



WOHNEN IN DER KINDERGARTENSIEDLUNG

ST. JOHANN I. D. HAIDE / WOHNEN - ARBEIT - FREIZEIT



ST. JOHANN I. D. HAIDE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNGEN

WANDKONSTRUKTION AUSSENWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Alle Decken in Wohnräumen gespachtelt oder geputzt, Nebenräume schalrein.

ZWISCHENWÄNDE

12-cm Ziegelwände/GK-Wände

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

ENTLÜFTUNGEN

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung. Beheizung in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Regelung je Wohnung ein Raumthermostat, über Heizungsverteiler regelbar, Warmwasserversorgung mittels Wohnungsstationen.

SONNENSCHUTZ BEI FENSTER, BALKON-/ UND TERRASSENTÜREN

Jede Wohnungseinheit wird für einen Sonnenschutz (elektrisch betriebene Raffstore) vorbereitet.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster, Balkon-/ und Terrassentüren aus hochwertigem Kunststoff, teilweise als Dreh- und Kippflügel ausgeführt.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Weißer Wohnungseingangstür aus Holz, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag.

INNENTÜREN

Hochwertige Röhrenspanntürblätter in weiß oder Buche auf Holz-Umfassungszargen montiert inkl. Dichtung und Beschläge, Türhöhe 200 cm, ohne Schwelle ausgebildet.

Türschloss: mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad, WC.

FUSSBODENAUFBAU, SCHALLSCHUTZ

Ausführung lt. Bauphysik Thermo-System (Beschüttung u. Wärmedämmung), lt. Stmk. Bauordnung.

BARRIEREFREI/ BEHINDERTENGERECHT

Die Planung der Wohnanlage erfolgte entsprechend den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung behindertengerecht.

Davon abweichend können die Aufgehrichtungen der Türen auf schriftlichen Auftrag der Käufer geändert werden.

LIFT

Das Objekt ist barrierefrei und mit einer modernen Liftanlage ausgestattet.

PARKPLÄTZE

Es stehen Carport und Freistellparkplätze zur Verfügung.

EIGENGÄRTEN, LAGER-RÄUME/KELLER

Die Eigengartenanteile werden durch eine einfache Bepflanzung voneinander getrennt.

Je Wohnung steht ein Kellerabteil (Trennwände aus gehobelten Holzlatten oder Metall) zur Verfügung. Der Hausgemeinschaft steht ein allgemeiner Abstellraum zur Verfügung.

Grünflächen werden humusiert und besäht.

SCHLIESSANLAGE

Zentrales Schließsystem für Stiegenhäuser inkl. Allgemeinräume, sowie Briefkastenanlage, je 4 Schlüssel pro Wohnung gleichsperrend.

BODENBELÄGE UND WANDBELÄGE/MALERARBEITEN



Symbolfoto

BODENBELÄGE

INGANGSBEREICH, STIEGENHAUS, ZWISCHENPOSTE: Feinsteinzeug samt Sockelfliesen bzw. nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

WOHNKÜCHE, ZIMMER: Fußbodenbeläge lt. Plan (Parkett) samt Sockelleisten.

DIELE, BAD, WC, ABSTELLRAUM: Feinsteinzeug ca. 10 mm, Format 30x60 cm samt Sockelfliesen.

TERRASSE, BALKONE: werden mit Terrassendielen aus Lärchenholz ausgeführt.

BALKONBRÜSTUNGEN

Nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

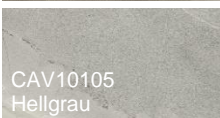
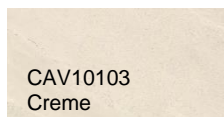
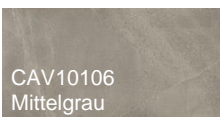
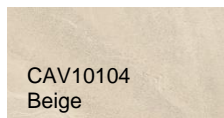
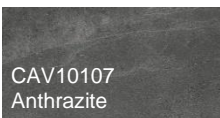
WANDBELÄGE/MALERARBEITEN

WC: wie Bodenfliesen – im Bereich des Spülkastens Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm.

BAD: Wände im Spritzbereich werden mit Wandfliesen ca. 200 cm hoch verflies. Die restlichen Wände erhalten eine gemalte Oberfläche.

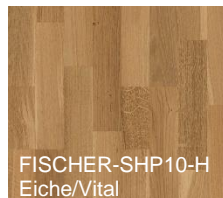
RESTLICHE WANDFLÄCHEN: glatt gespachtelt oder feinverputzt, sämtliche Räume erhalten einen 2-maligen Innendispersionsanstrich weiß bzw. firnweiß gefärbelt. In Nassräumen (BAD und WC) werden die Wände mit Silikatfarbe gemalt.

BODEN BAD, WC FEINSTEINZEUG 30X60 CM (BEINKOFER oder gleichwertige)

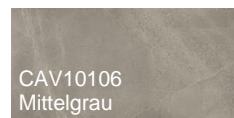


WAND BAD FEINSTEINZEUG 30x60 cm (BEINKOFER oder gleichwertige)

PARKETT



STIEGENHAUS (BEINKOFER oder gleichwertige)



SANITÄREINRICHTUNG



HOLTER (Basic)

WC

Hänge-Wandklosett, Tiefspüler; 2-Mengen Betätigungsplatte für Spülung z.B. GEBERIT. Bei getrennten Räumen mit Handwaschbecken ca. 40x25 cm und mit Kaltwasserhahn ausgestattet z.B. CONCEPT oder gleichwertig.



BADEZIMMER

Bei Wohnungen ab einer Wohnungsgröße von über 80 m² Doppelwaschtisch, bei allen anderen ein Waschtisch: ca. 60x47 cm, z.B. CONCEPT oder gleichwertig. Inklusiv Ablaufgarnituren verchromte Einhandmischbatterie.



