

Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB)

Projekt Doppelhaus BERGBLICK

4150 Rohrbach-Berg, Sexling

11.11.2024

I. Allgemeines

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist die Basis für den im Kaufpreis enthaltenen Leistungsumfang und ist, ebenso wie der Einreichplan, Bestandteil (Beilage) des Kauf- und Bauträgervertrages.

Im Kaufpreis inkludiert sind auch alle Vorleistungen die in der Projektentwicklung getätigt wurden → Vorarbeiten für Grundstückserwerb, Vorentwurf, Einreichplanung, Vorstatik, Erstellung des Energieausweises, Erlangen der Baubewilligung, Koordination der Herstellung der notwendigen Infrastruktur.

Weiters ist auch die Bauleitung durch unser Unternehmen inkl. Koordination der Partnerfirmen und Überwachung dieser im Kaufpreis enthalten.

Auch die Kosten für die Baustelleneinrichtung und -sicherung bzw. eventuell erforderliche Deponiegebühren. Ebenso werden die Kosten für Baustrom und Bauwasser bis zur Übergabe des vereinbarten Leistungsumfanges von uns getragen.

II. Präambel

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist auf Basis der vorliegenden Verkaufsplanung erstellt worden. Sofern in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Ausführung betreffend Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus behördlichen, technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn diese geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

III. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Stromversorgung:

ENERGIE AG (oder gleichwertig), Anschluss an das öffentliche Netz im Preis enthalten, die Anschlussgebühr wird dem Käufer direkt vom Stromversorger (z.B.: Energie AG oder glw.) vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).

- Abwasserbeseitigung:** Anschluss an das öffentliche Netz ist im Kaufpreis enthalten, die Anschlussgebühr wird dem Käufer direkt vom Entsorger vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird Transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).
- Dach- und Oberflächenentwässerung:** Anschluss an das öffentliche Netz ist im Kaufpreis enthalten, die Anschlussgebühr wird dem Käufer direkt vom Entsorger vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird Transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).
- Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Netz im Kaufpreis enthalten, die Anschlussgebühr wird dem Käufer direkt vom Versorger vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).
- Verkehrsflächenanbindung:** Verkehrsflächenanbindung ist im Kaufpreis enthalten, der Verkehrsflächenbeitrag wird dem Käufer direkt vom Straßenerhalter vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).
- Kabel-TV, Internet bzw. Telefon:** 1 Leerverrohrung vom Wohnhaus bis zur Grundgrenze ist enthalten. Weitere Leerverrohrung ist durch den Netzbetreiber bzw. ist bauseits herzustellen, die Anschlussgebühr wird dem Käufer direkt vom Netzbetreiber vorgeschrieben und ist vom Käufer (zusätzlich zum Kaufpreis) direkt zu begleichen (oder wird transparent 1:1 vom Bauträger an die Käufer weiterverrechnet).

Hinweis: Aufgrund der Doppelhaussituation sind Anschlussleitungen der jeweiligen Nachbarliegenschaft an das öffentliche Netz teilweise auf dem eigenen Grundstücksanteil zu dulden.

Die jeweiligen- von den Versorgern bzw. Entsorgern vorgesehenen - Anschlusspunkte werden von den Käufern akzeptiert, und werden im Zuge der Vertragserstellung gegebenenfalls mit einem gesonderten Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

IV. Termine

- Baubeginn:** voraussichtlich Sommer 2025
Fertigstellung: Voraussichtlich Herbst 2026

V. Technische Beschreibung des Bauwerks

1. Baumeisterarbeiten

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Baufeldfreimachung: des bestehenden Grundstückes

Baustelleneinrichtung: Herstellen und Liefern der erforderlichen Infrastruktur für die Bauarbeiten – Material, Werkzeuge, Baustrom usw.

Erdaushub bzw. Aufschüttungen: Aushub der gesamten Baugrube und Fundamente inkl. seitliches Lagern des Aushubmaterials für späteres Hinterfüllen bzw. Anschütten auf dem Grundstück sowie verführen von überschüssigem Aushubmaterial auf AN-Deponie.

Fundamente oder Bodenplatte: Herstellen der Fundamente lt. statischem Erfordernis in frostsicherer Ausführung; Herstellen fachgerechter Unterbau der Fundamente oder Bodenplatte mittels Sauberkeitsschicht und Frostschutzunterbau mittels Schotter-Recyclingmaterial. Aus technischen und Statischen Gründen werden die Gründungssohlen bei den Doppelhauseinheiten durchgehend, d.h. ohne Fuge im Bereich der Fundierung zur Nachbareinheit hergestellt. Fundierung mit Potentialausgleich bzw. Erdung. Beinhaltet auch die fachgerechte Abdichtung der Betonsohle lt. den gültigen Ö-Normen.

