

Stand 17.05.2023
Symbolbild



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Hütteldorferstraße 335, 1140 Wien

Um-, Zubau und Sanierung des bestehenden Zinshauses, Errichtung eines Dachgeschoßzubaues samt Dachterrasse und Balkonzubau



Inhalt

1. Allgemeine Beschreibung.....	4
2. Allgemeine technische Daten	5
Hausanschlüsse.....	5
Regenwässer	5
Kanal	5
Trinkwasserversorgung	5
Stromversorgung	5
Internet-Fernsehen und Festnetz	5
3. Rohbau	5
Fundamente	5
Abdichtung.....	5
Außenwände	5
Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände	6
Nicht-tragende Innenwände	6
Decken.....	6
Stiegen.....	6
Dachkonstruktion, Dachschrägen und Flachdach	6
Hauseingangstür	6
Straßenseitige Wienerfenster	7
Innenhofseitige Fenster und Fenstertürelemente	7
Dachflächenfenster	7
Wohnungseingangstüren	7
Fassade und Spenglergewerke	8
Innenputz.....	8
Bodenaufbauten	8
Rohinstallationen	9
Heizung.....	9
Wasseranschluss	9
Sanitärinstallationen.....	9
Klimaanlagenvorbereitung	9
Lüftungsanlage	9
Druckbelüftungsanlage.....	9
Elektroinstallationen	10
4. Ausstattung	11
Bodenbeläge	11
Wandoberflächen	11
Innentüren	11
Sanitärausstattung	12

Elektroausstattung.....	14
Außenbereiche	14
Terrassen, Balkone, Loggia, Dachterrassen	14
Gartengestaltung.....	15
Allgemeinbereiche	15
Postkasten.....	16
Schließsystem Firma Evva	16
5. Anmerkungen und Hinweise	16
Nicht inkludierte Leistungen	16
Hinweise	16
Baueinreichung und Planung	18
Änderungen und Zusatzarbeiten.....	18
Objektübergabe.....	18
Gewährleistung.....	18
Rechtswirksamkeit	18
Fertigstellung	18
6. Kaufpreis	19

1. Allgemeine Beschreibung

Das bestehende Zinshaus wird zur Gänze entkernt. Innenhofseitig wird der bestehende Lichthof entfernt und in massiver Bauweise dem Bestand ergänzt. Die 2-geschossigen Wohnungen im Keller- bzw. Erdgeschoss erhalten Eigengärten und Terrassen. Das Gebäude wird für Objekte in den Ober- und Dachgeschossen mit modernen Balkonen ausgestattet.

Insgesamt entstehen somit 15 exklusive Wohneinheiten und 2 Geschäftsräumlichkeiten auf 6 Etagen. Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden komplett revitalisiert bzw. durch den Zubau ergänzt, 1. und 2. Dachgeschoss werden neu errichtet.

Dieses revitalisierte Zinshaus im 14. Wiener Gemeindebezirk besticht mit:

- modernisierten Kastenfenstern in klassischem Design,
- großen Markenfensterelementen innenhofseitig,
- Freiflächen wie Gärten, Terrassen, Balkone, Loggia und Dachterrassen
- hochwertigen Materialien,
- sehr gute Verkehrsanbindung,
- 1,3 km bis zum Bahnhof „Wien Hütteldorf“ und
- Straßenbahn und Busanbindung vor der Haustüre
- 15 exklusive Wohnungen und 2 Büroräumlichkeiten

Die hohe Funktionalität und Qualität sowie die optimale Infrastruktur machen die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft.

Der Käufer hat die Möglichkeit bei der Bemusterung der Wohnung aktiv mitzubestimmen.

