

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND: 19.01.2021

LEBEN & EINKAUFEN IM HERZEN  
**ST. GEORGS GALERIEN**

1



## ANSPRECHPARTNER

### BAUHERR

Erlinger Immobilien GmbH

Kärntner Ring 5-7 Am-See-Ring 2  
A-1010 Wien A-4880 St. Georgen/Attergau  
Tel.: +43-(0)7667/20 9 89-0  
E-Mail: [office@erlinger-immo.at](mailto:office@erlinger-immo.at)

### ARCHITEKTURPLANUNG

BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH

Kaiserstraße 41  
A-1070 Wien  
Tel.: +43-(0) 1/524 17 50-0  
E-Mail: [behf@behf.at](mailto:behf@behf.at)

### PLANUNG HAUSTECHNIK

WÄRME-TECHNIK GesmbH

Ganglgutstraße 11  
A-4050 Traun  
Tel.: +43-(0) 7229/61 3 43-0  
E-Mail: [office@wt-austria.com](mailto:office@wt-austria.com)

### PLANUNG ELEKTROTECHNIK

Pürcher Planungs GmbH

Adalbert-Stifter-Weg 170  
A-8970 Schladming  
Tel.: +43-(0) 3687/22 0 52  
E-Mail: [office@puercher.com](mailto:office@puercher.com)

### PLANUNG INFRASTRUKTUR UND VERKEHR

Bichler & Kolbe ZT GmbH

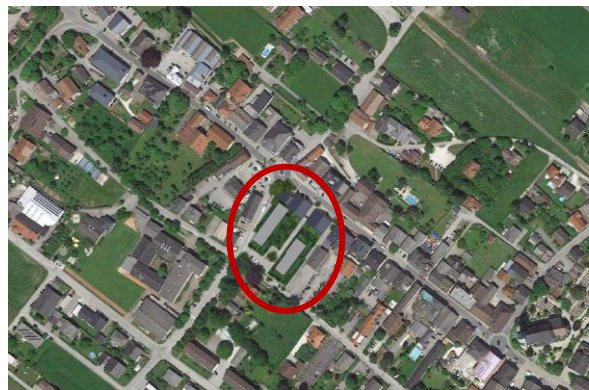
Colmarplatz 1  
A-7000 Eisenstadt  
Tel.: +43-(0) 2682/61 9 00-0  
E-Mail: [office@bic-kol.at](mailto:office@bic-kol.at)

### VERMARKTUNG

Zeit am See – Immobilien GmbH

Landungsplatz 7  
A-4864 Attersee  
Tel.: +43-(0) 650/766 80 00  
E-Mail: [teja@zeitamsee.at](mailto:teja@zeitamsee.at)

## LIEGENSCHAFTSADRESSE



### Adresse:

Attergaustraße 55-59  
A-4880 St. Georgen im Attergau

## GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG



### Bezeichnungen:

Grundstücke .28, .29, .30/1, .30/2, 42, 43, 44/1, 44/2, 44/3  
Einlagezahl (EZ): 1890  
Grundbuch 50011 St. Georgen im Attergau

## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ST. GEORGS GALERIEN

## BESCHIED UND TECHN. UNTERLAGEN

- Bewilligungsbescheid vom 03.11.2020 für den Abbruch der auf den Grundstücken befindlichen Objekte
- Bauplatzbewilligung vom 21.12.2020
- Rechtskräftiger Bescheid (Baubewilligung) vom 22.12.2020
- Einreichunterlagen der BEHF Architekten vom 01.12.2020 samt Austauschplanung
- Energieausweis vom Büro TAS Bauphysik GmbH

## TERMINE

- Beginn der Abbrucharbeiten am 11.01.2021
- Beginn der Bauarbeiten laut Kaufvertrag - voraussichtlich am 05.04.2021
- Übergabe laut Kaufvertrag

