Nachttisch
- 1 x SAT/Antennen-Dose
- 1 x Schuko-Steckdose 2-fach
- 1 x Leerdose + Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

- **Kinder-Zimmer**

- 1 x Decken-Lichtauslass
- 2 x Wechselschalter für Deckenlicht (1 x Tür, 1 x Bett)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach Nachttisch
- 1 x SAT/Antennen-Dose
- 1 x Schuko-Steckdose 2-fach
- 1 x Leerdose + Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

- **Bad**

- 1 x Decken-Lichtauslass
- 1 x Wand-Lichtauslass über Waschbecken
- 1 x Serienschalter
- 1 x Schuko-Steckdose 2-fach bei Waschtisch
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach / Anschlussdose für evtl. elektrischen Rohrheizkörper
- 1 x Lüfter mit Lüfterschalter (falls Raum innenliegend)
- 1 x Schuko-Steckdose 2-fach für Waschmaschine und Trockner

- **WC**

- 1 x Lichtauslass
- 1 x Ein/Aus-Schalter
- 1 x Lüfter mit Nachlaufrelais (falls Raum innenliegend)

- **Diele/Garderobe**

- 1-2 x Lichtauslässe je nach Ganglänge bzw. Gangverlauf
- 2 x Lichtschalter (Wechselschalter Eingang, Gangende) bzw. erhöhte Anzahl (richtet sich nach Größe der des Vorraumes und Gangausbildung, max. 4 x Lichtschalter)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (bei Telefondose)
- 1 x Telefondose
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

- **Gang Obergeschoß**

- 1-2 x Lichtauslässe je nach Ganglänge bzw. Gangverlauf
- 2 x Lichtschalter (Wechselschalter Stiegenaustritt, Gangende) bzw. erhöhte Anzahl (richtet sich nach Größe der des Vorraumes und Gangausbildung, max. 5 x Lichtschalter)
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach (Reinigung)
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

- **Abstellraum/Speis**

- 1 x Wand- oder Deckenlichtauslass
- 1 x Ein/Aus Schalter
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach

- **Terrasse, Balkon**

- 1 x Wand-Lichtauslass inkl. Leuchte lt. Architektur
- 1 x Ein/Aus Schalter vor Terrassen-/Balkon Ausgang
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach in Feuchtraumausführung

- **Garage/Eingangsbereich**

- 1 x Deckenlichtauslass
- Deckenspots im Eingangsbereich (Bereich der Spange) nach Erfordernis
- 1 x Bewegungsmelder
- 1x Klingeltaster vor Haustüre

- **Technikraum**

- 1 x Decken-Lichtauslass inkl. Gitterleuchte
- 1 x Ein/Aus Schalter
- 1 x Schuko-Steckdose 1-fach 220V

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist nicht im Leistungsumfang enthalten (ausgenommen Außenbeleuchtung), jedoch ist jeder Raum im Zuge der Übergabe mit einer Fassung mit Glühbirne versehen.

Seitens des Bauträgers wird bereits eine Verbindung zwischen Technikraum und Dach für die Möglichkeit einer Nachrüstung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

FENSTER UND BALKONTÜREN

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff (Farbton innen weiß, außen anthrazit) mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas lt. Energieausweis hergestellt. Sie sind ohne Sprossen ausgeführt; die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung bzw. als Hebeschiebeelemente auf die Terrassen im Erdgeschoß gemäß planerischer Darstellung.

Die Kämpfteilungen der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

Außenfensterbänke werden als Aluminiumblech, Innenfensterbänke als Helopalfensterbänke, ausgeführt.

HAUSEINGANGSTÜRE

Thermisch getrennte Aluminium-Haustüre mit seitlichem Stehflügel jeweils mit Glasfüllungen versehen (Produktwahl des Bauträgers).