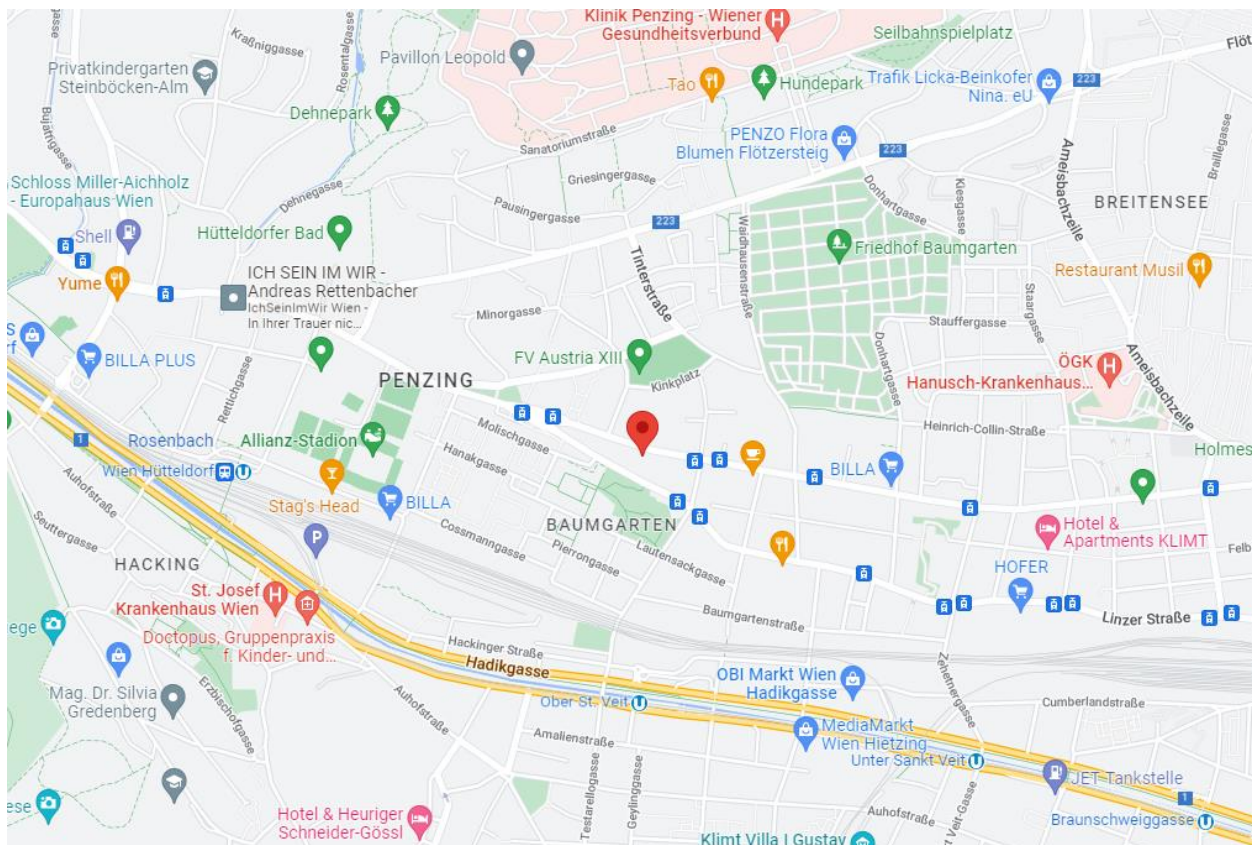


Abbildung Lage Projekt, Quelle: googlemaps

2. Allgemeine technische Daten

Hausanschlüsse

Regenwässer

Das Regenwasser von Dachflächen, Terrassen, Balkonen und Dachterrassen und das Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird über den bestehenden Anschluss in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet.

Kanal

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter den Kellerdecken frei sichtbar, auf Schellen montiert, zusammengeführt und fließt über den bestehenden Anschluss in das öffentliche Kanalsystem.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Gemeinde- bzw. Wasserverband. Die Wasserübergabe erfolgt im allgemeinen Technikraum, jede Wohneinheit erhält eine eigene Wasseruhr.

Stromversorgung

Die Stromzähler für alle Wohneinheiten werden im allgemeinen Technikraum situiert. Jede Wohneinheit erhält wohnungszentral einen eigenen Sicherungskasten.