## AUFSCHLIESSUNG (VER- & ENTSORGUNG)

- Aufschließung:  
Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- Wasserversorgung:  
über das Leitungsnetz der Gemeinde St. Georgen im Attergau.
- Entsorgung:  
Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet - Oberflächenwässer werden zu einem großen Teil zur Versickerung und der Rest wird über ein Retentionsbecken in „beruhigter“ Form in den Oberflächenkanal geleitet
- Müllentsorgung:  
Hausmüll, „gelber Sack“ und Papier durch örtliches Abfuhrunternehmen
- Stromversorgung:  
über das Stromnetz der „Energie AG“
- Kommunikation:  
Telefonzuleitung, Internetanschluss, Kabel-TV bis zum Hauptverteiler

## NUTZUNGSÜBERSICHT

### BAUPHASE 1:

- 4 Wohnungseinheiten mit rd. 52 m<sup>2</sup>
- 12 Wohnungseinheiten mit rd. 70 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnungseinheiten mit rd. 105 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnungseinheiten mit rd. 134 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnungseinheiten mit rd. 203 m<sup>2</sup>

### BAUPHASE 2:

- 13 Wohnungseinheiten mit rd. 52 m<sup>2</sup>
- 8 Wohnungseinheiten mit rd. 70 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnungseinheiten mit rd. 130 m<sup>2</sup>

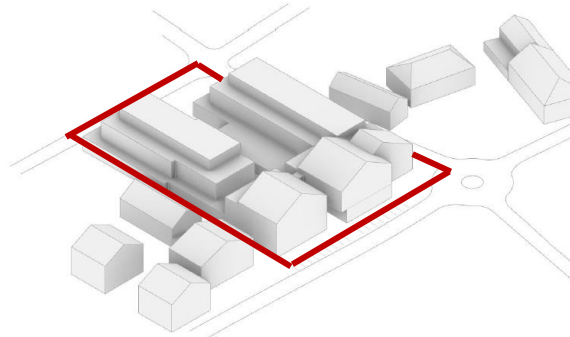
Die o. a. Wohnungseinheiten finden sich in 2 Baukörper wieder, wobei die Wohnungseinheit mit rd. 203 m<sup>2</sup> in einem 3 Bauteil des Gesamtbauvorhabens als Penthouse ausgeführt wird. Änderung der Größen und Aufteilungen sind noch jederzeit möglich.

Das Gesamtobjekt wird unterkellert (UG). Um einen behindertengerechten Zugang zu ermöglichen wurde das Untergeschoss mit Liftanlagen erschlossen. In diesem Tiefgeschoss befinden sich unter anderem 100 PKW - Stellplätze wobei 68 Parkplätze für die Wohnungseigentümer zur Verfügung stehen. Weiters werden 14 Freiparkplätze und 28 PKW-Stellflächen überdacht auf dem Grundstück errichtet. Entlang der Attergaustraße werden weitere 16 Parkplätze für öffentliche Nutzung erstellt. Besonderer Wert wurde auch auf die Größe der Parkplätze gelegt, welche bei weitem die normgemäßen Maße überschreiten und so einen angenehmen Ein- & Ausstieg in das Auto ermöglichen.

Jede Wohnungseinheit erhält ein Kellerabteil mit Größen zwischen 3,30 m<sup>2</sup> bis 7,00 m<sup>2</sup> (je nach Wohnungstyp).

Je Wohnungseinheit steht ein Balkon (1.OG und 2.OG) oder eine Terrasse (1.OG und DG) zur Verfügung. Die Balkone weisen Mindestgrößen von 10,25 m<sup>2</sup> auf. Bei den Terrassen sind die Größen unterschiedlich (je nach Wohnungstyp und Lage)

## TECHNISCHE AUSFÜHRUNGEN



### VORBEMERKUNGEN

- Bei abweichenden Angaben gelten grundsätzlich die Unterlagen in folgender Reihenfolge:
  - Baubehördlich bewilligte Planunterlagen und behördliche Bescheide;
  - Vertragsbeilagen (Plandarstellung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung);
  - Energieausweis.
- Die angeführten Hersteller und Produkte dienen nur zur Qualitätsdefinition, der Bauherr behält sich vor, bei Qualitätsgleichwertigkeit, davon abweichende Produkte zu verwenden;
- Baudetails und Bauteilstärken lt. Energieausweis oder statischen Vorgaben bzw. gemäß den einschlägigen technischen ÖNORMEN und Werkvertrags-ÖNORMEN in der zur Zeit des Baubeginns gültigen Fassung (die ÖNORM B 2110 in der Ausgabe 2013-03-15), subsidiär die DIN bzw. sonstige Regelwerke, die den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe darstellen

