

# Wohnen am Farnholz

*Wohnraum für besondere Ansprüche*



Wohnen am Farnholz GmbH  
Dorfstraße 14  
4600 Schleißheim  
[www.wohnenamfarnholz.at](http://www.wohnenamfarnholz.at)

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

**Wohnen**  
am Farnholz

---

## LAGE

---

Das Projekt entsteht in zentraler Lage in Schleißheim. Die Ortsmitte von Schleißheim liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Hier finden Sie wichtige Orte des täglichen Lebens, wie Kindergarten, Gemeindeamt, Bank, Hausarzt oder Bäckerei. Das Zentrum von Wels erreichen Sie in 7min nach ca. 5 km, im Herzen von Linz sind Sie in ca. 30 km. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie innerhalb weniger Minuten nach Thalheim oder zum Welser Hauptbahnhof.

Das Grundstück 337/10 hat eine Gesamtgröße von 1.505m<sup>2</sup>. Die Zufahrt erfolgt über den Farnholzweg.

---

## GEBÄUDE

---

Das moderne Wohnkonzept besteht aus insgesamt 1 Gebäude mit 11 Wohneinheiten und einer eigenen Tiefgarage mit 18 Stellplätzen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt im Süden über den Farnholzweg. Der Fahrrad- und der Kinderwagenabstellplatz befinden sich in der Tiefgarage sowie vor dem Gebäudeeingang.

Der Zugang zum Treppenhaus sowie zu allen Wohnungen sind barrierefrei errichtet. Alle Wohnungen in den Obergeschoßen sind per Lift barrierefrei erreichbar.

Jede Wohnung verfügt über einen großen südlich ausgerichteten Balkon sowie im Erdgeschoß über einen eigenen Garten und ein eigenes Kellerabteil. Sämtliche Wohneinheiten sind hell und lichtdurchflutet und entsprechen mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit.

In dieser Ausstattungsmappe finden Sie sämtliche Produkte, die zur Standardausstattung der Wohnungen gehören. Wir garantieren Ihnen eine seriöse Abwicklung und sichern Ihnen eine Topqualität für Ihre zukünftige Eigentumswohnung zu.



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Bauteil 3: EZ 353, Gst. 337/10, KG 51229 Schleißheim, Fläche: 1.505m<sup>2</sup>

Bauträger: Wohnen am Farnholz GmbH  
Dorfstraße 14  
4600 Schleißheim  
eMail: office@wohnenamfarnholz.at  
www.wohnenamfarnholz.at

Bauunternehmen: Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H.

Planung: Architekt Dipl. Ing. Michael Obermair  
L.-Werndl Straße 27  
A-4400 Steyr  
T: +43 7252 91 211  
eMail: office@obermair-architekt.at

Treuhänder: Mag. Dr. Thomas Humer, LL.M.  
Dr.-Koss-Straße 2, 4600 Wels  
Vertragerrichtungsgebühr: 1,2% zzgl. Ust sowie  
Abwicklungskosten der Fremdfinanzierung 0,2% zzgl. Ust

Bauzeitplan: Baubescheid: 17.01.2024  
Baubeginn: Herbst 2025

Zahlungsplan: Im Sinne des § 10 Bauträgervertragsgesetzes werden die Kaufpreistraten wie folgt bestimmt:

- a) 15 % bei rechtskräftigen, behördlich bewilligtem Baubeginn und grundbücherlicher Vormerkung des Eigentumsrechtes
- b) 35 % nach Rohbaufertigstellung incl. Dach
- c) 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation
- d) 12 % nach Fertigstellung der Fenster/Verglasung und Fassade
- e) 12 % nach Bezugsfertigstellung (oberflächenfertig) oder vereinbarte vorzeitige Übergabe
- f) 4 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- g) 2 % nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe, sofern der BT allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie gesichert hat

Die ersten 15% des Kaufpreises sind dem Treuhänder nach Vertragsunterzeichnung zu überweisen. Der restliche Kaufpreis muss erst bei Fertigstellung des Rohbaus auf das Treuhandkonto überwiesen werden.

