

5-Stern-Wohnen



Symbolfoto

5-Stern-Wohnen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand 26.04.2024)

Disclaimer: Die in dieser BAB verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

5-Stern-Wohnen

Bauvorhaben

Das Haus Ecke Rablstraße/Bahnhofstraße befindet sich zentral in der Welser Innenstadt, nur 2 Gehminuten vom Kaiser-Josef-Platz mit seiner Busdrehscheibe entfernt. Auch der Bahnhof ist in nur 10 Gehminuten erreichbar.

Somit liegen alle infrastrukturellen Einrichtungen und das Geschäftszentrum von Wels in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich die sogenannte „Stern-Apotheke“, im 1. Obergeschoss eine Arztordination und eine Wohnung.

Das 2. Obergeschoss wird generalsaniert und der Dachstuhl erneuert, der Dachraum für Wohnzwecke ausgebaut. So entstehen 6 hochwertige Wohnungen, 4 davon mit großzügigen, barrierefreien Terrassen oder Balkonen, wobei diese südseitig in den Innenhof ausgerichtet sind.

Die Wohnungen sind über die Rablstraße aufgeschlossen.
Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 135 m².

Ein versperrbarer Radabstellraum befindet sich im Halbgewölb neben dem Eingang. Die Abstellräume der Wohnungen befinden sich im Kellergewölb.

Mietparkplätze stehen auf einer Nachbarliegenschaft in der Rablstraße in einer Entfernung von ca. 100 m zur Verfügung.

5-Stern-Wohnen

Baubeschreibung

Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz

Die Straßenfassade bleibt erhalten.
Auswechslung bzw. Verstärkung schadhafter Deckenkonstruktionen.
Sanierung und gegebenenfalls Austausch schadhafter Bodenaufbauten sowie Fenster.
Ebenso wird der Zugang, der Eingang und das Stiegenhaus zeitgemäß adaptiert.

Ausbau Wohnungen

Schaffung von insgesamt 6 Wohneinheiten. Herstellen diverser Mauerwerksab- und Durchbrüche. Ab- und Ausmauerung mit Ziegelmauerwerk. Zimmertrennwände in Trockenbau, Wohnungstrennwände den schalltechnischen Erfordernissen entsprechend nach Wahl des Architekten in Trockenbau- oder Ziegelbauweise. Brand und Wärmeschutz im DG zu Dachstuhl und Dachraum als Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

Hauszugang

Die Wohnanlage ist direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar. Der Zugang erfolgt über die Rablstraße.

Wohnungszugang

Die Wohnungen sind über einen Lift und das Stiegenhaus erreichbar.

Raumhöhen, Decken

Raumhöhe in den Wohnräumen im 2.OG laut Bestand 270 cm
Im DG 240cm bis ca. 430cm.

Konstruktion

Außenwände - Bestandswände

25 cm bis 45 cm Ziegelmauerwerk, Innenputz einlagig geglättet.
Hofseitig wird eine zeitgemäße Außenmauerdämmsystem aufgebracht.
Straßenseitig wird ein Innendämmsystem vorgesehen.

Geschossdecken

Bestehende Holzdecken werden bei Bedarf lt. Statik entsprechend saniert bzw durch Massivdecke ersetzt.

Dachkonstruktion, Dachstuhl

Die Dachstuhlkonstruktion wird komplett erneuert.
Um dem sommerlichen Überhitzungsproblem vorzubeugen werden die Dachaufbauten, Dämmstärken, Hinterlüftungsebenen usw. deutlich über dem üblichen Standard ausgeführt.

5-Stern-Wohnen

Spenglerarbeiten

Dacheindeckung mittels Ziegelsteinlage grau beschichtet.
Spenglerarbeiten werden mit grau beschichtetem Alu-Dachstucoblechen belegt
Entwässerung über außenliegende Regenrinnen und Regenabfallrohre.

Fußbodenaufbauten

Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Berechnungen schwimmend verlegt, Fußbodenbeläge laut Ausstattungsbeschreibung.

Innenwände tragend

Die bestehenden tragenden Wände bleiben erhalten und werden, soweit statisch erforderlich, saniert. Neue Wände aus 25 cm Ziegelmauerwerk, bei Wohnungstrennwänden schallschutztechnisch ertüchtigt gemäß OÖ Bauordnung.

Innenwände nichttragend

Entweder Metallständerwände mit Beplankung aus Gipskartonplatten, glatt verspachtelt oder 10/12cm Ziegelmauerwerk. Entsprechende Unterkonstruktion und Verstärkung zur Befestigung von Haltegriffen im Sanitär-Bereich.