Internet-Fernsehen und Festnetz

Das Wohnhaus erhält einen Internet-Anschluss durch einen Internet-Anbieter im allgemeinen Technikraum. Jede Wohnung erhält eine Verbindungsleitung bis zum Technikraum.

Durch den Wohnungskäufer ist direkt mit dem Anbieter (A1 / UPC) ein Liefervertrag für Internet, TV, etc., ... abzuschließen und auf Eigenkosten zu bezahlen.

3. Rohbau

Fundamente

Das bestehende Fundament wird mittels einer neu-errichteten Stahlbeton-Bodenplatte inkl. Herstellung der Rollierung und erforderlichen Abdichtung, großflächig ergänzt.

Die Oberfläche der Bodenplatte wird für den Technik- und Fahrradraum geglättet.

Für den Zubau wird eine Fundamentplatte; Stahlbetonplatte C25/30 XC3 B2 25 cm bzw. nach statischem Erfordernis, ein Fugendichtband zu den Stahlbetonwänden, Rollierung und erforderlicher Abdichtung, hergestellt.

Einbau des Erdungsbands samt Fahnen für die Herstellung einer Blitzschutzanlage und des Potentialausgleichs.

Abdichtung

Herstellung der erforderlichen Abdichtungen für das gesamte Gebäude lt. technischer Machbarkeit.

Außenwände

Die bestehenden tragenden Wände wurden aus Ziegelmauerwerk errichtet.

Wienerberger Hochlochziegel (Planblock) oder gleichwertig bzw. Stahlbeton lt. statischem und technischem Erfordernis.

Der Planblockziegel mit mörtelloser Nut- und Feder -Stoßverbindung eignet sich aufgrund seiner Druckfestigkeit besonders gut für den Wohnbau.

Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände

Die bestehenden tragenden Wände wurden aus Ziegelmauerwerk errichtet.

Die tragenden Zwischenwände werden aus Wienerberger Hochlochziegel (Planblock) oder gleichwertig bzw. Stahlbeton lt. statischem und technischem Erfordernis hergestellt.
Vorsatzschalen lt. technischem und bauphysikalischem Erfordernis.

Nicht-tragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden in allen oberirdischen Geschoßen als Ständerwandkonstruktion (Trockenbau) ausgeführt.

Decken

Die bestehenden Deckenkonstruktionen bestehen im Wesentlichen aus Tramdecken und einer Platzgewölbedecke über dem Kellergeschoss.

Die bestehenden Deckenkonstruktionen werden laut statischem Erfordernis als Verbunddecken ausgeführt um dem Gebäude die erforderliche Statik zu gewährleisten. Partiiell werden Verstärkungen mittels Stahlträger- / Stahlkonstruktionen laut statischem Erfordernis vorgenommen.

Für den Zubau werden Stahlbetondecken C25/30 als Ortbetondecke bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für einen Fußbodenaufbau mit Estrich errichtet.

Für die Errichtung des Dachgeschoßzubaues werden Decken mittels Stahlträger/Stahlkonstruktionen laut statischem Erfordernis errichtet.

Stiegen

Die bestehenden Geschosstreppen samt Geländer werden stilvoll saniert.

Die neuen Geschosstreppen im Zuge des Dachgeschoßzubaues werden in Stahlbeton laut statischem Erfordernis hergestellt.

Die Beläge der neu errichteten Treppen und die Geländer erfolgen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Alle Treppen werden mit Stabgeländer (beschichtet/lackiert) als Absturzsicherung und Handläufe aus Metall (beschichtet/lackiert) lt. Erfordernis ausgestattet.

Dachkonstruktion, Dachschrägen und Flachdach

Die Dachkonstruktion erfolgt zimmermannsmäßig lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis in Verbindung mit einer Stahlträger- / Stahlkonstruktion lt. statischem Erfordernis.

Dämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis, dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn, Eternit-Dachdeckung lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Innenseitige Installationsebene mit Gipskartonplatten verkleidet inkl. Dämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis.