## A) GEBÄUDE - ALLGEMEIN

Bauweise:	Massivbauweise (Ziegel oder Beton - Dimensionierung nach stat. Erfordernissen)
Innenwände:	Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel oder Fertigbeton Zwischenwände: 12/17/20 Ziegelmauerwerk verputzt und gestrichen tlw.mit Vorsatzschale je nach Erfordernis
Lichte Raumhöhe der Wohngeschoße:	ca. 2,6 m
Feuchtigkeitsisolierungen: horizontal, vertikal	bituminöse Abdichtung
Dacheindeckung:	wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit EPDM Abdichtung bzw. bituminöser Abdichtung und Rundbekiesung
Kellermauerwerk:	Stahlbeton; teilweise Ziegelmauerwerk
Umfassungs- u. tragendes Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk, teilweise Stahlbeton
Nebenräume:	Technikräume, allgemeine Abstellflächen, Fahrradraum etc. werden in Massivbauweise hergestellt.
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke oder Ortbetondecke, Fugen gespachtelt; den statischen Erfordernissen entsprechend dimensioniert; darüber Beschüttung, Trittschallisolierung, schwimmender Estrich
Außenputz:	Reibputz weiß bzw. warmes grau-braun (lt. Wahl Architekt)
Innenputz:	Kalk-Gipsputz für Wohnräume (Glättputz), Kalk- Zementputz für Nassräume
Stiegen:	Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag
Brüstungen und Stiegegeländer:	verzinktes und beschichtetes Stahlgeländer bzw. Glasgeländer, tlw. Mauerwerk; tlw. Lochblech - RAL 1035 lt. Plan
KFZ-Stellplätze:	in der Tiefgarage stehen 18 KFZ-Stellplätze zur Verfügung
Kellerabteile:	Kellertrennsystem aus Stahlblechen; inkl.Lichtauslass und Steckdose Boden: Estrich versiegelt 1 Kellerabteil pro Wohnung zugeordnet und abschließbar
Wandbehandlung Wohnungen: Keller:	Wandflächen Farbe: weiß Maschinenputz und Dispersions-Anstrich bzw. Betonoberfläche
Unterbringung der Müllbehälter:	gemeinsamer überdachter Müllsammelplatz bei TG-Ausfahrt
Fahrradabstellplatz:	in der Tiefgarage im Fahrradabstellraum
Haussprechanlage und Türöffner:	Beim Haupteingang befindet sich eine Videogegensprechanlage mit Namensschild. Jede Wohnung bekommt eine Sprechstelle mit Türöffner. Vor der Wohnungstüre befindet sich zusätzlich ein Klingeltaster.
Hauszufahrt/Zugang:	Asphalt; Zugangsweg Hintereingang: Kies
Hauseingangstüre:	Alu-Glas Portal mit E-Öffner über die Sprechanlage

Wärme- und Schallschutz:	entsprechend der OÖ Bauordnung, Energieausweis für „Mehrfamilienhaus“ angegebenen Erfordernissen und geforderten Richtwerten
Photovoltaik-Anlage am Dach:	Senkung der Betriebskosten durch Photovoltaikanlage am Dach
Personenaufzug	behindertengerechter Personenaufzug vom Kellergeschoß bis ins 3.OG
Briefkästen	Briefkastenanlage mit Paketfächern neben Hauseingang in der TG
Gärten:	humusierte Flächen mit Rasen versehen jedoch ohne Gärtnerleistung; Einfriedung: Doppelstabmattenzaun
Rasenmäher-Roboter	Rasenmäher-Roboter inkl. Verkabelung für Eigengärten im EG