### KÜRZELVERZEICHNIS

- UG = Untergeschoss
- EG = Erdgeschoss
- 1.OG = 1. Obergeschoss
- 2.OG = 2. Obergeschoss
- DG = Dachgeschoss

## ROHBAU

### HORIZONTALE BAUKONSTRUKTION:

- Stahlbetonfundamentplatte - Liefern und Einbringen von Fundamentbeton einer Festigkeitsklasse gemäß statischer Notwendigkeit für die Herstellung von Stahlbetonfundamentplatten bzw. Streifen-fundament. Dimension nach Erfordernis
- Geschoßdecke zwischen UG und DG - Liefern und montieren von Beton-Dielendecken, Filigrandecken mit Aufbeton oder Ortbeton bestehend aus 20-25 cm starken (je nach statischer Erfordernis) Betonplatten. Die Unterseite der Decken ist schalrein-glatt (malerfertige Oberfläche). Sämtliche Deckenstoßfugen werden im Zuge der Montagearbeiten flächenbündig verschlossen und sind somit für das Aufbringen einer Fugenverspachtelung gerichtet.
- Ausnahme bei TOP 1.23 - Decke ist eine Satteldachkonstruktion (Warmdach) mit entsprechender Holzunterkonstruktion.
- Balkone 1.OG und 2.OG - Die auskragenden Deckenteile werden in Stahlbeton errichtet und mit entsprechenden ISO Körben an das statische System angehängt.

### VERTIKALE BAUKONSTRUKTION:

- Wände (außen und innen) im UG & EG - Herstellen von rd. 30 cm starken Stahlbetonaußenwänden und Säulen. Die innenseitigen Wandoberflächen sind schalrein-glatt (entgratet). Alle außenseitigen Wandoberflächen sind für das Aufbringen eines ISO Putzes gerichtet. Sämtliche Wandstoßfugen werden im Zuge der Montagearbeiten flächenbündig und kraftschlüssig verschlossen. Die außenseitigen Wandstoßfugen sind somit zum Aufbringen einer Fugenabdichtung, die innenseitigen Wandstoßfugen zum Aufbringen einer Fugenverspachtelung vorbereitet.



- Außenwänden im 1.OG, 2.OG und DG - Liefern und Versetzen von 38 cm starken Außenwänden mit gedämmtem Ziegel der Marke Wienerberger, Eder oder gleichwertig.
- Stahlbetonunterzüge - Liefern und Montieren von Stahlbetonfertigteil- oder Ortbetonunterzügen. Die Oberflächen der Stahlbetonunterzüge sind geglättet bzw. schalrein-glatt (entgratet)
- Tragende Innenwände in allen Geschossen - Liefern und Versetzen von ca. 25 cm starken Wänden aus Ziegelmauerwerk (lt. statischem Erfordernis)
- Nichttragende Innenwände in allen Geschossen - Liefern und versetzen von 12,5 cm starken Zwischenwänden aus Hohllochziegeln bzw. in den Bereichen von notwendigen Vorsatzschalen aus Gipskartonständerwänden mit entsprechender Stärke (je nach Schallschutzerfordernis)

#### VERTIKALE ERSCHLIESSUNG:

- Stiegenhäuser UG bis DG - Liefern und montieren von Stahlbetontreppen, bestehend aus zwei Treppenlaufplatte und einem Podest je Geschoss mit entsprechender schallentkoppelter Ausführung. Die Stahlbetontreppen werden als Fertigteil-Rohltreppen mit einem Steigungsverhältnis gemäß Plan ausgeführt und sind für das Aufbringen eines Stufenbelages mit einer Gesamtstärke von bis zu 5 cm gerichtet. Optional kann die Treppe auch in Ortbeton ausgeführt werden. Die Unterseite der Treppenlaufplatte ist schalrein-glatt (entgratet). Die Standardbreite der Treppenlaufplatte gemäß den gültigen Verordnungen.
- Aufzüge UG bis DG – die Wände der Aufzugsschächte werden in Stahlbeton gemäß der erforderlichen Breite und Güte zur Ausführung gebracht.