Schnittpunkt Grundgrenze zu öffentlichem Gut oder Nachbargrundgrenzen:

- Zugang/Zufahrt werden zu öffentlichem Gut mittels Entwässerungsmulden hergestellt (falls behördlich erforderlich)
- Garten- und Grünflächen zu öffentlichem Gut werden grundsätzlich ohne Leisteneinfassung hergestellt
- Garten Nordseitig:
 - o Entlang der nördlichen Grundgrenze wird eine bauliche Abgrenzung hergestellt. Ausgeführt als Betonleisten oder als Betonsockel (je nach Höhenlage vorhandenes Urgelände des nördlichen Nachbargrundstückes), welche(r) ca. 10cm über das vorhandene Urgelände ragen. Dieser bauliche Grundstücksabgrenzung wird in der gleichen Art entlang der östlichen und westlichen Grundgrenze an die Brüstungswand der Flachdachterrasse angeschlossen.
 - o Die verbleibende Gartenfläche beider Häuser wird durchgehend Humusiert (Fräsen und Anssat sowie ggf. Sichtschutzbepflanzung zwischen den Doppelhaushälften bauseits nach der Übergabe)
- Garten Südseitig (Straßenseitig):
 - o Die Bodenbeläge Zufahrt, Zugang und Carport werden Asphaltiert.
 - o Die verbleibende Fläche zwischen den Hauszugängen wird durchgehend Humusiert (Fräsen und Anssat sowie ggf. Sichtschutzbepflanzung zwischen den Doppelhaushälften bauseits nach der Übergabe)
 - o Der Abschluss der Grünfläche zur südlichen Siedlungsstraße bzw. zur Zufahrt bildet der Asphalt des Gehweges/Straße welche(r) durch den öff. Straßenerrichter hergestellt wird. Bodenbelag Zufahrt wird im Zuge der Hauserrichtung hergestellt.
- Eine sonstige Abtrennung (Mauern) zwischen den Grundstücken ist nicht vorgesehen.
- Etwaige Niveauunterschiede werden natürlich geböscht.

Kanal/Entwässerung: Innerhalb und außerhalb des Hauses in PVC, Durchmesser und Anzahl der Putzschächte nach Erfordernis. Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Regenwasser systemgleich wie in der Position vorher beschrieben, jedoch je nach Behördenvorschrift mit Sickerschacht oder Retentionsschacht hergestellt.

Außenwände – Ökologische Massivbauweise: 38 cm Hochloch - Wärmeschutzziegel (Planziegel gefüllt mit Mineralwolle). Falls aus statischen Gründen eine Ausführung mit Ziegeln nicht möglich ist, so wird eine höherwertige Stahlbeton Wandscheibe bzw. -Unterzug bei Fensterstürzen mit eingelegter Wärmedämmung und gleicher Wandstärke ausgeführt. Außenwände zur angrenzenden Doppelhaushälfte werden als 3-schaliges Mauerwerk mittels 2x 25er Hochlochziegel mit dazw. liegender Dämmeinlage – von Oberkante Bodenplatte bis Oberkante Attika (bzw. bei Steildachausführung bis Oberkante Giebelmauer) hergestellt.

Innenwände: Nicht tragende Innenwände werden in 12cm, tragende Innenwände in 25cm Hochlochziegel hergestellt.

Carport: Errichtung eines Carportes gem. Verkaufsplanung je Doppelhaushälfte. Der Böschungsbereich hinter dem Stellplatz (neben der Außentreppe) wird mit Betonleistensteinen eingefasst und Bekiest. Bepflanzung dieses Kiesbeetes bauseits nach der Übergabe möglich.

Sonderwunsch zusätzlicher Lagerraum Gartengeräte UG: Auf Sonderwunsch kann im Zuge der Hauserrichtung bereits ein Lagerraum (für Gartengeräte etc.) hinter dem Carport miterrichtet werden. Dieser Sonderwunsch wäre mit Mauerwerk und Außenputz sowie einer Eingangstüre (ohne thermischer Anforderung – optisch zu den Fensterelementen passend - versperrbar) hergestellt. Als Bedachung wäre eine Massivdecke vorgesehen, welche im EG-Bereich dann auch teilweise als Terrasse genutzt werden kann. Bodenbelag im Geräteraum Estrich mit Anstrich. Verfliesung auf Sonderwunsch möglich. Betonwände und Decke bleiben rauminnenseitig unbehandelt auf Sicht.

