



LivingWest

LIVING WEST BAUTRÄGER GMBH

# WOHNHAUS MÖTZ / LENTE 32

08.02.2022 \_003

BAU – UND AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Ein Projekt der

LIVING WEST BAUTRÄGER **GMBH**

**BAU- UND  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**LIVING WEST BAUTRÄGER  
GmbH**

**BAUVORHABEN  
„WOHNHAUS MÖTZ / LENTE 32“**

**A - 6423 MÖTZ  
LENTE 32**

**GST. NR.: 10045/2**

**1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

**1.1. Grundstück und Lage**

Mit atemberaubender Position und zentraler Lage entsteht in Mötz, auf der Parzelle 10045/2 ein exklusiver Wohnbau mit 12 Wohneinheiten die den modernen Ansprüchen der Bewohner entspricht.

Diese optimale Lage machen die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition für Ihre Zukunft. Setzen Sie auf ökologisches und ökonomisches Bauen, das auf Wohnwert und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer besonderen Lage mit bestechender Aussicht, mit den Vorzügen sehr guter Infrastruktur verkehrstechnischer öffentlicher Anbindung. Großzügig gestaltete Grünflächen bzw. Balkone und oder Terrassen schaffen einen ruhigen Rückzugsort mit kurzen Wegen zu den Nahversorgern, Gemeindezentrum, Kindergarten, Volksschule, Bank und Café etc..

Das ansprechende moderne Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen.

**1.2. Baukörper, Wohneinheiten, Erschließung**

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper mit 3 Vollgeschossen.

Die Baukörper werden mit einer Tiefgarage im Untergeschoß erschlossen über welche man in den zentralen Erschließungskern gelangt. Die einzelnen Geschosse können sodann mit dem Personenlift barrierefrei angefahren werden oder aber auch fußläufig über das Innenliegende Stiegenhaus erreicht werden.

### **Freiflächen, Terrassen, Gärten**

Die Wohnungen des Erdgeschoßes erhalten als Freifläche teilweise Grünflächen sowie ausgewiesene Terrassen welche mit Feinsteinzeugplatten 60/60 im Splittbett bzw. Mörtelbett belegt werden, die Garten- und Grünflächen werden intensiv begrünt.

Die Abgrenzung der Gartenanteile untereinander erfolgt mittels Metallgitterzaun (Maschendrahtzaun ca. 100 cm Höhe verzinkt).

## **1.3. Allgemeine Ver- und Entsorgung der Anlage**

### **Strom**

Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie 1x gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

### **Elektromobilität / Tiefgarage**

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang in der Tiefgarage für die KFZ-Stellplätze die Vorkehrungen wie Kabeltassenvorinstallation, Zähler- und Wandlerschrank für das TIWAG home charging system im Technikraum installiert und vorbereitet sofern die benötigte Anschlussleistung seitens des Versorgers zur Verfügung gestellt werden kann.

### **Wasser**

Die Versorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Mötzing; die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

### **Energieträger - Brennstoff**

Das Objekt wird mit einer Luft-Wärmepumpe (zentrale Aufstellung im Technikraum sowie erforderliche Außengeräte) beheizt.

### **Kanal / Oberflächenwasser**

Die Entsorgung der anfallenden Fäkal- und Abwässer erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Gemeinde Mötzing. Die Regenwasserleitungen verlaufen teilweise innenliegend durch das Bauwerk und teilweise an der Fassade bis zum vorzusehenden Sickerschacht / Retention nach Vorgabe der Geotechnik bzw. Vorgabe der Gemeinde. Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist nicht vorgesehen

### **Müllentsorgung / Müllbereich**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr. Die Mülltrennung hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen durch die einzelnen Wohnungskäufer selbst zu erfolgen. Ebenso ist die Entsorgung der verschiedenen Sonder- und Problemabfälle von den Wohnungskäufern selbst vorzunehmen. Es wird ein geeigneter Bereich zum Sammeln und Zwischenlagern der einzelnen Bio- & Restmüllabfälle im Freibereich des Erdgeschoßes zur Verfügung gestellt. Die Müllbehälter werden nicht vom Bauträger gestellt und müssen durch die WEG selbst angeschafft werden.

## **2. ALLGEMEINFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

### **2.1 Untergeschoss**

#### **Parken / Zufahrt**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über öffentliches Gut / Gemeindestraße Mötzing.