#### KAMINE 2.OG / DG

- Liefern und montieren von ein- bzw. zügigen, hinterlüfteten Fertigteilkaminen Nennweite bis max. 20 cm, bestehend aus:
- unglasierten Keramik-Rohren mit Mineralfaserdämmung geeignet für feste Brennstoffe
- einer Leichtbeton-Ummantelung mit spachtelfertiger Oberfläche
- Fabrikat: Rohr; Schiedel oder gleichwertig

#### DACH UND FASSADE

##### FLACHDACHEINDECKUNG

- Herstellen einer Flachdachabdichtung mittels 2-fach überlappender Bitumenbahnen oder gleichwertig z.B.: Foliendach mit einer Stärke von ca. 1,8 mm. Die Dämmung wird entsprechend den Vorgaben des Bauphysikers ausgeführt.
- Als letzte Schicht wird eine Kiesschüttung bzw.
- werden im Bereich der Balkone und Terrassen Estrichbetonplatten (60x60x4) oder Feinsteinzeug (Großformatplatten) in Mörtelbett gelegt, ausgeführt.

##### VERBLECHUNGEN

- Alle erforderlichen Verblechungen (Attikableche, Regenablaufrohre, etc.) sind aus Alucolour gem. architektonischem Gesamtkonzept hergestellt.

##### FENSTER UND TERRASSENTÜREN

- Fenster und Terrassentüren - Aluelemente gem. Farbe des architektonischen Gesamtkonzept, wobei sich der Bauherr vorbehält, hier ggfs. auch andere Materialien zu verwenden.
- Drehkippbeschlag bzw. Hebeschiebebeschlag lt. Planung.
- 3- Fachverglasung lt. Energieausweis und Stand der Technik
- möglicherweise müssen große Schiebeelemente aus Gewichtsgründen 2-fach verglast ausgeführt werden

##### FENSTERBÄNKE

- Innen Kunststein, Werzalith oder gleichwertig
- Außen Verblechung aus Alucolour gemäß architektonischem Gesamtkonzept

##### SONNENSCHUTZ

- Einbau von Raffstorekästen geeignet für Elektroantrieb in die Außenwände für alle Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräume.
- Die Raffstorekästen werden als Unterputz-Kästen, bestehend aus einem gekantetem Aluminium-Kasten mit einer Größe, gerichtet für handelsübliche Markenprodukte ausgeführt. Eine Wärmedämmung im Fenstersturz bzw. Deckenbereich wird eingelegt. (Vermeidung von Kältebrücken!!!)
- Bei allen Fenstern wird ein Sonnenschutz (Raffstore) ausgeführt werden. Material der Raffstore ist ALU (Farbe; Hersteller und Type nach Vorgabe Architekt). Die Raffstore für etwaige mehrteilige Fensterelemente sind elektromotorisch betrieben. Als Produkt wurde die Fa. Hella oder gleichwertig vorgesehen.

##### TERRASSENABTRENNUNGEN:

- Sichtschutz in Alu-Glas Ausführung mit emaillierten bzw. satinierten Gläsern.

##### HAUSTÜRANLAGE:

- Die Haustüranlage ist ein Aluportals in thermisch getrennter Ausführung. Die Haustür besteht aus
- einem dreiseitig umlaufenden Rahmen
  - einer Aluminium-Bodenschwelle mit Isolierprofil
  - einem Flügel mit Dreifachverriegelung
  - einem fixen Seitenteil – Verglasung in Satinato

##### FASSADENPUTZ:

Aufgrund der bereits gedämmten Ziegel wird ein ISO Putz außen zur Ausführung gelangen. Stärke des Putzes nach Vorgabe durch den Hersteller.

## AUSBAUARBEITEN

### INNENVERPUTZARBEITEN:

- Gipsputz - Die Wandoberflächen der Ziegelwände in den Obergeschossen und somit Wohnungen werden mit Maschinenputz einlagig 10-15 mm dick mit Fertigmörtel auf Kalkbasis verrieben (eine leichte Struktur ist möglich). Eckschutzwinkel werden ausgeführt.
- Zementputz - In den Nassgruppen, bzw. im Keller wird ein entsprechender Zementputz zur Verwendung kommen
- Decken - Die Decken in Wohnräumen werden je nach Ausführung gespachtelt und die Fugen ausgefüllt.