Innenputz Wohnhaus: Kalkgipsmaschinenputz bzw. Gipszementputz oder Kalkzementputz in Nassräumen inkl. Anschlussprofilen bei Fenster und Außentüren; Kantenprofile bei Außenecken; Die Oberfläche wird geglättet (Qualitätsstufe Q2) hergestellt. Bei einer gewählten Sonderwunschvariante „mit Steildachausführung“ bleiben die Innenwände im Dachgeschossbereich unverputzt – für einen ev. späteren Innenausbau gerichtet.

Außenfassade: Mineralisches Grundputzsystem auf Ziegelaußenwänden inkl. vollflächiger Spachtelung und Glasgewebeamierung gegen Rissbildung und 2mm Reibputz in Standardfarbe gem. Farbkonzept.

Untersicht Zugangs – und Carportüberdachung sowie die Stützwand Carportseitig erhalten eine Spachtelung und Reibputz.

Die Aussenwandfläche Carport entlang der Nachbargrundgrenze wird unverputzt hergestellt. Lediglich (nach Bebauung Nachbargebäude) sichtbar bleibende Außenwandflächen werden mit Reibputz versehen.

Decke: Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis inkl. Aussparungen für Stiegen, Steigleitungen und Standarddosenauslässe für Elektroleerverrohrung; Untersicht gespachtelt oder verputzt (nur bei Ausführung schlüsselfertig).

Stiegen: Rohbetonstiege geschalt (oder Fertigteilstiege), gerichtet toleranzmäßig für Belag Parkettboden. Geländer gemauert, Brüstungshöhe ca. 1m; Untersicht geputzt/gespachtelt (nur bei Ausführung schlüsselfertig). Die Außenstiege wird ohne Belag hergestellt, die Oberfläche der Außen-Betonstiege wird sandgestrahlt rutschhemmend hergestellt.

Variante Sonderwunsch Steildachausführung: Die für einen ev. späteren Dachgeschossausbau notwendige Stiegenöffnung in das Dachgeschoss wird bei dieser gewählten Variante als Holzkonstruktion (Trockenbau) inkl. Dämmung hergestellt bzw. verschlossen. Dadurch können nachträgliche DG-Ausbauarbeiten mit möglichst geringem Aufwand auch später hergestellt werden.

Fußbodenaufbau: jeweils lt. Vorgabe Bauphysik bzw. Energieausweis

2. Spengler- und Dachdeckerarbeiten

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Spenglerarbeiten: Die Ausführung erfolgt in pulverbeschichteten Spenglerblechen in einem Grauton mit der Fassade abgestimmt.

Flachdach (über Carport und Hauszugang): Dampfsperre inkl. Voranstrich; Thermisch getrennte Bauweise zur beheizten Gebäudehülle bzw. lt. Energieausweis. Hergestellt mit erforderlichem Gefälle;
Fachgerechte Flachdachabdichtung in geflämmt Bauweise (oder glw. lt. Bauträger) und Betonplatten als Terrassenbelag (nur bei Ausführung Schlüsselfertig) bzw. teilw. Bekiesung im Bereich zur Nachbargrundgrenze.

Standardausführung Flachdach über Wohnhaus: Dampfsperre inkl. Voranstrich; Wärmedämmung lt. Energieausweis mit erforderlichem Gefälle; Fachgerechte Dachabdichtung inkl. seitlicher Dachabschlüsse (Attika); inkl. Anschlüssen und Auslässen für die Dachentwässerung.

Auf dem Flachdach über dem Wohnhaus wird eine Leerverrohrung für eine mögliche PV-Anlage hergestellt.

Variante Sonderwunsch Ausführung mit Steildach (über Wohngebäude):

Die Decke über dem Stiegenhaus im OG wird im Stiegenhausbereich als gedämmte Holzdecke (wie im Pkt. 1 beschrieben) hergestellt.

Der Dachraum wäre dann als Stauraum (Sonderwunsch) oder für einen späteren möglichen Dachgeschoss-Ausbau angedacht. Die Decke über dem beheizten OG wird mit Wärmedämmfilz wärmegeklämmt (gem. Energieausweis).

Auf der Schrägdachfläche wird ein Dacheinstiegsfenster situiert (Erreichbar mit Leiter vom Terrassenbereich) für etwaige Kontroll- und Wartungsarbeiten im Dachbodenbereich.