WANNENANLAGE

Jede Wohnung wird mit einer Badewanne 170x75 cm Acryl, 1 Aufputz-Einhandarmatur für Badewanne, 1 Brausegarnitur, z.B. CONCEPT oder gleichwertig ausgestattet.

Dusche gegen Aufzahlung möglich.



HANDTUCHTROCKNER

Handtuchtrockner elektrisch, gerade



SONSTIGES

1 Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

BALKON, TERRASSE, GARTEN

gegen Aufzahlung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper)

ELEKTROAUSSTATTUNG



ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: formschönes Flächenschalter-Programm

Terrasse/Balkon/Loggia: 1 Lichtauslass, 1 Außensteckdose IP44

Kellerabteil: 1 Lichtauslass, 1 Steckdose

Objektaußenbeleuchtung: Treppenhaus, 1 Bewegungsmelder für Wegbeleuchtung, 1 Außenteil für Türsprechstell

Sonstige Allgemeinflächen: Installation nach Erfordernis

Diele/Flur: 1 Deckenauslass mit Lichttaster nach Erfordernis, 1 Steckdose, 1 Innenteil Türsprechanlage (gegen Aufpreis mit Video),

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

WC: 1 Deckenauslass mit Lichttaster und Abluft

Küche: 1 Deckenauslass mit 2 Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster für Arbeitsplattenbeleuchtung, 1 Starkstromauslass für Ceranfeld, 1 Steckdose Dampfgarer, 1 Steckdose Umluftgerät, 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Kühlschrank, 6 Arbeitssteckdosen (für z.B. Kaffeemaschine, Küchenhelfer, Alleschneider, Mikrowelle etc.)

Wohnraum: 2 Deckenauslässe mit 2 Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 TV-Dose, 1 Leerverrohrung Internetdose

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit 2 Lichttaster; 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Zimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Bad: 1 Deckenauslässe mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster, 2 Steckdosen Bereich Waschtisch, 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (wenn nicht im AR), 1 Steckdose für HTW

Das Freischalten von Kabel-TV und Internetanschlüssen hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen

ENERGIEKENNZAHL

HAUS A: 39,4 kWh/m².a

HAUS B: 36,5 kWh/m².a

HAUS C: 37,9 kWh/m².a

ELEKTRO /SAT- INSTALLATION / TELEFON UND INTERNET

Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Installation gemäß ÖVE und im Einvernehmen mit dem lokalen Energieversorger.

Zentrale Gemeinschafts-SAT-ANLAGE mit Multi-Switch bzw. wahlweise und nach Verfügbarkeit Kabel-TV.

TV-Anschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert

Telefonanschluss je nach Verfügbarkeit und nur, wenn eine ausreichende Leitung von A1 kostenlos zur Verfügung gestellt wird, in der Diele.

Leerverrohrung für Internetanschluss im Wohnzimmer, Abstellraum oder Vorraum jeder Wohnung. Auf Wunsch und gegen Aufpreis Leerverrohrung für Alarmanlage.

AUSDRÜCKLICHER HINWEIS

Maßgebend für die Ausführung der Arbeiten ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung vor. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen sowie die Freiraumgestaltung der zur Wohnung gehörenden Flächen oder Bauelemente, wie Balkonbrüstungen/Geländer die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, daher sind für Einbauten Naturmaße abzunehmen.

Alle Fotos und Bilder sind als Symbolfotos zu verstehen.

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGSBAUTEN

NORMAUSFÜHRUNG

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen (Planstand vom 09.11.2020) sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Stand: 12.2020) zu verstehen.

SONDERWÜNSCHE

Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Abweichung vom vertragsgegenständlichen Plan als Sonderwunsch zu verstehen ist und die Verantwortung über die ordnungsgemäße Ausführung als auch die Abnahme der Arbeiten inklusive der Verantwortung über die Reinigung in der eigenen Wohnung und denn allenfalls verschmutzten Allgemeinflächen vom jeweiligen Eigentümer zu verantworten sind, wenn es diesbezüglich keine anders lautende schriftliche Vereinbarung gibt.

Es wird weiters ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Plänen eingezeichnete Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände jedweder Art als Platzhalter zu verstehen sind und nur zur Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten dienen.

1. VORAUSSETZUNG FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als dies nach ausschließlicher Beurteilung des Architekten das architektonische Bild nicht beeinträchtigt.
- b) Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der jeweils gültigen Bauordnung möglich. Für vom Wohnungseigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungskäufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.
- c) Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.
- d) Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderungen zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmereinrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

2. DURCHFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn 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.
- b) Über die vom Wohnungseigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma hat die Firma ein Angebot an den Wohnungseigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen müssen.
- c) Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d) Versäumt der auftraggebende Wohnungseigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 2.c) (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e) Die Ausführung der Sonderwünsche ist von dem Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.
- f) Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für die Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

3. ABRECHNUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- a) Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z.B.: ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d.h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung).
- b) Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Architekten oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Architekten nach der HOA zu vergüten.

4. 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 Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer 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.

5. MONTIEREN VON EINBAUGERÄTEN

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10cm). Bitte weisen Sie Ihre Tischler darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

6. HAARRISSE

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

7. LÜFTEN VON WOHNRÄUMEN

Bei zu geringer Luftwechselrate (mangelhaftes Lüften) kann die daraus resultierende zu hohe Luftfeuchtigkeit zur Kondensatbildung, Durchfeuchtung von Bauteilen und zur Verringerung der Wärmedämmung von Bauteilen führen. Die ÖNORM B 8110-2 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 2: „Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz“ legt die zulässigen Innenluftbedingungen für Wohnräume und Räume ähnlicher Nutzung fest.

8. SILIKONFUGEN

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