### ESTRICHLEGERARBEITEN:

Zur Ausführung gelangt ein schwimmenden Heiz-Zementestrich, bestehend aus

- schwimmender Zementestrich (E225); min. 70 mm
- kunstharzgebundenes Styroporgranulat; 70 mm (Trittschalldämmung) – Isolierung gemäß Ö-Norm und bauphysikalischem Gutachten
- Randstreifen
- PE-Folien

### FLIESENLEGERARBEITEN:

- Bodenfliesen - In den Nassräumen werden Fliesen ausgeführt z.B.: 30/60 cm (Leitprodukt: Lasselsberger oder McTile). Abriebklasse IV. Die Verlegung erfolgt orthogonal (Farbe der Fliesen in Grau- oder Beigetönen). Die Farbe der Verfugung erfolgt nach Wahl des Architekten, Leitprodukt PCI oder gleichwertig. Eine alternative Abdichtung im Spritzwasserbereich wird laut ÖNORM ausgeführt. Übergänge zu anderen Bodenbelägen (Wohn-Gangbereich) werden mit einer Edelstahlschiene ausgeführt.

- Wandfliesen - An der Wand, werden zum Boden passende Fliesen verwendet. Die Farbe und Größe der Fliesen richten sich nach den Bodenfliesen. Die Farbe wird voraussichtlich weiß sein (je nach Vorgabe des Architekten). Im Bereich des Waschbeckens ist ein Spiegel flächenbündig einzubauen: Dim.: ca. 80 cm breit und bis Höhe Zargenoberkante. Leitprodukt: Lasselsberger oder McTile - Verfließungshöhe:
  - Bei Dusche: raumhoch
  - Ansonsten bis Zargenoberkante
  - Eine alternative Abdichtung im Spritzwasserbereich wird laut ÖNORM ausgeführt.
- Verfliesung Allgemeinbereiche (Stiegenhäuser) - Im Stiegenhaus und in den Allgemeinbereichen werden Feinsteinzeugplatten mit einem maximalen Format von 30 x 60 cm zur Ausführung gelangen. Farbe nach Wahl des Architekten Leitprodukt: Granitogres oder gleichwertig

### BAUTISCHLERARBEITEN:

- Wohnungseingangstüren – Eingebaut werden Vollbautüren, einbruchhemmend nach ÖNORM B 5338, glatt durchlaufend, Oberfläche Max-Beschichtung (Farbe nach Wahl des AG). Mit Sicherheitstürdrücker aus Aluminium, (Rosettengarnitur) Sicherheitsschließblechen und Mehrfachverriegelung. Ein Türspion wird ausgeführt.
- Innentüren - Holztürblatt (Röhrenspantüre) gefalzt weiß mit Türdrücker und Rosettengarnitur
- Bad- WC-Tür - mit WC-Beschlag (bei innenliegenden Räumen im Bodenbereich 2 cm gekürzt)
- Zargen – generell werden Holzzargen weiß beschichtet mit Dichtung ausgeführt.
- Kellerabteile im UG - Die Kellertrennwände werden als Lattenverschalung mit integrierter Türe ausgeführt. Optional können Rahmen aus statischen Gründen in Stahl mit beschichteter Oberfläche zur Ausführung gelangen.

### MALERARBEITEN

Sämtliche Bereiche, welche nicht verflies sind, werden weiß gemalt, Grundanstrich und Deckanstrich an Wand und Decke.

Referenzprodukt für Farbe: Synthesa Caparol oder gleichwertig:

Im UG (Kellerabteile) wird als fertige Bodenoberfläche ein Epoxydharzanstrich zur Ausführung gelangen.

### BODENLEGERARBEITEN

In den Wohnräumen ist ein Einstab-Klebeparkett – Eiche rustikal, geölt oder ähnliches, vorgesehen. Der Parkettboden ist auch für eine Fußbodenheizung geeignet. Eine zum Parkett passende Sockelleiste wird ausgeführt. Standardmaße!