Auf Sonderwunsch kann der Dachgeschossbereich anstatt des Dacheinstiegsfensters mit einer Dachbodentreppe (vom Vorraum OG) sowie einer begehbaren Wärmedämmung samt V100 – NF-Verlegeplatten begehbar hergestellt werden.

Auf zusätzlichen Sonderwunsch können zusätzliche Fenster sowie auch eine großzügige Gaube mit Fenstern hergestellt werden.

Das Steildach im unbeheizten Dachraum wird mittels Holzkonstruktion mit Sparren und Pfetten hergestellt. Höhe Übermauerung ca. 50cm von der Rohdeckenoberkante gemessen ausgeführt.

Die Dachkonstruktion über dem Dachraum wird als Kaltdach (inkl. Schalung, Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung, Dachziegel (Tondachziegel Grau Standard, der Dachneigung entsprechend angepasst) hergestellt. Die Innenwandflächen im nicht beheizten Dachraum bleiben unverputzt.

3. Fenster, Terrassen- und Eingangstüre, Sonnenschutz

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Fenster, Terrassentüre: Kunststoff- Fenster / innen Kunststoff weiß / außen Kunststoff weiß, Uw Fenster < 0,80 W/m²K (Glas Ug < 0,6); 3-fach Energiesparglas; Anordnung lt. Grundriss Erdgeschoss, Obergeschoss und auf Giebelseite Süd im Dachgeschoss. Andere Öffnungsvarianten bzw. zusätzliche Fenster im Dachgeschoss nach Rücksprache gegen Aufpreis möglich.

Montage inkl. Abdichtung lt. Ö-Norm B5320

Haustüre: Hochwertige Alu-Hauseingangstüre, auf Sonderwunsch mit Glasausschnitt, einbruchhemmend, Mehrfachverriegelung, außen Stoßgriff, innen Drücker, Modell lt. genauer technische Beschreibung lt. Hersteller; Fingerprint oder elektrischer Türöffner auf Sonderwunsch möglich.

Mindestanforderung gem. Energieausweis: U-Wert Gesamtelement mind. 1,20W/m²K

Fensterbänke:

Innen: Kunstmarmor in Standard weiß

Außen: Alu pulverbeschichtet inkl. systemgerechten Abschluss

Sonnenschutz: Raffstore elektrisch betrieben (mit Schalter) in allen Aufenthaltsräumen im EG und OG, ausgeführt als C-Lamelle lt. Produktbeschreibung Fa. Valetta oder gleichwertig.

Kein Sonnenschutz: in EG Gast, OG Nordseitig im Bad und WC sowie im Dachgeschoss.

4. Haustechnik

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Sanitär: Wasserinstallation inkl. Herstellung des Anschlusses an das öffentliche Netz; Verlegung mit Mehrschicht-Verbundrohren für die beschriebenen sanitären Einrichtungsgegenstände.

Anschluss an das Ortswasser mittels PLT-Rohr wird durch die Baufirma hergestellt.

Genaue Beschreibung der Armaturen und Einrichtungsgegenstände nachstehend:

WC im OG:

- Handwaschbecken (Marke Derby 50x25cm oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- 1 Traggestell WC und Unterputzkasten
- 1 WC an der Wand als Tiefspüler inkl. WC-Sitz (Marke Derby oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- 1 WC-Drücker weiß (Type Sigma 30 oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- 1 Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken
- 1 Einhand - Waschtischarmatur Chrom (Type Derby Piccolo oder gleichwertig lt. Bauträger, inkl. Röhrensiphon und Eckventil) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- Limodorlüfter nur inkludiert, wenn Raum ohne Fenster im Plan dargestellt. Generelle Lüftungsanlage falls gewünscht in allen Räumen gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich.

Bad im OG:

- je 1x Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Badewanne und für ein Einzelwaschbecken
- 1x Einzelwaschtisch mit Einhebelmischer (Type Derby 100/48cm inkl. Einhand-Waschtischbatterie Derby oder gleichwertig lt. Bauträger inkl. Röhrensiphon und Eckventil) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- Acrylbadewanne weiß 180x80cm (Type Derby Acryl inkl. Ab/Überlaufgarnitur mit Sichtteile, Einhand – AP – Badebatterie Derby, Wannenset Derby mit Wandhalter, Brauseschlauch und Handbrause oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- Duschanlage (Wannenausführung) zusätzlich auf Sonderwunsch möglich
- Limodor nur inkludiert, wenn Raum ohne Fenster im Plan dargestellt. Generelle Lüftungsanlage falls gewünscht in allen Räumen gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich.