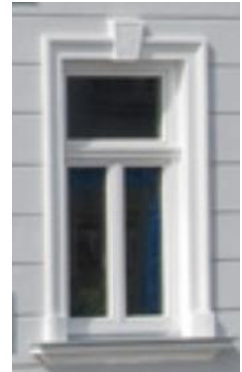
Herstellen eines begehbaren Flachdachs (Dachterrassen), zimmermannsmäßige Konstruktion lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis in Verbindung mit einer Stahlträger- / Stahlkonstruktion lt. statischem Erfordernis.

Hauseingangstür

Glas-Alu-Türkonstruktion, Abmessungen laut Plan, 2-flügelig, Farbe Innen weiß, Außen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Straßenseitige Wienerfenster

Die straßenseitigen Fensterelemente in Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden als 2-flügelige Kunststoff-Fenster mit Oberlichtern ausgeführt. Die Montage der neuen Fensterelemente erfolgt luftdicht gemäß Ö-Norm B5320. 3-fach Isolierverglasung, Optik: Wienerfenster, Mehrfachverriegelung, inkl. Innenfensterbank, Farbe Weiß oder gleichwertig. Standardfarbe Weiß bzw. lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.



Die bestehenden Zinkblech-Außenfensterbänke werden saniert.

Abbildung revitalisiertes Kastenfenster (Symbolbild)

Innenhofseitige Fenster und Fenstertürelemente

Kunststoff/Alufenster und -Fenstertüren mit Aluschale außen, in Dreh-, Drehkipp-, Hebeschiebe-Ausführung und fixverglast lt. Plan, mit 3-Scheiben-Aufbau. Innenfarbe weiß, elektrische Raffstore, seitliche und sichtbare Führungsschienen und sichtbare Raffstorekästen, inkl. Innenfensterbank, Farbe Weiß oder gleichwertig, Außenfensterbank Aluminium. Farbe Außen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.



Bodentiefe Fensterelemente außerhalb von Balkonen werden mit einer Verbundsicherheits-Fixverglasung in der Höhe von einem Meter als Absturzsicherung ausgeführt.

Die Ausführung erfolgt lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Abbildungen Fenster/Fenstertüren (Symbolbilder)

Dachflächenfenster

Kunststoff/Alu-Dachflächenfenster von VELUX oder gleichwertig, Innenfarbe Weiß, inkl. außenliegendem Sonnenschutz.



Die Ausführung erfolgt lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Abbildung Dachflächenfenster (Symbolbild)

Wohnungseingangstüren

Marken-Brandschutztüren lt. OIB-Richtlinie, die Durchgangslichte beträgt 90/210 c, Umfassungszargen, Innen und Außen Weiß farblackiert. Die Türen sind mit einem Spion, einer Türnummer, einer 2-fach Verriegelung sowie mit einem Drücker innen und einem Knauf außen ausgestattet. 3 Stück Schlüssel sind inkludiert.

Fassade und Spenglergewerke

Die Fassade sowie Tür- und Fensterelemente beeinflussen maßgeblich den spezifischen Heizwärmebedarf und somit den Energieausweis des Hauses. Bei den Wohneinheiten wurde besonderes Augenmerk auf hochwertige und energiesparende Materialien gelegt.

Straßenseitig, im Bereich des bestehenden Gebäudes, wird das massive Mauerwerk mit einer innenliegenden Trockenbaulösung inkl. Dämmung ausgestattet. Die stilvolle straßenseitige Fassade wird vollflächig revitalisiert.

Gartenseitiges Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm Fassadendämmplatten EPS-F Plus (Expandiertes Polystyrol) mit diffusionsoffenem und wasserabweisenden Kunstharzputz, Körnung 1,5 mm. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Dachrinnen und Fallrohre, etc., ... sowie alle notwendigen Blechteile werden aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech 0,7 mm hergestellt.

Das Farb- und Gestaltungskonzept erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

Innenputz

Die neu errichteten Wände werden inkl. Kantenschutz bei Ecken verputzt. In den Bädern und Nassräumen wird ein Kalk-Zementputz (ausgenommen WC) hergestellt.

Die Decken werden je nach technischem Erfordernis verputzt, verspachtelt oder als abgehängte Gipskartondecke ausgeführt.