### SCHLOSSERARBEITEN

- Geländer und Handläufe innen - Handlauf UK in Stahl lackiert, mit einem Handlauf aus Edelstahl wird zur Ausführung kommen. Geländer im Stiegenhaus werden als Stabgeländer aus Stahl lackiert ausgeführt.
- Geländer außen - Bei den Balkonen wird ein Geländer (Rahmen verzinkt und pulverbeschichtet mit einer Füllung aus Stahlstäben verzinkt und beschichtet zur Ausführung gelangen.
- Geländer außen 3.OG – die Geländer werden als Nurglasgeländer mit den notwendigen Sicherheitsgläsern errichtet und einer U-förmigen Abdeckung in Edelstahl ausgeführt.
- Brieffachanlage - eine Brieffachanlage gelangt zur Ausführung
- Schließsystem - Ein Schließsystem der Marke EVVA, Schachermayer oder gleichwertig gelangt zur Ausführung. Zentralschließanlage für Wohnungstüren, Hausbrieffachanlage, Abstellraum und Allgemeinzugang.
- Türen – Allgemeinbereiche - Türen Nebenräume und Gänge mit Brandschutzklassifikation EI-30 verzinkt und beschichtet nach gültigen Vorschriften.

## ELEKTROTECHNIK

### ALLGEMEIN

- Hausanschlusskasten gem. Anschlussbedingungen Energie AG (Oberösterreich)
- Wohnungszählerverteiler Fabrikat ERA, Verdrahtung für Doppeltarifzähler, für E-Herd, Waschmaschine, Wäschetrockner, CEE-Steckdose sind 3-pol. Automaten zu verwenden,
- Kühlschrank und Gefrierschrank sind mit einem eigenen LS-FI 30mA/C16A abzusichern, Abgang für Warmwasseraufbereitung, Fabrikat Leitungsschutzorgane und FI Schrack oder Möller.
- Für jeden Raum ist ein eigener LS-Abgang vorzusehen (Bad, WC und Vorraum können zu einem Stromkreis zusammengefasst werden)
- Schalterprogramm: Gira Standardprogramm, Busch Jäger Standardprogramm oder gleichwertig
- Auslässe pro Raum nach Vorgabe siehe nächste Seite
- Sämtliche Leitungen sind in Leerrohren (FXP) zu verlegen, für Schalter und Steckgeräte sind UP-Dosen vorzusehen,
- Generell sind bei den Lichtauslässen in den Wohnungen keine Leuchtmittel vorgesehen!
- Die Installationen erfolgen grundsätzlich unter Putz. Ausnahme hierzu ist der Kellerbereich in welchem die Installation auf Putz ausgeführt wird.
- Stiege & Eingang - Mit Deckenbeleuchtung und Bewegungsmelder
- Eingangsbereich - Klingelanlage mit Gegensprechfunktion samt Videoanlage für jede Wohneinheit.
- Keller - Allgemeinbereiche mit Bewegungsmelder und Deckenleuchten.
- Abstellräume im Keller / Raum
  - 1 Deckenauslass samt Lichtschalter
  - 2 Steckdosen
- Die o. a. Auslässe Schalter und Steckdosen sind am Stromzähler der jeweiligen dazugehörigen Wohneinheit angeschlossen. Im Kellerbereich sind sämtliche Lichtschalter, Steckdosen und Leitungen Aufputz verlegt.

### WOHNUNGEN

#### Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit 1 Bewegungsmelder
- 1 Steckdose
- Türruftaste mit elektronischem Rufteil im Vorraum
- 1 UP Reihenverteiler mit Leitungsschutz und Fehlerstromschutzschalter

#### Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mi Schalter
- 1 Steckdose

#### WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter samt Nachlaufrelais für Limodor
- 1 Wandauslass neben Toilette

#### Bad:

- 1 Deckenauslass mit Schalter samt Nachlaufrelais für Limodor
- 2 Steckdosen beim Waschbecken mit Klappdeckel
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Waschmaschinensteckdose
- 1 Trocknersteckdose

#### Küche:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose für Reinigung
- 1 Auslass E-Herd
- 1 Auslass für Küchenbeleuchtung