Verputz Innenwände

Sanitärräume mit Kalkzementputz, alle anderen Räume mit Gipsputz oder Gipskartonplatten als Trockenputz.

Fassade

Fassade

Hofseitig Vollwärmeschutz mit kunstharzgebundenem Edelreibputz oder Rieselputzstruktur nach Erfordernis Energieausweis bzw. OÖ Bauordnung.
Die Straßenfassade samt Stuckarbeiten bleibt erhalten.

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster weiß, Balkontürelemente: Kunststoff mit Alu-Beklippselung grau beschichtet.
Neuelemente: 3-Scheiben Isolierverglasung nach Erfordernis Energieausweis U_w maximal 0,85 W/m²K im DG, Farbe nach Wahl des Architekten, Drehkippenfenster, Dreh- oder Kippenfenster bzw. Fixverglasung je nach Lage. Fenstergriff in Edelstahl oder Alu. Außenfensterbänke Alubeschichtet (wie Bestand) mit Tropfnase. Ansprechende und pflegeleichte Innenfensterbänke aus Schichtstoffplatten mit glatter weißer Oberfläche, Vorderkante gerundet.
Bedingt durch die bestehenden baulichen Gegebenheiten des Altbaus, insbesondere die Unveränderlichkeit tragender Strukturen und die Notwendigkeit zur Erhaltung der ursprünglichen Bausubstanz, können Abweichungen in den Höhenmaßen bestehen.

5-Stern-Wohnen

Dachflächenfenster

Im Dachgeschoss, wo im Plan vorgesehen, in die Dachfläche eingebaut, als Schwingflügelfenster, einschließlich Außen-Beschattungsvorkehrung (elektrisch bedienbar).

Dachgaupen

Holzständerkonstruktion, belegt mit Dachfolie.

Beschattung

Raffstorekästen (einschließlich Leerschlauch und Verkabelung für Sonnenschutz) sind bereits in die Fassade integriert.

Raffstoreanlagen z.B. Hella oder gleichwertig, elektrisch bedienbar mittels Kippschalter, jedoch ohne Windwächter.

Einheitliche Produkt und Farbwahl gemäß Planungskonzept.

Freiflächen

Dachterrassen

Holzbelag, außer Top 2.1 Kermikbelag

Balkone, Terrassen DG

Bestandsbalkone und Terrassen mittels Foliendach im Gefälle abgedichtet. Balkon-Entwässerung, wenn möglich, über Fallrohre, anderenfalls über seitliche Speier.

Neue Balkonkonstruktionen dem Bestand entsprechend angeglichen, helle Untersicht.

Holzbelag

Brüstungsgeländer Balkone, Terrassen

Glaselemente gemäß OÖ Bautechnikgesetz laut Planungskonzept des Architekten.

Innenausbau

Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Daher sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeinen Räume und dazugehörigen Kellerabstellräume mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Die Eingangstür zur Wohnanlage mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Jede Wohnung erhält fünf Schlüssel.

5-Stern-Wohnen

Aufzug

Aufzugsanlage, Tragkraft mind. 475 kg.
Aufzug mit Durchladefunktion konzipiert.
Lichte Kabinenbreite innen je nach Möglichkeit des Bestandes, jedoch mindestens 90 cm.

Wohnungseingangstüre

Einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker. Funktionstüre gemäß brandschutzbehördlicher Genehmigung mit 3-seitigem Doppelfalz. Schalldämmung nach gültiger Norm, Farbgebung passend zum Architekturkonzept nach Wahl des Architekten, 3-fach Verriegelung für Profilzylinder (Zentralsperranlage) mit Sicherheitsbeschlag und Spion am Türblatt, Namensschild im Bereich der Klingel extra angesetzt oder integriert.

Innentüren



(Symbolfoto)

Glatte Röhrenspan Türblätter in weiß auf Holzarge montiert mit Buntbartschloss.
Bei vorhandenem Abstellraum wird ein Lüftungsgitter vorgesehen.
Teilweise mit einer Türhöhe von ca. 240 cm.

Türbeschläge lt. Muster



(Symbolfoto)

Drückergarnitur bestehend aus Drücker mit Gehrung und Rund-Rosette, Oberfläche in Edelstahl.

Malerarbeiten

Sämtliche Decken- und Wandflächen weiß gestrichen mit Dispersionsfarbe.
Allgemeinbereich laut Farbkonzept.