WC/DU im UG:

- je 1x Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Dusche und für ein Einzelwaschbecken
- 1x Einzelwaschtisch (Type Derby 60/48cm inkl. Einhand- Waschtischbatterie Derby oder gleichwertig lt. Bauträger inkl. Röhrensiphon und Eckventil) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- 1 Stk. Acrylduschtasse weiss (Type Derby 90/90/3,5cm inkl. Montagerahmen, Ablaufgarnitur mit Sichtteile, AP Duschsystem Derby mit Thermostat-Brauseschlauch – Handbrause - Regenkopfbrause oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
(Glaswände /Abtrennmauer bei Dusche generell nicht enthalten -> gegen Aufpreis möglich)
- 1 Traggestell WC und Unterputzkasten
- 1 WC an der Wand als Tiefspüler inkl. WC-Sitz (Marke Derby oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- 1 WC-Drücker weiß (Type Sigma 30 oder gleichwertig lt. Bauträger) -> entfällt bei Ausführung Belagsfertig
- Limodor nur inkludiert, wenn Raum ohne Fenster im Plan dargestellt. Generelle Lüftungsanlage falls gewünscht in allen Räumen gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich.

Küche:

- 1 Kalt- und Warmwasser für die Spüle, sowie Eckventil für Geschirrspüler, inkl. Abfluss

Technik/Wirtschaftsraum:

- Wasserzählergarnitur, Druckminderer, Wasserfilter
- Anschluss Wärmepumpe
- 1 Waschmaschinenanschluss

Garten:

- 1 Frostsicherer Kaltwasserauslass an der Fassade nordseitig an Gebäudeecke Stiegenaufgang

Heizung und Warmwasseraufbereitung: Erfolgt über eine Luft/Wasser Wärmepumpe (Vaillant aro THERM plus Monoblock mit uni TOWER) oder gleichwertig lt. Bauträger mit integriertem Warmwasserpeicher (185l Speicherkapazität liefert bis zu 380l Warmwasser für bis zu 4-5 Personen im Haushalt). Die aroTHERM arbeitet mit natürlichem Kältemittel mit sehr niedrigem Treibhauspotential.

Modulierender Kompressor mit Invertertechnik - Intelligente Nutzung von selbsterzeugter Energie -> PV-READY

- Fußbodenheizung im EG und OG (NICHT in Abstellräumen unter Stiege sowie im Technikraum und im Dachgeschoss) -> Verlegeabstand 5-10cm
- Handtuchheizkörper auf Sonderwunsch möglich
- Kühlung über Fußboden Heizungsrohre mittels Luftwärmepumpe möglich

Wärmeverteilung: Erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem oder mehreren eigenen Heizkreisen je Raum (Einzelraumregelung auf Sonderwunsch möglich).

Fußbodenheizungsverteiler je Geschoß mit regelbarer Wassermenge je Heizkreis

Fußbodenheizungsverteiler in den Wohnbereichen Unterputz inkl. Stahlblechtürverkleidung, im Technikraumbereich Aufputz.

Elektroinstallation: Bei Ziegelwänden als Unterputzinstallation, bei Betonwänden in unbeheizten Räumen als Aufputzinstallation ausgeführt.

Fehlerstromschutzschalter und Leistungsschutzschalter inkl. herstellen des Verteilerkastens im EG lt. Norm und Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

Schalterprogramm Gira E2 reinweiß (oder gleichwertig).

Blitzschutzanlage gegen Aufpreis auf Sonderwunsch möglich. Erdungssystem laut ÖVE.

Beleuchtungskörper nicht enthalten -> Montage nach Übergabe Bauseits möglich.

Lichtauslässe an den Decken werden mit Standard Kaiser Gerätedosen hergestellt.

Leerverrohrung PV-Anlage:

Leerverrohrung vom E-Verteiler bis über das Flachdach OG (bzw. bei Steildachvariante bis in den unbeheizten Dachgeschoßbereich) wird hergestellt

- Herstellung PV-Anlage später bauseits grundsätzlich möglich durch die Leerverrohrung, bzw. Herstellung auf Sonderwunsch auch bereits während der Gebäudeerrichtung möglich.