#### Wohnen / Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 2 3-fach Steckdose
- 2 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss (nur Leerrohr)
- 1 Telefonanschluss (nur Leerrohr)
- 1 Internetanschluss (nur Leerrohr)

#### Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 2-fach Steckdose
- 1 TV-Anschluss (nur Leerrohr)
- 1 Telefonanschluss (nur Leerrohr)
- 1 Internetanschluss (nur Leerrohr)

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss (nur Leerrohr)
- 1 Telefonanschluss (nur Leerrohr)
- 1 Internetanschluss (nur Leerrohr)

#### Terrasse / Loggia:

- 1 Wandauslass mit Schalter samt Leuchte lt. Wahl des Architekten
- 1 Steckdose (IP54)

## HAUS- & GEBÄUDETECHNIK

### ALLGEMEIN

- Gastherme mit einem für dieses Bauwerk und den bekannten Erfordernissen ausreichendem Warmwasserspeicher mit integriertem Boiler welcher wöchentlich zusätzlich auf 75 °C aufzuheizen ist (Legionellen!!). Alles weitere gemäß Punkt II. Allgemeine Grundlagen
- Heißwasserverrohrung in Kunststoffrohren
- Ausgangsdaten:
  - Zimmer: 22 Grad Celsius
  - Badezimmer: 24 Grad Celsius
  - Stiegenhaus allgemein: 18 Grad Celsius
  - Keller: 18 Grad Celsius
- Verrohrung in Kunststoffrohren
- Wasserauslässe und Armaturen nach Bedarf (Bad, WC, Außenanlagen und Technikraum)
- Wasserzähler und Hausanschluss
- Hausentwässerung sowie Wasserzuleitung wird bis zum Übergabeschacht auf dem Grundstück geführt.
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Für die WC's und Badezimmer wird eine mechanische Abluft (Limodor) installiert.

### WOHNUNGEN (SANITÄRAUSSTATTUNG)

#### Bad bzw. Dusche/WC (gem. Planung)

- Waschtisch: ca.60x50 cm, weiß (V&B oder gleichwertig) mit Einhandarmatur (Grohe, Kludi oder gleichwertig)

- Badewanne: ca. 180x80 cm, weiß, Acryl (V&B oder gleichwertig) mit Aufputz Mischbatterie (Grohe, Kludi oder gleichwertig)
- 2-Wege-Mengenregulierung für Schlauchbrausegarnitur und Wannenwandauslauf. (Grohe, Kludi oder gleichwertig);
- Duschwanne (Einbau barrierefrei): Größe lt. Plan, weiß, mit Duschtrennung in Glas, Aufputz Mischbatterie (Grohe, Kludi oder gleichwertig) 2-Wege-Mengenregulierung für
- 1 Waschmaschinenanschluss (Wasserzu- und Ablauf) lt. Plan.

#### WC (gem. Planung)

- Hänge-WC: ca. 37,5x56 cm, weiß, (V&B oder gleichwertig) mit Unterputzspülkasten;
- Handwaschbecken: ca. 50x42 cm (V&B oder gleichwertig);
- Einhandarmatur (Grohe, Kludi oder gleichwertig).

#### Küche (gem. Planung)

- 1 Anschluss für Abwässerung und Geschirrspüler.

#### Terrasse/Balkon (gem. Planung)

- 1 Wasseranschluss mit Frostschutzventil.

### FÖRDERANLAGEN

Um einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen zu ermöglichen, wird pro Stiegenhaus zu den Wohnungen ein Lift ausgeführt. Die Geschwindigkeit der Lifte hängt von der Förderleistungsberechnung ab. Lt. letztgültigen Daten werden Liftgeschwindigkeiten mit 1m/sec. Zur Ausführung gelangen.

### AUSSENANLAGE

- Außenanlagen mit allen erforderlichen Böschungen und Bodeneinläufen;
- Zufahrtsstraße, Parkplätze, Gehwege und teilweise grossformatiger Betonstein im Zugangsbereich gemäß Plan
- Müllraum – Estrich beschichtet
- Rundumlaufendes Traufenpflaster mit Begrenzung;

- Trennung zu Nachbargrundstücken wo erforderlich mit Doppelstabgitterzaun mind. 1 m hoch;
- Grünflächen besät.
- Fahrflächen zu den Parkplätzen: Asphalt einlagig, Stellplätze gemäß Plan
- Gründächer - lt. Plan über Carports und über Lebensmittelmarkt

### SONSTIGES

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen.