Es kommen in der Tiefgarage insgesamt 20 Parkplätze für mehrspurige KFZ zur Ausführung. 4 Parkplätze sind den

angrenzenden Reihenhäusern der Wohnanlage zugeordnet. Die gesamte Bodenfläche wird mit einer Beschichtung versiegelt oder asphaltiert, KFZ Tagwässer werden über ein Verdunstungs- und Rinnensystem in den vorgesehenen Pumpensumpf abgeleitet.

Sämtliche KFZ-Abstellplätze sind selbstständige Einheiten gem. WEG und sind somit nicht Allgemeinfläche.

Im nördlichen Freibereich der Liegenschaft werden 4 Außenparkplätze errichtet. Die Zufahrt zu den Freiparkplätzen erfolgt über die Gemeindestraße.

### **Fahrradraum**

Im Untergeschoß (Tiefgaragenebene)

### **Lager-/ Kellerabteile**

Im Untergeschoß (Tiefgaragenebene). Die Zwischenwände der aneinander liegenden Abteile werden auf verzinkter Stahlunterkonstruktion mit Blechpaneelen konstruiert, Abteile und Räumlichkeiten versperrbar mittels Halbzylinder – zugehörig zur Schließanlage (keine Vorhängeschlösser), Boden: Betonanstrich gemäß Anforderung, Elektroausstattung Deckenauslass und Schalter vorgesehen, keine Steckdose und kein Wasseranschluss in den Abteilen vorgesehen.

Die Abteile werden nach Erfordernis mechanisch oder natürlich belüftet.

Sämtliche Kellerabteile werden den Wohnungen als Zubehör direkt zugeordnet (ins Eigentum) und sind nicht Allgemeinfläche.

### **Aufzug**

Ein moderner zentraler Personenaufzug garantiert die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Geschosse, kurze Wege und beste Erreichbarkeit jedes Tops.

### **Heiz- Technikraum**

Bodenbelag wird mit homogenem Betonanstrich den Anforderungen nach hergestellt, Wände schalrein und Deckenauskleidung wie in Tiefgarage; Technikraum wird mit Handwaschbecken für Hausmeister ausgestattet.

## **2.2 Erdgeschoss**

### **Parkplätze / Außenabstellplätze KFZ**

An der Südostseite werden Außenabstellplätze für 4 Parkplätze ausgewiesen. Die Außenparkplätze werden nicht überdacht (Freiparker) Die Parkplätze werden nach Vorgabe des Versickerungsprojektes und nach architektonischen Vorgaben ausgestaltet und konstruiert.

### **Zugangswege**

Die Zugänge werden mittels Feinsteinzeug- oder Betonpflasterplatten im Kiesbett verlegt bzw. gemörtelt oder asphaltiert auf frostsicherem Unterbau gemäß architektonischen Vorgabe, die Ausleuchtung erfolgt über Pollerbeleuchtung oder über die Fassaden (Wandleuchten) nach architektonischen Vorgaben.

### **Kinderspielplatz**

Es wird kein Kinderspielplatz errichtet. Ein öffentlicher Spielplatz ist in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

## **3. BAUBESCHREIBUNG**

### **3.1 Konstruktion des Bauwerkes**

#### **Fundierung**

Frostschürzen, Streifenfundamente, teil. Fundamentplatte, nach statischer Erfordernis.

### **Geschoßdecken**

Decken sind als Massivstahlbetondecken ausgeführt; jew. Stärken nach statisch notwendiger Erfordernis.

### **Kellermauerwerk**

Außenwände in Beton bzw. Mischmauerwerk  
Innenwände in Ortbeton bzw. Hohlblockmauerwerk,  
Säulen und Unterzüge gemäß statischen Erfordernissen und Konzept.

### **Treppen**

Stahlbeton-Massivtreppen, Fertigteiltreppen oder Ortbetontreppen.

### **Außenwände**

Die Außenwände werden in Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischem Erfordernis ausgeführt, außenseitig Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz, Dämmstärke lt. Anforderungen des Energieausweises), im Bereich der Holzfassaden Verbretterung auf Holzunterkonstruktion, Fenster und Umrandungen verblendet, Holzanstrich lt. architektonischer Vorgabe.