Bodenaufbauten

Kellergeschoss	Geglätteter Estrich oder gleichwertig 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) Wärmedämmleichtbeton WDLB
Erdgeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) Wärmedämmleichtbeton WDLB
1. und 2. Obergeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) Wärmedämmleichtbeton WDLB
1. und 2. Dachgeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) Wärmedämmleichtbeton WDLB

Die Bodenaufbauten können aufgrund technischer und statischer Erfordernisse abweichen.

Rohinstallationen

Heizung

Eine zentrale Heizanlage mittels einer dafür ausgelegten hoch effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe laut dem Heizwärmebedarf ist vorgesehen.

Jede Wohneinheit wird mit einer Fußbodenheizung inklusive Verteilerschrank ausgestattet, pro Wohneinheit ist ein Raumthermostat inkludiert.

Wasseranschluss

Der Hauswasseranschluss erfolgt mit Filter und Druckminderer lt. Erfordernis ab der Übergabestelle nach der Wasseruhr. Es ist keine Entkalkungsanlage vorgesehen.

Je ein Kalt- und ein Warmwasser-Zähler werden pro Wohneinheit in einer Zählernische vorgesehen. Dort kann der entsprechende Verbrauch entnommen werden.

Sanitärinstallationen

Alle sanitären Anschlüsse erfolgen laut den Plänen.

Badezimmer (lt. Plan)	1 Waschtischanschluss (Einzelwaschtisch) oder 1 Doppelwaschtisch 1 Duschanschluss oder / und 1 Badewannenanschluss 1 WC-Anschluss
WC (lt. Plan)	1 WC-Anschluss 1 Waschtischanschluss (Handwaschbecken)
Küche	1 Spüle- mit Geschirrspüler-Anschluss
Terrassen / Balkone (lt. Plan)	1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss) im Freien pro Wohneinheit
Dachterrassen (lt. Plan)	1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss) im Freien pro Wohneinheit. Diese Leitung muss im Winter entleert werden (in der eigenen Wohnung darunter).
	1 Waschmaschinenanschluss

Klimaanlagenvorbereitung

Vorbereitungen für Klimaanlagen für alle Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoss, lt. Plan.

Lüftungsanlage

Sämtliche Bäder und WC's innerhalb der Wohneinheiten welche nicht durch ein Fenster belüftet werden können, erhalten eine mechanische Lüftung (Limodor).

Druckbelüftungsanlage

Das Stiegenhaus im Wohnhaus wird mit einer Druckbelüftungsanlage gemäß TRVB S 112 und OIB-Richtlinie 2 ausgestattet. Den obersten Abschluss bildet eine Brandrauchentlüftung. Im Brandfall wird das Stiegenhaus mittels Überdruck rauchfrei gehalten.

Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE- und Blitzschutz Standard hergestellt. Alle elektrischen Anschlüsse erfolgen laut den Plänen.

Vorraum/Garderobe (lt. Plan)	1 Deckenauslass 2 Schalter 1 Steckdose 1 Anschluss Gegensprechanlage-Innenstelle (Video) 1 Anschluss für die Klingel
Badezimmer (lt. Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Wandauslass 2 Steckdosen
AR (lt. Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Steckdose
WC (lt. Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter
Küche (lt. Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Herdanschluss 400 V 1 Anschluss für Geschirrspüler 4 Schukosteckdosen 1 Schukosteckdose für Umluft-Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Backrohr 1 Auslass für Lichtblende
Wohnen – Essen (lt. Plan)	2 Deckenauslässe 2 Schalter 5 Steckdosen 1 Auslass für Raumthermostat 1 TV-Anschluss (Verrohrung bis zum Verteiler) 1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Verrohrung bis zum Verteiler)
Zimmer (lt. Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 3 Steckdosen 1 TV-Anschluss (Verrohrung bis zum Verteiler) 1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Verrohrung bis zum Verteiler)
Terrassen / Balkone / Loggia / Dachterrassen (lt. Plan)	1 Auslass für Außenbeleuchtung 1 Schalter 1 Steckdose
Innenhofseitige Beschattung / Dachflächenfenster (lt. Plan)	Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben und erhält einen Auf-/Ab-Taster
	1 Steckdose für Waschmaschine