Genaue Anzahl der Schalter und Steckdosen nachstehend:

Zugang außen:

- 1 Lichtauslass im Bereich Haustüre
- 1 Bewegungsmelder
- 1 Klingeltaster
- 1 FR-Schuko-Steckdose
- Anschluss Ladestation für E-Auto auf Sonderwunsch möglich

Windfang/Garderobe/Vorraum EG:

- 1 E-Hauptverteiler
- 1 Deckenbewegungsmelder AP
- 2 Deckenlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Klingelauslass

Technikraum/WR :

- 1 Ausschalter + 1 Schuko-Steckdose (Kombi mit Schalter)
- 1 Deckenauslass
- 1x Schuko-Steckdose für WM und Trockner (1x Doppel)
- 1 Anschluss Wärmepumpe

Abstellraum (unter Stiege) im EG:

- 1 Ausschalter
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Schuko-Steckdose (Schalterkombi)

Lagerraum hinter Carport (auf Sonderwunsch) im EG:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Schuko-Steckdose (Schalterkombi)

WC/DU im EG:

- 2 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass über Waschbecken
- 2 Schuko-Steckdosen (1x Schalterkombi, 1x Einfach)
- 1 Limodorschalter (mit Licht geschaltet) -> nur wenn kein Fenster vorhanden

Gast EG Nordseitig:

- 1 Ausschalter + 1x Schukosteckdose beim Schalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schuko-Steckdosen (1x Doppel)
- 1 Leerverrohrung für TV oder Internet (mit Blinddeckelabdeckung)
- 1 Rauchmelder

Kinderzimmer EG (2 Zimmer):

- je 1 Ausschalter
- je 1 Deckenlichtauslass
- je 4 Schuko-Steckdosen (1x Schalterkombi, 1x Doppel, 1x Einfach)
- je 1 Leerverrohrung für TV oder Internet (mit Blinddeckelabdeckung)
- je 1 Rauchmelder

WC OG:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Limodorschalter (mit Licht geschaltet) -> (nur falls kein Fenster vorhanden)

Wohnbereich/Küche/Essen/Wohnen OG:

- 3 Wechsel/Kreuzschalter
- 3 Deckenlichtauslass
- 9 Schuko-Steckdosen (2x Schalterkombi, 1x Doppel, 5x Einzel))
- 1 Leerrohrauslässe für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Auslass E-Herd (Starkstrom)
- 1 Ausschalter für Außenbeleuchtung Terrasse
- 1 Raumthermostat
- 1 Leerverrohrung für Internet (mit EDV-Steckdose)
- 1 Leerverrohrung für TV (mit TV-Steckdose)
- 1 Rauchmelder bei Stiegenaufgang

Terrasse OG:

- 1 Wandlichtauslass
- 1 FR-Schuko-Steckdose (Schalterkombi)
- 1 Ausschalter für Außenbeleuchtung Terrasse

Stiege EG-OG :

- 2 Wechselschalter
- 1 Lichtauslass Wand

Vorraum OG:

- 1 Deckenbewegungsmelder AP
- 1 Deckenlichtauslass

Bad:

- 2 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass über Waschbecken
- 2 Schuko-Steckdosen (1x Schalterkombi + 1x Einfach)

Schlafzimmer OG:

- 3 Schalter (Wechsel- bzw. Kreuz)
- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schuko-Steckdosen (1x Schalterkombi + 2x Einfach)
- 1 Rauchmelder

5. Fliesen, Böden, Innentüren, Malerarbeiten

(Gesamt Pkt. 5 entfällt bei Ausführungsvariante belagsfertig)

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Fliesen innerhalb Wohnbereich: verlegt in:

im EG: Garderobe/Vorraum, WC/DU, Technik/WR und Abstellraum unter Stiege

Im OG: Bad und WC;

Fliesenformat 30x60cm, gerade verlegt, inkl. Sockelfliesen aus Bodenfliese geschnitten.

Wandverfliesung im WC/DU EG: Im Duschbereich raumhoch verflies, restlicher Raum bis Spülkastenhöhe (ca. 1,20m);

Wandverfliesung im Bad OG und im WC OG bis Spülkastenhöhe bzw. bis ca. 1,20m;

Bodenfliese aus 6 verschiedenen Farben eine Type wählbar; Wandfliese weiß matt

Ein Farbton der Bodenfliese pro Wohneinheit/Haus wählbar.

Inkl. erforderlicher Silikon- bzw. Acrylfugen

Ohne Bordüre oder Bildmotive!

Wandabschlußschienen bei verfliesen Außenecken.

Parkettböden innerhalb Wohnbereich: in Schlafen, Wohnen/Essen/Kochen und Vorraum im OG sowie Gast und 2x Kinderzimmer im EG

- klebend verlegt, für Fußbodenheizung geeignet, inkl. Sockelleisten
- Parkettboden Boen Eiche Blues Town, 3-Stab natur, matt lackiert, 13/215/2200mm (oder gleichwertig) und Sockelleiste SU6 Eiche 19/38,5mm (oder gleichwertig)
- Gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich:
 - Pos vor, jedoch natur geölt sowie gesondert zu beauftragende Erstpflege
 - Pos vor, jedoch weiß geölt sowie gesondert zu beauftragende Erstpflege
 - Boen Eiche Rock-Village Landhausdiele gebürstet und geölt 13/137/2200mm inkl. Erstpflege
 - Sonstige Sonderwunschböden nach erfolgter Bemusterung möglich bis 6 Monate vor Beginn der Verlegearbeiten.