SONNENSCHUTZ

Einbau der manuellen Unterputzraffstore im Bereich Wohnen/Essen/Kochen – Raffstoreelement bei Hebeschiebeelement elektrisch - sowie manuell betriebenen Unterputzrollländen der restlichen Fenster durch den Bauträger (ausgenommen Stiegenhaus) – Gurt- und Kurbellösungen bei manuellem Sonnenschutz werden seitens des Generalunternehmers bekannt gegeben.

Ausführung der manuell betriebenen Sonnenschutzelemente auf Sonderwunsch in elektrischer Ausführung möglich.

Insektenschutz ist nicht inkludiert, kann aber gerne auf Sonderwunschbasis angeboten werden.

SCHLOSSER

Je Einheit werden 3 Stk. Schlüssel für die Profilzylinderschlösser zur Verfügung gestellt.
Balkongeländer wird als Glaskonstruktion samt Handlauf (verzinkt, anthrazit beschichtet) ausgeführt.
Pergolakonstruktion im Terrassenbereich als Holz oder Stahlkonstruktion (Wahl Bauträger)

BAUTISCHLERARBEITEN:

Innentüren:

Flächenbündige Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel.

Innentüren zu Nassräumen (Bad, WC) werden mit einem WC-Beschlag ausgeführt.

FLIESENLEGERARBEITEN

Bad: Wände im Nassbereich raumhoch mit Feinsteinzeug Format ca. 60 x 60 cm,
Vormauerungen bei WC im Badezimmer Feinsteinzeug ca. 60 x 60 cm, Rest Sockelfliesen
Bodenverfliesung im Format ca. 60 x 60 cm im Klebeverfahren

WC: Bodenverfliesung und Vormauerung im Format ca. 60 x 60 cm
Rest Sockelleiste im Klebeverfahren.

Dauerelastische Fugen: Badewanne werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Sonstiges: Feuchtigkeitsisolierung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Dusche und Badewanne. Sämtliche Außenkanten werden mit Abschlusschienen ausgebildet.

Küche: Wände im Arbeitsbereich nicht verflieset.

Reservefliesen sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gerne gesondert bestellt werden.

TROCKENAUSBAU

Falls erforderlich abgehangte Gipskartondecken sowie mögliche Abschachtelungen für eventuelle Rohrleitungsverzüge.

MALERARBEITEN

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innenräumen der Wohneinheiten durch zweimaligen Anstrich im hellen weißen Farbton (mineralischer Innenanstrich).

BODENLEGERARBEITEN

Räume lt. planerischer Darstellung (Diele/Garderobe, Abstellraum, Speis, Küche/Essen/Wohnen, Zimmer sowie Diele) werden mit einem 3-Schicht Eiche Landhausdiele geölt oder matt lackiert samt entsprechender Sockelleisten ausgeführt. Farbton lt. Mustervorlage des Bauträgers.

TERRASSEN-, BALKONBELÄGE:

Erdgeschoß Terrassen: Feinsteinzeug 60/60 hell gem. Mustervorlage des Bauträgers

Obergeschoß Terrassen: Feinsteinzeug 60/60 hell gem. Mustervorlage des Bauträgers

Technikraum: Beton geschliffen

AUSSENANLAGEN

Außenanlagen werden staubfrei ausgeführt.

Einfriedungen mit Doppelstabmattenzaun, mindestens 1,20 m hoch ist vorgesehen sowie teilweise wenn möglich mit Gartentür in die Eigengärten.

In den Eigengärten befinden sich für jede Wohneinheit die Eigensickerschächte.

Bepflanzungen sowie Hecken in Eigengärten sind als Sonderwunsch möglich.

PLANÄNDERUNGEN

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichobjekt, dem Prospekt bzw. dem Ausführungsplan, ist die Ausführungsplanung maßgebend.

EINRICHTUNG, KÜCHEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar.

Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmer das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind nicht möglich.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

VORBEHALTE

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z.B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten, die dem täglichen Gebrauch nutzen (z.B. Außengestaltung, Weggestaltung, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet der Verkäufer im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik sowie Bezug habender Ö-Normen und Vorschriften der Bauordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung des gegenständlichen Projektes.

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

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

Dem Verkäufer sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- a.) Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Eigentumsobjektes der Käuferin/des Käufers nach sich ziehen,
- b.) Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde und Stadtplanung nachweislich erforderlich sind,

Vor Übergabe des Wohnhauses ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt. Hierfür erfolgt eine gesonderte Verständigung.

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 Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen auch durch die Weiterentwicklung der Berechnungen zugrundeliegenden Software ergeben können. Der Verkäufer haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis, und nicht der Planungsstand.

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.

BEHEIZEN, LÜFTEN UND MÖBLIEREN

Hinweise zur Vermeidung feuchtigkeitsbedingter Schäden durch den Wohnbetrieb:

Auch bei Wohngebäuden, die nach den aktuellen Regeln der Wärmeschutztechnik errichtet sind, ist es nicht auszuschließen, dass insbesondere in der Heizperiode ungünstige raumklimatische Verhältnisse auftreten, die zu Kondensat-Niederschlag (Befeuchtung) bei Bauteilinnenflächen, Fensterscheiben, etc. führen können.

Feuchtigkeit kann als „baubedingte Feuchtigkeit“, welche sich während der ersten Nutzungsjahre abbaut und „wohn- und betriebsbedingte Feuchtigkeit“ wie beim Kochen, Waschen, Wäschetrocknen, Pflanzen bis Aquarien, bei zu wenig Lüften, unbeheizte Aufenthaltsräume über offene Türen mit feuchter Wohnraumluft erwärmen etc. auftreten.

In den ersten Betriebsjahren ist eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung durch die Baurestfeuchtigkeit unvermeidlich und es kann auch bei normalem Wohn-, Heiz- und Lüftungsbetrieb vermehrt Kondensat an den (unteren Zonen der) Fensterscheiben auftreten.

Eine überhöhte Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen tritt im Normalfall vor allem bei Außentemperaturen um bzw. erheblich unter 5°C Außenlufttemperatur auf. Bei Außen-Frostklima sollen daher alle Räume auf 20 °C (+/- 2°C) mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50-55 % gehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit der Innenluft möglichst niedrig und die Innenflächen der Außenwand möglichst warm sind (entsprechendes Heizverhalten).

Zu niedrige Oberflächentemperaturen entstehen aus unvermeidlichen Wärmebrücken (konstruktive Wärmebrücken, vornehmlich Innenkanten und Innenecken) und wenn Einrichtungen (Möbel, Vorhänge, etc.) verhindern, dass ein Wärmeaustausch mit der Innenluft an Außenflächen möglich ist.

Da zu hohe Innen-Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen Kondensatbildungsrisiko erhöht, ist durch vermehrtes Lüften während der kritischen Heizperiode eine Reduktion der Innenluftfeuchtigkeit sicherzustellen.

Die effektivste Raumlüfterneuerung erfolgt mittels Querlüftung, wobei der Idealfall die Möglichkeit darstellt, Fenster(-tür) und gegenüberliegende Fenster(-tür) ganz zu öffnen (Lüftungszeit bis zu 5 Minuten). Wenn keine Querlüftung möglich ist, sollte eine Stoßlüftung erfolgen - Fenster ganz öffnen (Lüftungszeit 5 bis 10 Minuten). Allfälliges Kondenswasser im Bereich der Fenster ist umgehend wegzuwischen. Generell ist ein Dauerlüften durch gekippte Fenster nicht empfohlen, da sich dabei Innenoberflächen erheblich abkühlen können

Sollte die Wohneinheit über einen längeren Zeitraum nicht bewohnt sein, ist durch Entfeuchtungsgeräte eine Reduzierung der Luftfeuchtigkeit herbeizuführen.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.