WC und Bad (ohne Fenster, lt. Plan)	1 Anschluss für Limodor 1 Schalter für Limodor
---	---

Ein TV bzw. LAN-Anschluss beinhaltet die Anschlussmöglichkeit (Dose) in dem jeweiligen Raum. Ein Serverschrank inkl. einem Patchpanel ist bei Bedarf käuferseitig zu organisieren. In der Verteilerdose enden alle Leerschläuche (LAN + TV), die Verkabelung ist inklusive.

4. Ausstattung

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität der Wohnungen. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

Bodenbeläge

Parkett (lt Muster Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitzer-Diele Eiche oder gleichwertig ▪ Oberfläche Pro Aktiv plus ▪ naturmatte Optik, extreme Kratzfestigkeit ▪ 1800 x 175 x 11 mm ▪ Lebhaft bunt oder wild ▪ Weitzer-Stab Eiche oder gleichwertig ▪ Oberfläche Pro Aktiv plus ▪ naturmatte Optik, extreme Kratzfestigkeit ▪ 750 x 125 x 10 mm ▪ Lebhaft bunt ▪ Gefast oder gebürstet, in den Farben: Eiche Natur, Kaschmir, Auster, Mandel, Havanna ▪ Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl ▪ Inklusive dazugehöriger Randleisten
Fliesen (lt Muster Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feinsteinzeug oder gleichwertig ▪ Format: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm ▪ gerade verlegt; Verfugung schmal ▪ Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl

Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Die verputzten Wände erhalten eine Verspachtelung (Porenverschluss). Bei Trockenbauwänden werden Stöße und Verschraubungen gespachtelt.

Die Wandfliesen in den Bädern sowie im WC (nur die Rückwand) sind in der Sanitärausstattung inkludiert. Badezimmerfliesen werden bis ca. 2,40 m Höhe über dem Fußboden verflieset.

Alle anderen Wände, auch in den WC's, ausgenommen der Rückwände, werden Weiß gemalt und mit einem Fliesensockel versehen.





Es besteht die Möglichkeit weitere Wände nach Kundenwunsch zu verfliesen. Weitere Farben und Spachtelungen an den Oberflächen sind gegen Aufzahlung möglich.






Innentüren

Umfassungszarge, Durchgangslichte 80 / 200 cm, Farbe Weiß lackiert ähnlich, einflügelig, glatt oder mit Kassetten, inkl. Bänder und Griff

Sanitärausstattung

Die Definition der sanitären Ausstattung ist den Plänen zu entnehmen.

<p>WC inkl. UP-Spülkasten (lt. Plan)</p>	<p>Kronenbach WC Serie: Cube spülrandloses, Tiefspül-WC, 36,0 x 49,5 cm Farbe: weiß Ausführung: ohne Spülrand KB15500CU Kronenbach WC-Sitz Serie: Cube Farbe: weiß Ausführung: mit Absenkautomatik KB94500CU Geberit Betätigungsplatte Serie: Sigma weiß/hochglanz-verchromt/weiß 2 Mengen-Spülung 24,6 16,4 cm 115.882.KJ.1</p>	
<p>Handwaschbecken und Armatur (lt. Plan)</p>	<p>Villeroy & Boch Serie: O.novo 50 x 25 cm Hahnloch rechts, mit Überlauf Farbe: weiß 43425301 Kronenbach Serie: AQA 2.0 Ausladung: 11,1 cm Farbe: chrom Ausführung: mit Excenter-Abflussgarnitur 1 1/4"32898001KB</p>	
<p>Aufsatzwaschbecken und Armatur (lt. Plan)</p>	<p>Kronenbach Serie: Cube 50 x 40 x 14,5 cm Farbe: weiß ohne Überlauf KB144400CU Montage auf einem bauseitigen Tischlermöbel Kronenbach Serie: Krona 2.0 Ausladung: 20 cm Farbe: chrom inkl. Grundkörper 62227121312KB</p>	
<p>Dusche, Brause-Komplettset, Duschrinne (lt. Plan)</p>	<p>Kronenbach Serie: Quara 2.0 Farbe: Chrom Brausekomplett-Set, mit Brausehalter, inkl. Grundkörper KB-Set3N Duschrinne Ulli-Prisma oder gleichwertig</p>	