### **Wohnungstrennwände**

Aus Stahlbeton bzw. Trockenbau aber auch Mauerwerk nach Gegebenheit und Erfordernis abgestimmt in möglicher Verbindung zu einer einseitigen, gedämmten Trockenbauvorsatzschale von ca. 7,5 cm lt. Erfordernis und Massgabe.

### **Innenwände - nicht tragend**

Trockenbauwände doppelt beplankt, ca. 12,5 cm stark.

### **Dachkonstruktion - Hauptdach**

Satteldachkonstruktion in Holzbauweise mit ca. 25° Dachneigung, Zwischensparrendämmung lt. Energieausweis, Dacheindeckung als Bitumenabdichtung geschiefert,

## **3.2 Ausbau des Bauwerkes**

### **Geländer (innenliegendes Stiegenhaus)**

Stahlgeländer mit Flachstahl bzw. Rundstahl entsprechend den Vorschriften bzw. Vorgaben des Planers; Farbe lt. Wahl des Architekten. Handläufe in Edelstahl oder verzinktem Rundstahl nach Erfordernis und Vorgabe der OIB.

### **Verblechungen**

Alle Verblechungen wie z.B. Rinnen, Attikaverblechungen, Abfallrohre, Dachentlüftungskästen, etc. aus Alu- bzw. coloriertem Stahlblech nach technischer Erfordernis bzw. Wahl des Architekten hergestellt.

### **Wohnungseingangstüren**

Portale in Holzbaukonstruktion lt. Erfordernis mit Schichtstoffoberfläche (Farbe innen und aussen lt. architektonischer Vorgabe) – mit umlaufender Dichtung, mit 3-fach Sicherheitsverriegelung, U-Wert laut Energieausweis, Pfostenstock Türblatt, und Namensschild, Ausführung als Fall-Riegelwechselschloss und Absenkichtung bei Streiftür oder aber konventionell in Anschlagausführung.

### **Zimmertüren mit Umfassungszarge Holz**

Umfassungszarge Holz – Farbe Weiß, Röhrenspantür weiß, mit Drückergarnitur Edelstahl, Sperrvorrichtung als Buntbartschloss, Rosettengarnitur  
Grundsätzlich sind alle Innentüren als Streiftüren ausgeführt.

### **Bad- und WC-Tür**

Röhrenspantür weiß, Beschläge in Edelstahl, Sperrvorrichtung WC-Sperre (Schwenkriegel), Rosettengarnitur

### **Fenster, Balkon und Terrassentüren**

Kunststofffenster mit Aluschale außen, in Dreh- oder Drehklipp-Ausführung der Marke INTERNORM, mit 3-Scheiben-Aufbau,

Farbe innen weiß / Farbe außen: RAL Ton nach Wahl des Architekten.

### **Sonnenschutz**

Seitens des Bauträgers wird je Fenster/Fensterelement oberseitig ein Unterputzkasten oder eine Stockaufdoppelung und eine Stromzuleitung für den nachträglichen Einbau von Raffstore vorgesehen. Die Steuerung erfolgt sodann mittels Fernbedienung (Sonderwunsch auf Kosten Eigentümer, wie auch die Raffstore oder ähnliches).

Die Anbringung der Raffstores sind durch den Käufer selbst vorgesehen, können aber vom Bauträger gegen Aufpreis (Sonderwunsch) eingebaut werden. (Farbe: Führungsschienen und Behang in Weißaluminium oder RAL Farbe lt. architektonischer Vorgabe bzw. nach Übergabe Abstimmung mit der zuständigen Hausverwaltung notwendig um ein einheitliches Außenscheinungsbild zu gewährleisten!).

### **Heizung**

Außentemperaturabhängige automatisch gesteuerte Heizungsanlage. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Zur individuellen Temperaturregelung sind die Wohnungen mit einem Raumthermostat in einem Wohnraum zentral ausgestattet.

Jede Wohneinheit erhält weiters einen Fußbodenheizungs- Verteilerkasten (Unterputz) über den die individuelle Einstellung für die Räumlichkeiten geregelt werden kann und je eine Wohnungsabspernung. Die Wassermengenzählung erfolgt vorauss. direkt nach der Wohnungsabspernung, innovativ orientiert werden die Zähleinheiten mittels Funkzählern ausgestattet (Fernablesung). Die Heizungsanlage wird lt. Ö-Norm gefüllt.