## B) WOHNUNGSBEREICH

### Allgemein:

Heizung / Warmwasser:	Luftwärmepumpe Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung zentrale Warmwasseraufbereitung
Kühlung:	Deckenkühlung der Wohn- und Schlafräume in allen DG-Wohnungen
Zentralschließanlage:	5 Zentralschlüssel für Wohnungseingangstür, Eingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, div. Allgemeinräume im Keller
TV - Versorgung:	Gemeinschafts-Sat Anlage
Internet / Telefonversorgung:	Versorgung mit Glasfaser Internet Anschlusskosten sind vom Eigentümer zu tragen.
Rauchmelder:	nicht vernetzte Rauchmelder in allen Wohn- und Schlafräumen
Fenster und Türen:	
Verglasung:	Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung für Niedrigstenergie-Bauweise lt. Energieausweis
Balkontüren:	Kunststoff-Alu, Farbe: innen weiß, außen RAL 1035 oder ähnliches; Balkontüren mit Einhand-Hebelbeschlag; Terrassentüren im Wohnzimmer als Schiebetüren ausgeführt
Sonnenschutz:	Raffstores bei allen Fenstern enthalten (Schiebetüre zweiteilig; ein Schalter pro Raffstore)
Innentüren:	Türblatt: Röhrenspanntüre weiß lackiert glatte Oberfläche, Zarge: Holzumfassungszarge Beschlag: Edelstahl-Türdrücker L-Form; Bad/WC mit WC-Beschlag
Wohnungseingangstür:	Holz-Blockzarge und Holztürblatt grau RC2 (WK2), 3-seitiger Doppelfalz, 3-fach Verriegelung; Edelstahl Sicherheitsgarnitur Knopf außen und Türdrücker innen
Balkongeländer:	Geländer aus Metall und Glas je nach Wohnungsplan
Fensterbänke:	außen: Aluminium pulverbeschichtet innen: „Werzalit“ oder „Helopal“ in weiß mit 2-3cm Überstand

---

#### Wände und Decken:

---

Küche, Wohn- und Nebenräume  
Vorraum:

Maschinenputz und Dispersions-Anstrich

Bad :

Verfliesung bis ca. 2,1m Höhe lt. Detailplan in den Spritzbereichen.  
Die restlichen Wände werden in Latex samtweiß gestrichen.

WC:

Fliesen lt. Detailplan hinter dem WC bis ca. 1,2m Höhe;  
Latex Farbe samtweiß an den restlichen Wänden; abgehängte  
Trockenbau-Vorsatzschale über WC aufgrund Wohnraumlüftung

---

#### Sanitärinstallation:

---

Ausstattung Sanitätgegenstände:

hochwertige Keramik Linie „Renova“ oder gleichwertiges  
Sämtliche Rohrleitungen und Rohrverbindungen werden in  
Kunststoff (verschweißt) ausgeführt.

Toiletten:

WC-Schale (Tiefspüler) mit Sitzbrett und Softclose-Deckel

Handwaschbecken im WC:

Handwaschbecken samt Armatur (Warmwasser) vorhanden

Waschbecken:

ein Waschbecken je Badezimmer inkl. Einhebelhandmischer

Badewanne (lt. Wohnungsplan):

Laufen Pro 180-200x80 oder gleichwertiges  
Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur,  
Einhebelhandmischer und Handbrause

Dusche:

bodengleich geflieste Dusche mit Duschrinne samt  
Brauseschlauch und Walk-In Duschtrennwand (ESG Glas)

Anschlüsse:

Waschmaschinenanschluss in Bad oder Abstellraum (siehe Wohnungsplan)  
kombinierte Anschlüsse für Geschirrspüler- und Spülbecken in der Küche;  
frostsicherer Außenwasseranschluss bei Terrasse mit Eigengarten und in  
den Dachgeschoßwohnungen

---

#### Energieausweis:

---

##### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) - Haus 3

Referenz-Heizwärmebedarf 31,5 kWh/m²a erfüllt

Heizwärmebedarf HWB<sub>RK</sub> 24,3 kWh/m²a

End-/Lieferenergiebedarf EEB<sub>RK</sub> 32,6 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor f<sub>GEE</sub> 0,65 erfüllt

Erneuerbarer Anteil alternatives Energiesystem



---

## Bodenbeläge:

---

Ess-/Wohnraum, Küche:

Fertigparkett Eiche, Landhausdielen Eiche natur  
Fliesen Cerrad Concrete, Format 60/60 oder ähnliches  
Alternativ: Vinylböden in über 10 verschiedenen Farben/Holzimitationen

Kinder- und Schlafzimmer:

Fertigparkett Eiche oder Landhausdielen  
Alternativ: Vinylböden

Vorräume:

Fliesen Cerrad Concrete, Format 60/60 oder ähnliches

WC / Abstellraum:

Fliesen Cerrad Concrete, Format 60/60 oder ähnliches  
Wand Format 60/60 cm

Bad:

Fliesen Cerrad Concrete, Format 60/60 oder ähnliches  
Wand Format 60/60 cm

Terrassen/Balkone:

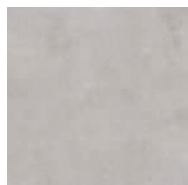
Fliesen 60x60x2cm verlegt auf Stelzlager bzw. in Splittbeton im EG

---

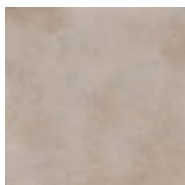
## Fliesen:

---

Cerrad Concrete, Format 60x60 (oder gleichwertiges)



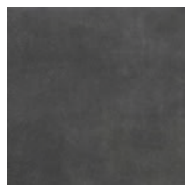
gris



beige

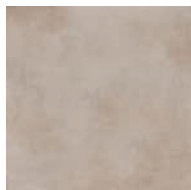


graphite



anthrazite

Loggien/Terrassen: Cerrad Concrete,  
Format 60x60x2cm, Farbe beige

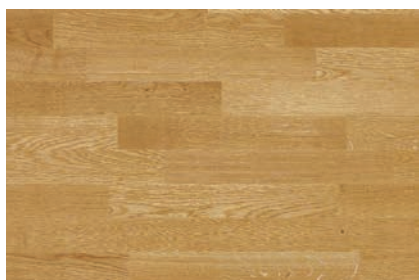


---

## Holzböden:

---

Parkettboden Eiche 470x70x9,6mm (oder gleichwertiges)



Landhausdielen Weitzer Parkett 1800 Eiche wild bunt (oder gleichwertiges)



## C) WOHNUNGSBEREICH - HAUSTECHNIK

Unterputzkasten:	Wärmemengenzähler, Kalt-, Warmwasserzähler (für Selbstablesung durch Wohnungseigentümer) Zonenventil für Regelung; Absperrhähne
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Jede Wohnung wird mit einer Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese kontrollierte Wohnungslüftung dient zur Be- und Entlüftung des gesamten Wohnbereiches. Dabei wird die Frischluft von außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät geführt, durch die warme Abluft erwärmt und in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer und Schlafzimmer) eingeblasen. Im Gegenzug wird die verbrauchte Luft aus Bad, WC und Küche abgesaugt, im Wärmetauscher des Lüftungsgerätes abgekühlt und ins Freie ausgeblasen.
Wohn-Esszimmer:	Fußbodenheizung Bediengerät für die Lüftung
Küche:	Fußbodenheizung (Heizkreis mit Wohnzimmer) kombinierter Anschluss für Küchenspüle (KW+WW) und Geschirrspüler Kein Abluftanschluss für Dunstabzug (Dunstabzug nur mit Umluft einbaubar)
Schlafzimmer/Kinderzimmer:	Fußbodenheizung
WC:	Fußbodenheizung (gemeinsamer Heizkreis mit Bad) Kein Kleinraumlüfter (Lüftung erfolgt durch Wohnraumlüftungsanlage)
Bad:	Fußbodenheizung
Loggia:	unbeheizt
Vorraum:	Fußbodenheizung
Abstellraum:	unbeheizt, fensterlos