Stiege Belag EG-OG:

Der Trittstufenbelag wird mit Parkett wie der Parkettboden ausgeführt, die Setzstufen sind weiß. Ein einseitiger, gerader Wandhandlauf in Eiche (Stiegen außenseitig montiert) inkludiert.

Setzstufen in Parkettoptik auf Sonderwunsch möglich!

Innentüren: Weiß glatt mit Röhrenspaneinlage (Dana bzw. Kunex oder gleichwertig).

Mit Holzzarge in Falztürenausführung, Drückermotiv im modernen Design in Edelstahl; inkl. Einstemmschloss und 1 Schlüssel je Tür.

Glasausschnitt oder Schiebetüren auf Sonderwunsch möglich!

Malerarbeiten: Sämtliche Innenwände und Innendecken werden mit Mineralfarbe Weiß und deckend gestrichen. Ebenso die Untersicht der Stiege inkl. Untergrundvorbereitungen der Betondecken und der erforderlichen Verspachtelung der Innendecken, Stiegen und eventueller Fugen.

6. Außenanlagen:

(Ausführung nachstehend beschrieben oder gleichwertig)

Vorplatz, Terrasse, Abstellraum, Carport, Garten, Einfriedung

Vorplatz (Zugang) und Carport Belag: Herstellen einer frostsicheren Schutzschicht (ca. 30cm), mechanisch stabile Tragschicht (ca. 20cm) sowie bituminöse Tragschicht (Asphalt – ca. 7cm AC 16 Deck) in entsprechendem Gefälle.

Der Abschluss zum öffentl. Gut (bzw. zum geplanten öff. Gehsteig) wird mittels Asphalt – oder Betonmulde – inkl. Einlaufschacht – hergestellt gem. Behördenvorschrift.

Seitlicher Abschluss Asphalt zu Gebäude mit Fassadenschutzstreifen, zu Grünfläche bzw. Nachbargrundgrenze wird ein nahtloser Übergang hergestellt.

Terrasse: Herstellen erforderlicher Unterbau für Terrassenplatten gerichtet.

Terrassenbelag als Ebenseer Gartenplatte Naturgrau im Format 40/40 oder 50/50cm oder gleichwertig. (!!! Terrassenbelag ist nur bei Ausführung Schlüsselfertig enthalten!!!)

Der 2m-Bereich zur Nachbargrundgrenze wird aufgrund Behördenvorschrift als Flachdach – Bekiest ausgeführt. Als Verbindungsgang Terrasse zu Gartenfläche Nord kommt eine Gitterrostrampe zur Ausführung. Die Beton- Pflanzbeete als Abschluss zu diesem bekiesten Flachdachbereich auf Sonderwunsch möglich.

Bei der Sonderwunschvariante „mit Lagerraum hinter Carport“ erfolgt der Zugang zwischen Garten Nordseitig auf die Terrasse über die dadurch entstehende Flachdachterrasse.

Geländer Terrasse – > sowie an absturzgefährdenden Stellen

Stahlstabgeländer gem. stat. Erfordernis bzw. Materialauswahl je nach Verfügbarkeit/Marktsituation, gem. Gesamtfarbkonzept in Grauton gehalten.

Ausführung lt. der derzeit gültigen OIB-Richtlinie.

Entlang der Außenstiege wird ein Handlauf (passend zur allgemeinen Geländeroptik) hergestellt.

Garten: das verbleibende Gelände wird grob planiert und humusiert (Fräsen und Ansaat bauseitig durch Käufer nach Übergabe). Der Traufen Schotter ca. 30cm breit mit Rasenleistensteinen eingefasst als Übergang Hausfassade zur Grünfläche. Im Bereich der noch verbleibenden Grünflächen (Garten Nord und Süd) sind keine weiteren Leistensteineinfassungen vorgesehen. Bepflanzungen im Garten bzw. an den Grundgrenzen bauseitig durch Käufer nach der Übergabe möglich.