### **Entlüftung**

Die innenliegenden (fensterlosen) Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach oder Fassade entlüftet, die Bedienung ist mit dem Lichtschalter gekoppelt, Bäder mit Fenstern erhalten keine zusätzliche Lüftung. Die Dunsthauben in den Küchen müssen von den Käufern aus bauphysikalischen Gründen als Umluftabzug mit Aktivkohlefilter oder ähnliches ausgeführt werden.

### **Gartenwasseranschlüsse**

Jede Wohneinheit im Erdgeschoß erhält jeweils eine Kemperauslaufarmatur (=frostsicherer Gartenwasseranschluss) im Terrassenbereich (Verbrauchszählung mit Wohnung).

Weiters wird ein Gartenwasseranschluss für die allgemeinen Grün- und Freiflächen bereitgestellt.

### **Generelle Elektroinstallationen**

Generell Unterputzinstallationen (UP) in allen Wohnungen sowie den Treppenhäusern und Schleusen nach Möglichkeit, Aufputzinstallationen in den allgemeinen Lager- und Kellerräumen sowie den sonstigen Allgemein- und Nebenräumen.

### **Klingel und Gegensprechanlage / Briefkästen**

Voraussichtliche Lage - im Bereich der Hauptzugangstüre im EG befindet sich die Klingel und die Briefkastenanlage, Gegensprechanlage in der Wohnung mit Türöffnungsfunktion.

### **Telefonanlage**

Verkabelung in jede Wohneinheit (vorauss. im Wohnraum)

### **TV, Radio-Anlage, Glasfaseranschluss etc.**

sternförmige Verrohrung und Verkabelung in jeder Wohneinheit Vorbereitung (Verkabelung) für eine Satellitenanlage, diese wird dezentral auf dem Dach installiert. Der Anschlussantrag sowie die Grundanschlussgebühr für die einzelnen Wohnungen sind von den Wohnungskäufern selbst zu erstellen bzw. zu übernehmen. Über den technischen Stand des Anschlusses (Digital-Analog,

ISDN, Glasfaser) besteht keine besondere Vereinbarung, dies richtet sich nach den Möglichkeiten zum jeweiligen Zeitpunkt der Bauwerkserrichtung.

#### **Beleuchtung Stiegenhäuser**

Wand- oder Deckenleuchten in jedem Geschoß – geschaltet über Bewegungsmelder in jedem Stockwerk, Notbeleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften.

Leuchten: Aufbauleuchten in LED Ausführung

#### **Beleuchtung Tiefgarage und Rampe**

Feuchtraum- Wannenleuchten LED Ausführung in passender Anzahl.

Schaltung erfolgt in 2 Stufen:

Stufe 1 über Lichtschränke bei der Einfahrt.

Stufe 2 über Präsenzmelder in der Garage in angemessener Stückzahl

#### **Kellerabteile**

Nur mit Deckenauslass und Schalter vorbereitet wie vorher angeführt.

#### **Beleuchtung Allgemeinräume**

Mit Deckenleuchten und Lichttastern bzw. Bewegungsmeldern im erforderlichen Umfang, in LED Technik zur Senkung der Betriebskosten.

## **4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **4.1 SANITÄREINRICHTUNG**

Die Wasserleitungen werden in verzinkten, isolierten Eisenrohren oder in geprüften Kunststoffrohren oder Kupferrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PVC- bzw.

Gussrohren lt. technischen Erfordernissen (Abflussstränge).

#### **Bad**

1 Waschtischanlage in weiß 60 x 48 Laufen Pro, mit Einhebelmischer verchromt Hans Grohe focus WTM 100;

1 Duschanlage mit Duschrinne Geberit Cleanline, Breite ca. 90cm, im Gefälle gefliest, Brausegarnitur mit Schubstange, Hans Grohe Focus AP Einhebelmischer, inkl. Schubstange,

1 Waschmaschinenanschluss entweder in der Küche, im Wohnungsabstellraum (wenn vorhanden) oder im Bad, UP Waschmaschinen Siphon HL400 inkl. Sichtteil chrom, Geräteanschlusskugelhahn chrom

#### **WC**

1 Klosettanlage (wandhängend) in weiß, Laufen Pro Tiefspüler mit versenktem Spülkasten, Handwaschbeckenanlage bei separatem WC, Laufen Pro, ca. 36x25cm, weiß, Eckventile und verchromter Siphon - oder vergleichbares