---

RENOVA WASCHTISCH 60cm  
oder gleichwertiges

---



---

WASCHTISCHMISCHER CONCEPT  
kalt-warm

---



---

RENOVA HANDWASCHBECKEN 45cm  
oder gleichwertiges

---



---

RENOVA WC inkl. 2-Mengen-Betätigungsplatte  
oder gleichwertiges

---



---

BADEWANNE MIT MITTELEINLAUF  
Acryl Duo Wanne, 180x80

---



---

BADENWANNENZUBEHÖR  
Concept AP-Wannenmischer und Brausegarnitur

---



---

**BODENEbene WALK-IN DUSCHE**  
mit Echtglas-Duschtrennwand (lt. Wohnungsplan)

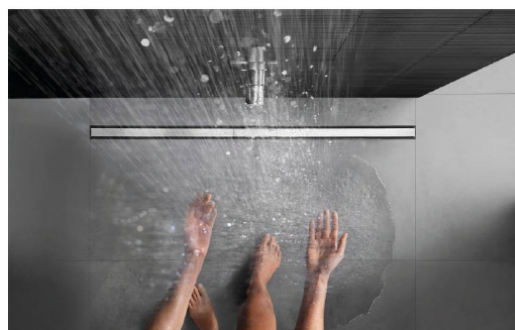
---



---

**DUSCHRINNE Cleanline**  
Edelstahl

---



---

**BRAUSEMISCHER**  
Concept AP-Brausemischer

---



---

**BRAUSEGARNITUR**  
AP-Brausegarnitur chrom mit Stange 60cm

---



## D)WOHNUNGSBEREICH-ELEKTROINSTALLATIONEN

Allen Käufern wird ein Entwurfsplan über die in der Standardausführung enthaltenen Elektroinstallationen übermittelt. Anschließend kann gemeinsam mit dem Elektriker die Position der einzelnen Steckdosen, Lichtauslässe, Leerverrohrungen, etc. angepasst und zusätzliche vorgesehen werden.

Schaltermaterial Busch & Jäger, Balance SI, Farbe weiß oder gleichwertiges

### Küche

- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Anschluss für Dunstabzug - Umluft
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Backrohr
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte



### Wohnzimmer/Esszimmer

- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter
- 6 Schuko-Steckdosen
- 2 Deckenauslässe mit 2 Schalter
- 1 Antennenanschluss für TV
- 1 Netzwerkdose RJ45 für Internetzugang

### Schlafzimmer

- 6 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter
- 1 Deckenauslass mit 1 Schalter
- 1 TV Anschlussdose

### Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass mit 1 Schalter
- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter
- 4 Schuko-Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose

### Vorraum

- 1 Wohnungsverteiler – Starkstrom (3 reihig) in Kunststoff, beschriftet
- 1 Wohnungsverteiler – Schwachstrom (3 reihig) in Kunststoff, beschriftet mit Schuko-Steckdose
- 2 Deckenauslässe mit 3 Schalter
- 1 Audiosprechstelle
- 1 Steckdose im Schwachstromverteiler
- 1 Internetzugang im E- Schwachstromverteiler
- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter

### AR

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine (eigener Stromkreis)
- 1 Schuko-Steckdose für Trockner (eigener Stromkreis)
- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter

#### Bad

- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter
- 4 Schuko-Steckdosen
- 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens
- 1 Deckenauslass mit Schalter

#### WC

- 1 Schuko-Steckdose (für Reinigung) unter dem Lichtschalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter

#### Kellerabteil

- 1 Schuko-Steckdose unter dem Lichtschalter (eigene Absicherung)
- 1 Deckenauslass mit Schalter

#### Terrasse

- Lichtauslässe inkl. Lampe bei Terrasse/Loggia mit Schalter lt. Wohnungsplan
- 1 Feuchtraumsteckdose bei Terrasse/Balkon
- 1 Stromanschluss in den EG Wohnungen für Rasenmäher im Garten

#### Tiefgaragenplatz

- 1 Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel

## F) SONSTIGES

#### Bilder und Grafiken:

Die Einrichtungs- und Ausführungsvorschläge gem. Einreichplan und Verkaufspläne sind variabel, es gilt der Inhalt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, sowie Ausführungsarbeiten, welche in dieser Leistungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschlag anzusehen und werden nicht geliefert. Alle Bilder sind Symbolfotos.

#### Preisgestaltung:

Sämtliche Preise sind Fixpreise. Die gesamte Kaufabwicklung erfolgt über einen Treuhänder. Nach Unterfertigung des Kaufvertrages (Eigentumsvertrages) ist die Kaufpreissumme gem. Bauträgervertrag an den Treuhänder auf ein Treuhandkonto zu überweisen. Die Anschluss- und Erschließungskosten für Wasser, Kanal, Gas, Strom, Verkehrsflächenbeitrag und Straßenherstellungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die Vertragserrichtungs- und Treuhandabwicklungskosten betragen 1,2 % zzgl. MwSt. sowie Abwicklungskosten der Fremdfinanzierung von 0,2% zzgl. MwSt. exkl. Barauslagen der Kaufsumme, und sind mit dem Treuhänder direkt zu verrechnen. Die Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1% vom Kaufpreis), sind im Preis nicht enthalten.

#### Austrocknungszeit Baufeuchte:

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben nach Niedrigstenergiebauweise die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahren betragen kann.

#### Hinweispflicht Luftfeuchtigkeit:

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40% sinken darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden ergeben könnten. Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem entsprechenden - 40% übersteigenden - Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig zu kontrollieren.