5-Stern-Wohnen

Bodenbelag Wohnraum, Vorraum, Küche, Schlafraum



(Symbolfoto)

Landhausdielen

3-Schicht Eichdielen, geeignet für Fußbodenheizung, Oberfläche fertig matt versiegelt. Verlegeart Dielenbretter gerade, inkl. Randleisten Eiche natur.

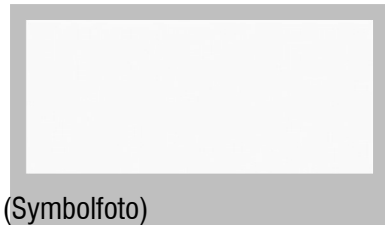
Bodenbelag Bad/WC



(Symbolfoto)

Feinsteinzeug 8 mm, Format 60x30 (oder ähnlich) z.B. in Natursteinoptik, inkl. Sockelfliesen Höhe 7cm aus Bodenmaterial, Oberfläche R9 bzw. R10 nach Erfordernis (Nassräume), Verfugung grau/weiß.

Wände Bad/WC



(Symbolfoto)

Steingut 6mm, Format: 60x30cm; teilweise verflies. Fliesen werden im Bereich der Dusche und des Waschbeckens bis zu einer Höhe von 1,50 m – 2,00 m angebracht. Die restlichen Wandflächen bleiben unverflies.

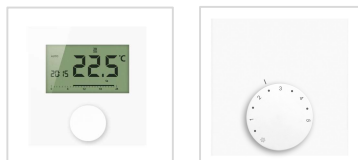
Bodenbelag Keller - Technikraum

Dünnschicht-Versiegelung auf Zement-Estrich.

5-Stern-Wohnen

Installation Heizung, Warmwasser, Sanitär, Klimatechnik

Heizung/Warmwasseraufbereitung



(Symbolfoto Raumthermostat Wohnen/Essen bzw. Raumthermostat Aufenthaltsraum)

Das Objekt besitzt einen bestehenden eww-Fernwärmeanschluss.

Im Untergeschoss sind die Wärmetauschereinheiten.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung wird mittels diesem Heizsystem bewerkstelligt.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Wohnungsstation, welche der Wasserübergabe aus dem zentralen Netz bzw. zur Warmwassererzeugung dient. Diese ist im Regelfall oberhalb des WC-Spülkastens in einem Unterputzverteilerschrank untergebracht.

Raumheizung des 2.OG. sowie des Dachgeschosses mittels Fußbodenheizung. Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteiler, an einer geeigneten Stelle im Vorraum oder Abstellraum. Ein bedienbares Raumthermostat mit Zeitprogramm im Bereich Wohnen/Essen und jeweils ein Raumthermostat im Kinder- und Schlafzimmer und Bad. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit angemieteten Wärmemengenzähler.

Zusätzlich ein an das Heizsystem angeschlossener Handtuchheizkörper im Bad (Winter- und Sommerbetrieb – elektrisch, gegen Aufzahlung möglich) Maße ca. 120x50cm.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz eww der Stadt Wels. Jede Wohnung erhält eigene Wasser- und Heizungszähler. Die Verbrauchsmessung erfolgt mit angemieteten elektronischen Mengenzählern der Wohnungseigentümer.

Wasserauslässe

Wasseranschluss bei den großen Terrassen im DG.

Klimatisierung Wohnung DG

Eine Klimatisierung der Wohnräume im Dachgeschoß wird technisch vorgesehen und kann nachgerüstet werden.

In den Wohn- und Schlafräumen werden Leerverrohrungen und Kondenswasseranschlüsse vorgesehen.

Wohnraumlüftung

Über die Lüftungsgeräte wird die verbrauchte Raumluft aus der Wohnung abgesaugt und Frischluft über Nachströmelemente in der Außenwand bedarfsgerecht zugeführt. Durch die Wohnraumlüftung inkl. Wärmetauschern wird neben einer geregelten Frischluftzufuhr auch ein angenehmes Wohnklima erzielt. Zur Lüftung müssen die Fenster nicht mehr geöffnet werden. Steuerung durch manuelles Ein-Ausschalten der Einzelgeräte. Lüftungsgerätsituierung gemäß Haustechnikplan bzw Verkaufsplan.

5-Stern-Wohnen

Elektroinstallation

Ver- und Entsorgung

Strom aus dem öffentlichen Netz. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler

Photovoltaikanlage

Haltekonstruktionen am Dach sowie Leerverrohrung im Gebäude zur nachträglichen Installation und Betrieb einer PV-Anlage.