#### **Küche**

Anschlüsse für Spülbecken, Warm-/ Kaltwasser, Kaltwasserzulaufventil für den Geschirrspüler;

## **4.2 ELEKTROAUSSTATTUNG**

#### **Elektroinstallation**

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiß zur Ausführung. Fabrikat: Merten M-Smart pw o. gleichwertig

#### **Schwachstrominstallation**

Sicherungskasten in den Wohnungen;

5-reihige Ausführung mit integriertem Medienteil

#### **Beleuchtung**

Ausreichende Beleuchtung der Allgemeinteile in LED-Ausführung sowie Notleuchten laut Vorschrift

## **Blitzschutz und Erdungsanlage**

laut Vorschrift mit Protokoll

## **2-Zimmer-Wohnungen:**

### **Vorraum**

2 Ausschalter (mit Wechselschaltung)  
je nach Raumgröße 1-2 Deckenauslässe, je nach Erfordernis; der zweite Auslass wird bei Gängen über 4m Länge ausgeführt  
1 Steckdose  
Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion  
1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

### **Abstellraum (wenn in der Planung vorhanden)**

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose  
1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

### **Bad**

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass über Waschtisch  
1 Serienschalter  
1 Doppelsteckdose neben Waschbecken  
2 Einzelsteckdosen  
1 Waschmaschinenanschluss (*oder im WC/AR, abhängig von der Lage der Waschmaschine*)  
innen liegende Bäder sind mit einem Ventilator ausgestattet; Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais zusammen mit dem Deckenlicht  
1 Trocknersteckdose

### **WC**

1 Deckenauslass  
1 Schalter  
innenliegende WCs sind mit einem Ventilator ausgestattet;

Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais zusammen mit dem Deckenlicht

### **Küche**

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass  
2 Einzelsteckdosen  
1 Serienschalter  
2x2 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich  
1 E-Herd Anschluss für Kochfeld  
1 Steckdose Kühlschrank  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Umluftdunstabzug  
1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

### **Wohn-/ Esszimmer**

1 Deckenauslass  
2 Schalter  
5 Steckdosen  
1 Antennendose (FS)  
1 Raumtemperaturregler analog mit Schalter (Passend zum Schaltermaterial)  
1 Rauchmelder, 10 Jahres Batterie

### **Schlafzimmer**

1 Deckenauslass  
2 Schalter  
3 Steckdosen  
1 Antennendose (FS)  
1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

### **Balkon / Terrasse**

1 Steckdose mit Klappdeckel  
1 Lichtschalter innenliegend  
1 Lichtauslass inkl. Beleuchtungskörper LED (Wand oder Decke lt. architektonischer Vorgabe)



### **Bei 3-Zimmer-Wohnungen zusätzlich:**

#### **Zimmer**

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Antennendose (FS)
- 1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

### **4.3 BODENBELÄGE**

#### **Unterbau**

Zur besseren Schallisierung werden in den Wohngeschoßen schwimmende Estriche mit Wärme-/ Trittschalldämmung und Schallentkopplung lt. Vorgabe des Energieausweises und Möglichkeit ausgeführt.

**Vorraum & Abstellraum:** Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste, optional Bodenfliese im Dünnbettverfahren 30\*60 z.Bsp. Produkt Econcrete antracite/ grigio/ oder beige, rettifiziert. Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

**Küche & Wohnzimmer:** Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

**Schlafzimmer:** Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

**WC:** Bodenfliesen und Wandfliesen in mehreren Farbmustern -Wandfliesen bis Höhe ca. 1,20 m im Dünnbettverfahren (ausgenommen Türseite) 30\*60 z.Bsp. Produkt Econcrete antracite/ grigio/ oder beige, rettifiziert. Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

**Bad:** Boden- und Wandfliesen in mehreren Farbmustern - Wände bis mindestens Türstockhöhe verflieset; im Dünnbettverfahren 30\*60 z.Bsp. Produkt Econcrete

antracite/ grigio/ oder beige, rettifiziert, Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

**Terrassen / Loggia:** Feinsteinzeugplatten oder gleichwertiges, in Kiesbett verlegt, Fuge ca. 5mm, Farbwahl nach architektonischer Vorgabe, Teilweise Holzlattenrost mit offener Fuge bei überdachten Loggien nach architektonischer Vorgabe.