Bautechnische Normen:

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden in Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei Baumaterialien sowie den Anschlussfugen Schwindungen und Verformungen aus, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind - diese sind daher nicht als Mangel anzusehen.

Statik:

Aufgrund von statischen Erfordernissen kann es sein, dass sich in den Wohnungen eine statische Säule verschiebt, hinzu- oder wegkommt. Auch die Größe der Tiefgaragenplätze und Kellerabteile kann sich dadurch noch leicht verändern.

## G) SONSTIGE BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Wohnungswerber sowie Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der Bauherrschaft eingeholt wurde. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe des Wohnbauförderungsgesetzes und der dazugehörigen OÖ Bauordnung möglich.

Es ist wohlverstanden, dass die Wohnen am Farnholz GmbH und die Bauleitung, für vom Wohnungswerber beauftragte Sonderwünsche, keine Haftung übernehmen können. Die Beauftragung des Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungswerber und den beauftragten Firmen direkt zu regeln.

Nur die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen werden ausgeführt, allfällige geringfügige Änderungen und Ausführungen der Ausstattung, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern oder eine Verbesserung der Ausstattung bewirken, bleiben der Wohnbaugesellschaft vorbehalten.

Die Ausführung von Sonderwünschen und Zusatzausstattungen beschränkt sich auf das Innere der jeweiligen Wohnung, eingeschränkt auf Materialverbesserung der Innenausstattung (z.B. Fußböden oder Fliesen) und Ergänzungen bei der Haustechnik.

Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungswerber immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. Die Veranlassung und die Kostenübernahme sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen, ist die Angelegenheit des Wohnungswerbers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung, noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

---

### Durchführung und Beauftragung der Sonderwünsche und Zusatzausstattungen:

---

Sonderwünsche und Zusatzausstattungen sind nicht vorgegeben, sondern sind von den Käufern beim Professionisten Ihrer Wahl direkt in Auftrag zu geben. Werden vom Käufer die mit der Bauausführung befassten Firmen beauftragt, sind diese verpflichtet, die Ausführung von solchen Sonderwünschen zu ermöglichen, deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren. Ob in diesem Fall ein Sonderwunsch noch Berücksichtigung finden kann, entscheidet die Bauleitung in Abstimmung mit dem Architekten.

Über die vom Wohnungswerber gemeldeten Sonderwünsche an die bauausführenden Firmen, hat die Firma ein Angebot an den Wohnungswerber und durchschriftlich an den Bauherrn und die Bauleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Höhe der Kosten für die Normausführung hervorgehen muss.

Der Auftrag an die ausführenden Firmen ist schriftlich zu erteilen – durchschriftlich an den Bauherrn und die Bauleitung.

Versäumt der auftraggebende Wohnungswerber die Benachrichtigung (mit gleichem Datum) an den Bauherrn und die Bauleitung, so wird die Normausstattung ausgeführt.

Abrechnung von Sonderwünschen bei den bauausführenden Firmen:

Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlichen hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die vereinbarten Preise für Normausführungen, die nicht ausgeführt werden. Für nicht ausgeführte Leistungen wird keine Vergütung geleistet.

Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Wohnungswerber und bauausführenden Firmen unter Anwendung der zwischen ihnen vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet.

Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Architekten oder die behördlichen Bestands- und Nutzwertfeststellungspläne notwendig werden, sind vom Wohnungswerber dem Architekten nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechen der Gebührenordnung für Architekten (HOA) zu vergüten.

Vertragsauflösung:

Im Falle der Vertragsauflösung nach erfolgter Sonderwunschausführung verpflichtet sich der Wohnungswerber, über Aufforderung unverzüglich auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand (Grund- bzw. Normausstattung) wieder herstellen zu lassen. Sollte dies nicht möglich sein, gehen sämtliche Abänderungen, die im Auftrag des Wohnungswerbers hergestellt wurden, ersatzlos an den Bauherrn über. Die Entscheidung darüber trägt der Bauherr.

Änderungspauschale:

Bei Änderungen am Wohnungsgrundriss fällt eine Änderungspauschale von € 200,- an

---

Betreten der Baustelle:

---

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Wohnungswerber, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungswerber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat bzw. mit der Bauleitung möglich.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.