Einfriedung/Zäune: Sonstige gewünschte Abgrenzungen (Zäune, Sträucher bzw. sonstige – in dieser BAB nicht beschriebenen Einfriedungen - sind nach der Übergabe Bauseits zu errichten bzw. sind gegen Aufpreis als Sonderwunsch möglich)

7. Allgemeine Erläuterungen betreffend Verkauf:

a) ANMERKUNG

Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Leistungsbeschreibung angeführt sind, sind im Kaufpreis NICHT enthalten. Zeichnerische Ausdrucksmittel (3D-Schaubilder, Prospekte etc.) haben keine Gültigkeit für die Ausführung. In der vorliegenden Leistungsbeschreibung durch Marken- oder Typenbezeichnung festgelegte Produkte können – sofern dem Erwerber zumutbar bzw. wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist - durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hier durch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bleiben vorbehalten. Sollten zwischen den Plänen und der Baubeschreibung und Ausstattungsliste Unterschiede bestehen, gilt diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorrangig.

Bemaßungen auf den Bauplänen sind grundsätzlich Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Für die Bauseitige Möblierung sind generell IST-Maße zu nehmen.

Der Zutritt zur gesamten Baustelle ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des zuständigen Bauleiters auf eigene Gefahr gestattet.

b) ANSCHLUSSGEBÜHREN/ANSCHLUSSKOSTEN/VERKEHRSFLÄCHENBEITRAG

sind nicht im Kaufpreis enthalten

c) GEWÄHRLEISTUNG

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen. Teile der Geschossdecken sind eventuell als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden.

Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Weiters kann es durch statisch zulässige Decken-Durchbiegungen zu Haarrissen in nicht tragendem Mauerwerk kommen. Auch derartige Haarrisse sind statisch unbedenklich und sind nicht als Mangel anzusehen.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung seitens der Käufer zuzuführen und stellen somit keinen Mangel dar.

d) NEBENKOSTEN (im Kaufpreis nicht enthalten)

Anschlussgebühren gem. Netzbetreiber wie unter PKT III. beschrieben

3,50 % Grunderwerbssteuer (derzeit -> Finanzamt)

1,10 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (derzeit -> Bezirksgericht)

1,50 % Vertragserrichtungs- und Durchführungspauschale inkl. Treuhandkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und Barauslagen, zuzüglich Treuhandkosten aus individuellen Sonderfinanzierungen

0,0 % Vermittlungsgebühr

Jeweils gerechnet vom Kaufpreis

e) SONDERWÜNSCHE

Jedem Käufer wird es bis zu einem gewissen Zeitpunkt ermöglicht, individuelle Sonderwünsche zu beauftragen. Abweichungen gegenüber Standardumfang sind zeitgerecht im Bezug auf Bauablauf mit dem Bauträger gesondert zu vereinbaren und zu beauftragen.

Für etwaige Sonderwünsche gelten folgende Grundregeln:

- Festgelegte Zwischen- und Endtermine dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Gesamtarchitektur der Anlage darf nicht beeinträchtigt werden
- Mit den Sonderwünschen müssen auch die Vorschriften der Gemeinde, der Bauordnung und den Normen entsprochen werden. Eine Klärung ist im Zweifelsfall durch den Wohnungswerber zu erwirken.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und bedürfen der Genehmigung des Bauträgers und der Bauleitung.
- Aus Haftungsgründen können Sonderwünsche ausschließlich nur durch die mit dem Bau beauftragten Firmen ausgeführt werden. Vom Käufer beauftragte Fremdfirmen sind nicht zulässig – Ausnahme sind Arbeiten nach der Schlüsselübergabe.
- Der Bauträger übernimmt für individuell vom Käufer beauftragte Sonderwünsche keine wie auch immer geartete Haftung oder Gewährleistung.
- Kostenpflichtige Sonderwünsche können unter anderem sein:
 - Architekt/Planung: Jegliche Änderung der Innenaufteilung, Gestalterische Elemente in Grund- und Aufriss etc.
 - Installateur: Zusätzliche oder andere Badewanne, Dusche, WC, Waschmaschine, sonstige zusätzliche Wasseranschlüsse etc.
 - Elektriker: Steckdosen, Lichtschalter, Spots, Telefon, Kabelfernsehen, smart home etc.
 - Bautischler: Innentüren, (Design, Beschlag, Aufgehrichtung, Sonderfunktionen etc.)
 - Fenster: (Sonderfunktionen, Beschattung, Fensterbänke etc.)
 - Fliesenleger: Farbe, Form, Verlegung, Leistenabschlüsse etc.
 - Bodenleger: Parkettbeläge (Design, Oberfläche, Randleisten)
 - Maler: Sonderfarben, Effektlasuren etc.

....

....