### **4.4 OBERFLÄCHEN**

#### **Wände und Decken**

Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt oder verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Betondecken und Wände im Untergeschoß bleiben schalrein.

#### **Metallische Teile**

Alle Metallteile im Freien werden feuerverzinkt und/oder nach Farbvorgabe des Architekten gestrichen.

#### **Trockenbauwände**

Gespachtelt und weiß gemalen

## **5. SONDERWÜNSCHE / GENERELLES**

Die Firma LIVING WEST Bauräger GmbH sieht auch bei diesem Projekt eine technisch anspruchsvolle und komplette Ausstattung vor.

Sollten Sie dennoch Änderungen gegenüber der vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Produktvorauswahl wünschen, können diese gerne durch unseren Sonderwunschbeauftragten hinsichtlich Durchführbarkeit und resultierende Mehr/Minderkosten erhoben werden [sonderwunsch@technik-expert.at](mailto:sonderwunsch@technik-expert.at)

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma LIVING WEST BAUTRÄGER GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies auch schriftlich vereinbart wurde und wenn an und durch den Bauträger der Auftrag im Vorfeld erteilt wurde.

Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer, z.B. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen, werden die Termine im Vorfeld durch die Sonderwunschabteilung bekanntgegeben, diese sind dringend einzuhalten. Sollten die Termine nicht fristgerecht eingehalten werden und die Informationen somit fehlen wird auf die Standardausstattung und letzte Planung abgestellt, etwaige Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers. Hierbei wird weiters festgehalten, dass Eigenleistungen und aber auch Hinzuziehungen von Fremdfirmen durch den Käufer in der Errichtungsphase nicht möglich sind und auch Minderleistungen und Minderausführungen (z.Bsp Entfall der Bodenbeläge) nur nach Absprache und Freigabe durch die ÖBA möglich sind und sofern keine Folgegewerke davon beeinflusst werden die in der Sphäre des Bauträgers liegen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch den Bauträger höchsten Wert auf Vollständigkeit der Anlage gelegt wird und somit für die Käufer nach Übergabe keine bzw. nur geringe Emissionen (Lärm) vorliegen.

#### **HINWEIS:**

Selbstverständlich möchten wir jedem Käufer die Gelegenheit einräumen die Entwicklung der Baustelle und auch die Errichtung der eigenen Wohneinheit vor Ort näher zu bringen und gegebenenfalls vorzuzeigen. Wir bitten hierbei jedoch um Verständnis, dass dies nur nach vorheriger Terminvereinbarung und Koordination und Unterweisung durch die ÖBA bzw. den Sicherheitsbeauftragten möglich ist und auch der Baustellenablauf dadurch nicht gestört werden darf. Das eigen- und selbstständige Betreten der Baustelle ist

während und außerhalb des Baubetriebes ohne oben angeführte Unterweisung und Beisein der ÖBA untersagt.

Die vorliegende Baubeschreibung und die geplante Ausführung entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinien vom Österreichischen Institut für Bautechnik und dem Tiroler Baurecht (TBO) und ist an den heutigen Stand der Bautechnik angepasst. Änderungen, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt und der technisch resultierenden Notwendigkeit dienen, bleiben vorbehalten. Da das vorliegende Objekt zum überwiegenden Teil als Bestandsobjekt verbleibt können dennoch div. Anpassungen und aber auch Nichteinhaltungen aller normativen Maß- und Vorgaben entstehen und somit nicht ausgeschlossen werden.

Wir bitten weiters um Berücksichtigung, dass Änderungen der Wohnnutzfläche aufgrund von Sonderwünschen (z.B. zusätzliche Wohnungstrennwände etc.) nicht im Verantwortungsbereich des Bauträgers liegen und daraus resultierende Mehraufwendungen z.B. Parifizierungsänderungen etc. nicht in das Leistungsfeld des Bauträgers fallen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma LIVING WEST Bauträger GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies auch schriftlich vereinbart wurde und wenn seitens des Bauträgers der Auftrag im Vorfeld erteilt wurde, der Aufschlag auf die Einkaufspreise (Sonderpreise des Bauträgers) beträgt 15% als Bearbeitungs- und Abwicklungsgebühr.

Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer z.B. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer Termine vorgegeben. Nach diesem Zeitpunkt sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich ohne Freigabe der Projektleitung nicht mehr möglich.

Sollte es durch Sonderwünsche zu Verzögerungen des Bauablaufes kommen, behält sich der Bauträger vor, den vertraglich fixierten

Übergabetermin bei Bedarf um die entsprechend resultierende Bauverzögerung zu verlängern.

Die Firma LIVING WEST Bauträger GmbH bzw. der beauftragte Architekt ist berechtigt, für gewünschte Umplanungsarbeiten welche den Kaufgegenstand betreffen ein Honorar in Rechnung zu stellen. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand (Netto € 95,00 / angefangener Arbeitsstunde)

Die planmäßige Darstellung des Wohnungsgrundrisses und Möblierungsvorschläge gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit diese keine wesentliche Qualitätsminderung verursachen oder die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt geschuldet sind und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind, von der Behörde verlangt oder konstruktiv bedingt sind, bleiben der Firma LIVING WEST Bauträger GmbH vorbehalten (Leitungsschächte, statische Maßnahmen, Schallschutzmaßnahmen, etc.) Abweichungen von den Planmaßen werden bis +/- 3% toleriert.

### **GEWÄHRLEISTUNGEN**

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. Ca. 2 Wochen vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Vorbegehung und Mängelaufnahme. Festgestellte behebbare Mängel werden bis zur endgültigen Übernahme durch den Bauträger behoben. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

### **Bagatelle Mängel:**

Bei der Geltendmachung einer Wertminderung „ist die Wesentlichkeit des Ereignisses, durch welches eine merkantile Wertminderung bewirkt wurde“ entscheidend. „Gänzlich geringfügige Beeinträchtigungen des Gebrauchs bzw. des daraus gezogenen Nutzens haben in der Regel in der Praxis keine außerordentliche Wertminderung zur Folge, weswegen eine merkantile Wertminderung auch nur in Ausnahmefällen angesprochen werden kann“ – zum Beispiel sind eine Bagatelle die durch das Montageunternehmen verursachte Kratzer auf der Rückseite eines Kleiderschranks, der zur Wand steht. „Die Bagatellgrenze berechnet sich jeweils nach dem Wiederbeschaffungswert des Gebrauchsgegenstandes, wobei die 5 - 10 %-Grenze, ähnlich wie im KFZ-Bereich vorgeschlagen, als grundsätzliche Orientierungshilfe herangezogen werden kann.“

Haarrisse in Silikon- oder Acrylfugen sind keine Mängel! Dies sind Wartungsfugen und unterliegen einer regelmäßigen Nachbearbeitung durch den Käufer! Diese Risse sind technisch bedingt und unvermeidbar!

Absetzungen im Randbereich des Bodens (Estrich und Belag) bis max. 5mm sind zulässig und stellen keinen Mangel dar!

Material- und Ausstattungsänderungen, welche höherwertig sind als der Standard, sind zulässig!

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührenden Wänden zu rechnen.

## 6. NEBENKOSTEN

### Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Mit dem Ankauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Einverleibungsgebühr 1,1%
- Rechtsanwaltskosten für die Kaufvertrags-Errichtung bzw. Abwicklung 2,0 % exkl. 20% USt, zzgl. Barauslagen, Beglaubigungskosten, inkl. Treuhandschaft
- Vermittlungsprovision Makler (jedenfalls 50% der Provision auch dann fällig wenn die Erstkontaktaufnahme über die Gemeinde Mötzt erfolgte): 3,0 % exkl. 20% USt

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch Herrn Rechtsanwalt, Dr. Anton Triendl, Kanzlei Triendl-Ruetz, Museumsstraße 28, 6020 Innsbruck.

- außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfters durchzulüften
- Innerhalb der Wohnung sollte keine Wäsche offen getrocknet werden

.....  
DER BAUTRÄGER  
LIVING WEST Bauträger GmbH

.....  
DER KÄUFER

## 7. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2-3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unbedingt folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. Überdeckt werden.
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert und nur mit atmungsaktiven Farben gemalt werden
- während der Heizperiode ist in Abständen von 4-5 Stunden (möglichst 3-4x am Tag) mit Durchzug ca. 5-10 Minuten zu lüften

.....  
ORT / DATUM