Die situierten Installationsschächte sind reine Annahmen und waren kein Inhalt der Einreichplanung und werden im Zuge des Bauablaufes vom Ausführenden Unternehmen lage- und größenmäßig bekanntgegeben.

CAD-Farbansichten, Planvisualisierungen und Verkaufsprospekte dienen lediglich zur bildhaften Veranschaulichung und sind völlig unverbindlich und auch nicht Vertragsgrundlage bzw. nicht Grundlage für den Umfang und die Art der Ausführung der Bauwerke.

Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und daher auch nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – insbesondere wenn geringfügig und sachlich gerechtfertigt - sind.

Änderungen in Bau und Ausstattung aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder sofern sie keine Wertminderung bedeuten, bleiben dem Bauherrn vorbehalten.

#### KELLERRÄUME

Ausdrücklich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Kellerräume „nicht konditionierte Räume“ sind und daher muss außergewöhnlicher Wärme- und/oder Feuchtigkeitseintrag (z.B. durch dauerndes bewohnen, Wäsche waschen, Wäsche trocknen, Sauna, Dusche etc.) vermieden bzw. korrigiert (z.B. durch Luftentfeuchtung oder mechanische Be- und Entlüftung) werden.

#### PLANUNGSÄNDERUNGEN

Umplanungswünsche sind grundsätzlich mit dem Projektarchitekten abzustimmen bzw. von diesem freizugeben.

Die sich aus Umplanungen nach Kaufvertragsabschluss ergebenden Aufwendungen werden vom Projektarchitekten auf Basis der geltenden Honorarrichtlinien direkt dem Käufer in Rechnung gestellt und sind zu vergüten.

#### BAULICHE ÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind möglich, sofern sie den Bauablauf und/oder den Fertigstellungstermin nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauherrn bekannt gegeben werden.

Sonderwünsche, die rechtzeitig bekannt gegeben werden und technisch durchführbar sind, können direkt beim Bauherrn in Auftrag gegeben und mit demselben verrechnet werden.

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchem Grund auch immer, ein Rücktritt des Wohnungswerbers vom Kaufvertrag erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wiederherzustellen. Eine Ablösepflcht für den Nachfolgebewerber um die Wohnung besteht nicht.

#### BAUSTELLENBESUCHE

Der Bauherr behält sich aus Sicherheitsgründen das Recht vor, Baustellenbesuche während der Bauzeit zu untersagen. Die Baufirma bzw. die ausführenden Firmen werden jedoch angehalten, eigene Besuchertage festzulegen. Aus Sicherheitsgründen ist die Besichtigung der Wohnung nur im Beisein der örtlichen Bauaufsicht gestattet.

Jeder Baustellenbesuch erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Besuchers und vom Bauherr wird keine wie immer geartete Haftung bei Unfällen übernommen. Kindern ist das unbeaufsichtigte Betreten der Baustelle untersagt.

### GEWÄHRLEISTUNG

Eigenleistungen des Käufers fallen nicht in den Gewährleistungsbereich des Bauherrn.

Dauerelastische Ver fugungen bei Badewannen, Brausetassen und sonstigen Bauteilanschlüssen sind Wartungsfugen und sind vom Benutzer selbst zu warten und fallen bei verabsäumter Wartung nicht in den Gewährleistungsbereich des Bauherrn

### ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden.

Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren sowie das Stellen oder Einbauen von Möbeln dicht an die Wände, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zum oben angeführten Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- und Setzungsrisse auftreten, die nach ÖNORM 2210 eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Holz ist ein natürlicher Baustoff und unterliegt insbesondere im Außenbereich (z.B. Sparrenköpfe, Wandverkleidungen, Terrassenbeläge etc.) Witterungseinflüssen, dadurch können Spannungen und Farbveränderungen entstehen und Abschieferungen sind in Teilbereichen möglich. Das sind natürliche Eigenschaften und keine Mängel im Sinne der ÖNORM.