	<p>Design: Gerade z. B.: L=910, b= 120, h=100-155 Material: Edelstahl Glasduschtrennung U-Profil am Boden und Decke (sichtbar) offene Dusche, ohne Tür</p>	
<p>Badewanne und Armatur (lt. Plan)</p>	<p>Villeroy & Boch Loop & Friends Oval L: 180 x B: 80 H: 47 cm stone white mit Mittelablauf UBA180LOF2V-01 Kronenbach Serie: Krona 2.0 Ausladung: 19,2 cm Farbe: chrom inkl. Grundkörper 51130010100KB</p>	 
<p>Badewanne und Armatur (lt. Plan)</p>	<p>Riho Serie: Modesty 170 x 76 x 59 cm Farbe: weiß, glänzend Freistehend BD09005 Kronenbach Serie: Quara 2.0 Ausladung: 19,2 cm H: 90,2 cm Farbe: chrom inkl. 1/2" Anschlussschläuche inkl. Grundkörper 19896001KB</p>	 

Abbildungen (Symbolbilder)

Elektroausstattung

Die Elektroverkabelung beinhaltet Schalter und Stecker (Gira E2 oder gleichwertig), FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen.

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie Gängen, über welche der Fluchtweg aus den Aufenthaltsräumen führt, an der Decke montiert.

Abbildung (Symbolbild)

Jede Wohnung erhält eine Innen-Gegensprechanlage mit Video Display.

Abbildung Gegensprechanlage Video (Symbolbild)

Für Terrassen, Balkone, Loggia und Dachterrassen werden Wandleuchten lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers an der Außenfassade montiert. Jeder Außenbereich erhält eine Steckdose.

Im Fahrradraum werden Steckdosen vorgesehen.



Außenbereiche

Neben der Haupteingangstüre wird eine Gegensprechanlage mit Multitouchdisplay montiert.

Abbildung (Symbolbild)



Terrassen, Balkone, Loggia, Dachterrassen

Jeder Außenbereich erhält eine Frostschutzarmatur.

Die schlosserseitige Rahmenkonstruktion der Balkone, die Stützen und die Trennwände bestehen aus Stahl, die Geländer als Absturzsicherungen werden aus Verbundsicherheitsglas ausgeführt.

Die Balkone werden dicht ausgeführt (kein Durchtropfen von darüberliegenden Etagen).

Das Farb- und Gestaltungskonzept nach Auswahl des Bauträgers.



**Terrassen / Balkone / Loggia
Dachterrassen**
(It Muster Firma Leon-Bau GmbH)

- Feinsteinzeugplatten 2 cm oder gleichwertig
- Format: 60 x 60 cm, 60,0 x 90,0 cm
- gerade verlegt
- Terrassen: Die Verlegung erfolgt am Drainagebeton.
- Balkone: Die Verlegung erfolgt auf Stelzen über der Stahlkonstruktion, die Fugen bleiben offen (werden nicht ausgefüllt).
- Loggia / Dachterrassen: Die Verlegung erfolgt auf Stelzen, die Fugen bleiben offen (werden nicht ausgefüllt).
- Die Außenbereiche werden mit erforderlichen Rigolen (Entwässerungsrinnen) in Stahl verzinkt ausgestattet.
- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl

Abbildungen (Symbolbilder)



Gartengestaltung

Grobplanung mit Humusauftrag und Verlegung eines Rollrasens sowie Pflanzung einer Hecke. Die Gartengestaltung erfolgt nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Die weitere Gartengestaltung obliegt dem Käufer.

Der Bauträger bereitet einen Stromanschluss für einen möglichen Rasenroboter vor. Die Vorbereitung einer Bewässerungsanlage ist ebenso inkludiert.