Allgemeinbereiche

In den allgemeinen Räumen (Eingang, Gänge, WC, etc.) sind entsprechende Deckenleuchten und Steckdosen für Reinigung vorgesehen.

Wohnungen



(Symbolfoto)

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorger ausgeführt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgt mit dem formschönen Flächenschalter-Programm in studioweiß oder gleichwertig, rechteckige Formgebung.

TV/Internet

Die Gesamtwohnanlage wird an das örtliche Kabel-TV-Netz angeschlossen. Die Freischaltung für Telefon- und Internetanschluss beim Netzanbieter hat der Eigentümer selbst zu beantragen.

Gang/Vorraum

Deckenauslässe mit Schaltstellen (eine pro Erschließungsbereich),
Reinigungssteckdosen (Anzahl abhängig von Vorraumgröße)
1 Telefondose mit einer Steckdose
1 Innenteil Türsprechanlage TCS-Bus oder gleichwertig inkl. Videokontrolle zur Überwachung des Zuganges.

Essbereich

1 Deckenauslass mit Schaltstelle
1 Reinigungssteckdose

Abstellraum (wenn im Wohnungsplan als separater Raum dargestellt)

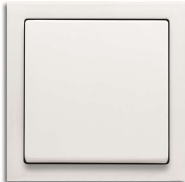
1 Deckenauslass mit Schaltstelle
1 Reinigungssteckdose
1 Steckdose je für Waschmaschine & Trockner (oder Anordnung im Bad)

5-Stern-Wohnen

WC (wenn nicht im Bad integriert)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Auslass für Lüfter mit Schaltstelle (Nachlaufrelais) sofern keine Fensterlüftung möglich ist

Küche



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1 Auslass E-Herd mit Backrohr
- 1 Steckdose Dunstabzug (Umluftbetrieb)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 2 3-fach Arbeitssteckdosen für Arbeitsplatte
- Hinweis: Dunstabzug nur als Umluftgerät möglich

Wohnraum



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 2 Reinigungssteckdosen
- 1 TV-Dose mit 3-fach Steckdosen
- 1 Leerverrohrung Telefon
- 1 Internetanschluss
- 1 Ausschalter für Licht Terrasse/Balkon

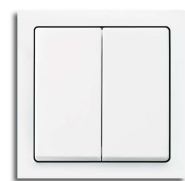
Schlafzimmer



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit drei Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 2-fach Steckdose (je Bettseite)
- 1 TV-Dose mit 2-fach Steckdosen
- 1 Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung Telefon

Zimmer



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Steckdosen beim Schreibtisch
- 1 Leerverrohrung Internetanschluss
- 1 Leerverrohrung Telefon
- 1 Leerverrohrung TV/Sat ohne Anschlussdose

5-Stern-Wohnen

Bad bzw. Bad/WC	1 Deckenauslass mit Schaltstelle 1 Wandauslass mit Schaltstelle 1 Steckdose für Handtuchheizkörper 2 Steckdosen Bereich Waschtisch 1 Steckdosen je für Waschmaschine & Trockner, sofern nicht im Abstellraum
Balkon/Terrasse	1 Lichtauslass mit Schaltstelle 1 Außensteckdose 1 Außenleuchte laut Plankonzept
Kellerabstellraum	1 Deckenauslass mit Schaltstelle mit Leuchte 1 Steckdose, Anschluss an Stromkreis der dazugehörigen Wohnung
Fahrradabstellbereich	Im Fahrradabstellbereich ist 1 Ladepunkt für eine Batterieladung von E-Fahrrädern vorgesehen.

5-Stern-Wohnen

Sanitärausstattung

Sanitärinstallation

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inklusive Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtlicher Abwasserleitungen. Mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Bädern/WCs. Natürliche Entlüftung der Abstellräume über Dach.

Waschtische und Handwaschbecken aus Sanitärporzellan in weißer Farbe.

Sofern in den Grundrissplänen Dusche und Badewanne eingezeichnet sind, so kann der Kunde entscheiden, welches Element von beiden ausgeführt wird (diesbezüglich Entscheidungen in Abstimmung mit dem Bauzeitplan kostenneutral – bei nachträglichem Änderungswunsch auf Kosten der Eigentümer). Das jeweils andere kann – sofern aus der Anforderung der Barrierefreiheit und technisch möglich – aufpreispflichtig und kann im Zuge der Individualplanung als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Waschtisch



(Symbolfoto)

Fabrikat: Laufen Pro
Farbe: weiß

Breite: 850 mm
Tiefe: 480 mm

Armatur



(Symbolfoto)

Mischer für Waschtisch

Fabrikat: Hansatwist
Type: Einloch Einhandarmatur
Farbe: Oberfläche verchromt

Dusche



(Symbolbild)

Ausbildung von Duschanne mit im Gefälle bodenbündig verlegten Fliesen, Ablauf über Duschrinne, oder nach baulichen Gegebenheiten mit Duschtasse.

Ohne Duschtrennwände

5-Stern-Wohnen

Brausegarnitur



(Symbolfoto)

Kopfbrause, Brausekopf quadratisch ca. 250x250 mm, Messing

Fabrikat: Hansa
Type: z.B. Hansaviva
Farbe: Oberfläche verchromt

Handbrause zum System passend angeordnet

Brausemischer



(Symbolfoto)

Fabrikat: Hansa Serie „Home“
Type: Einhandarmatur, Unterputz mit Thermostat
Farbe: Oberfläche verchromt

Tiefspül-WC wandhängend



(Symbolfoto)

Fabrikat: Laufen Pro Rimless
Farbe: weiß

Breite: 360 mm
Tiefe: 540 mm

5-Stern-Wohnen

Außenanlagen und Nebenräume

Müllcontainer

Im Untergeschoss ist ein Müll-Lagerraum mit entsprechenden Containern vorgesehen.

Fahrradabstellplätze

Im Untergeschoss

Briefkästen

Zentrale Brieffachanlage im Eingangsbereich Rablstraße.

5-Stern-Wohnen

Bau- und Ausstattungsänderungen, Sonderwünsche

Bei der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft erwähnten Fabrikate können Abweichungen in Farbe und Struktur durchaus möglich sein und sind somit als nicht verbindlich anzusehen.

Änderungen auf Wunsch des Eigentümers sind grundsätzlich innerhalb der Ausbaugewerke gegen Aufpreis möglich, sofern diese nicht in Widerspruch zu technischen und baubehördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen, keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und vorher das schriftliche Einverständnis des Bauträgers eingeholt wird.

Die gesamte Abwicklung ist ausschließlich mit den beauftragten Firmen vom Käufer direkt zu organisieren. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist ausschließlich zwischen dem Eigentümserwerber und den ausführenden Firmen zu vereinbaren. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen. Die Professionistenliste (Firmenliste) wird Ihnen zeitgerecht vor Ausbaubeginn übermittelt.

Für die direkt mit den Professionisten vereinbarten und beauftragten Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keinerlei Haftung.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Eigentümserwerber zu tragen hat (die ausführende Firma wird die Umplanungskosten im Zuge des Angebots für Sonderwünsche mitanbieten und separat ausweisen).

Eine einmalige Umplanung des Wohnungsgrundrisses ist im Preis enthalten. Jede weitere Umplanung wird von den Architekten oder vom Bauträger nach Aufwand verrechnet.

Das Projekt wird nach den Bestimmungen der Barrierefreiheit und anpassbarem Wohnbau geplant und errichtet. Individuelle Sonderwünsche die im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen können vor allem hinsichtlich Einschränkung der Barrierefreiheit nicht umgesetzt werden.

Sämtliche Anschlusskosten wie Kanal, Wasser, Strom und Wärmeversorgung sind im Kaufpreis enthalten.

5-Stern-Wohnen

Allgemein/Gewährleistung

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für das Gesamtprojekt.

Die Quadratmeterangaben in den Grundrissen beziehen sich auf Rohbaumaße (ohne Verputz u/o Verfliesung) bzw. dem derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen.

Wenn einzelne Elemente keine Sanierung erfordern, so bleiben diese erhalten. Dies wird in Folge bei den einzelnen Positionen nicht weiter angeführt.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der BAB mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden.

Aufgrund von Unterzügen oder abgehängten Decken können die Raumhöhen unterschritten werden.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Ersteller keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Risse:

Bei der Ausführung der Geschosdecke als Beton-Holzverbunddecke können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

5-Stern-Wohnen

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die mindestens alle 3 Jahre erneuert werden sollten, und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzung:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

Betreten der Baustelle

Das Betreten der Baustelle ist zum eigenen Schutz generell untersagt. Sollte es notwendig sein eine Baustellensite durchzuführen, so ist dies nur unter vorheriger Anmeldung, in Begleitung einer Aufsicht und Verwendung einer Schutzausrüstung (Helm, Sicherheitsschuhe udgl.) nur in Ausnahmefällen möglich.

Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Entwurfspläne erstellt.

Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

Visualisierungen, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel die in Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Stand: 26.04.2024

Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten am: _____

Unterschrift Interessent/Käufer: _____