Abbildung (Symbolbild)

Allgemeinbereiche

Sämtliche Allgemeinteile wie Müllraum, Fahrradraum, etc., ... werden mit LED-Beleuchtungen (Außen und Innen) und Bewegungsmelder bzw. Schalter und den erforderlichen Sicherheits- und Notbeleuchtungen ausgestattet. Der Allgemeinstrom erhält einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Hausverwaltung anhand der Nutzwerte.

Müllraum
(Erdgeschoß)

- Fliesen oder gleichwertiger Belag
- Be- und Entlüftung lt. Erfordernis
- Steckdose für Reinigung

**Fahrrad- und
Kinderwagenabstellraum**
(Kellergeschoß)

- Versperrbar
- Geglätteter Estrichboden oder gleichwertiger Belag
- Be- und Entlüftung lt. Erfordernis
- Steckdosen für E-Bikes und Reinigung

Gänge und Stiegenhäuser

- Fliesen oder gleichwertiger Belag
- Revitalisierte bestehende sowie neue Stabgeländer als Absturzsicherungen und Handläufe lt. Erfordernis
- Einbau einer Druckbelüftungsanlage

Liftnlage

- Österreichisches Qualitätsprodukt
- Standardausstattung lt. technischem Erfordernis

Das Farb- und Gestaltungskonzept für sämtliche Allgemeinbereiche erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

Postkasten

Einzelbrieffach, Evva, mit Namensschild

Das Farb- und Gestaltungskonzept erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

Schließsystem Firma Evva

- Haupteingangstüre
- Müllraum
- Fahrradraum/Kinderwagenabstellraum
- Postkasten
- Wohnungseingangstür

Notwendige Rohrtresore sind inkludiert.

5. Anmerkungen und Hinweise

Nicht inkludierte Leistungen

- Küchen, Elektrogeräte, Möblierungen, Bepflanzungen, Pergolen, Sonnensegel, etc., ...
- Waschtischunterschranke gehören zu den Möbeln und sind nicht inkludiert. Diverse Accessoires wie z. B. Handtuchhalter, Seifenspender, Kosmetikspiegel, etc., ... sind ebenfalls nicht inkludiert.
- Die Lieferung und Montage von Untermöbeln sowie Montage von Aufsatzwaschbecken erfolgt käuferseitig.
- Insektenschutzgitter
- Eine Einzelraumsteuerung für Heizung
- Sämtliche Leuchtkörper wie Lampen, Decken- und Wandleuchten und dazugehörige Einbaudosen (ausgenommen davon ist die Außenbeleuchtung wie in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben)

Hinweise

Die Auflistung der oben angeführten nicht inkludierten Ausstattungen stellt keine Garantie auf Vollständigkeit dar. Es sind nur Leistungen im Kaufpreis inkludiert, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt und beschrieben sind.

Sollten käuferseitig andere Hersteller-Modelle gewünscht werden so sind diese gesondert nach den tatsächlichen Mehr- bzw. Minderkosten mit den in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung inkludierten Gegenständen gegenzurechnen.

Bei den dargestellten Abbildungen und Visualisierungen handelt es sich um Symbolbilder/Illustrationen, welche lediglich zur Anschauung dienen.

In den Verkaufsplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Die Verkaufspläne sind nicht zum Bestellen oder Anfertigen von diversen Einbauten und Einbaumöbeln geeignet. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände bzw. nur deren Anschlüsse wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächen-/ Größenangaben sind ca. - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.

Sämtliche Anschlusskosten, Netzzutrittskosten, Ergänzungsabgaben, Gebühren im Zuge der Herstellungen (Kanal, Wasser, Strom), etc., ... seitens der Stadt Wien sowie der Energielieferanten sind im Kaufpreis inkludiert.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, die definierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung in technischer und architektonischer Sicht jederzeit abzuändern und gegen gleichwertige Materialien auszutauschen. Ebenso können ähnliche bzw. gleichwertige Produkte / Materialien anderer Hersteller zur Ausführung gelangen, da Modelle seitens Lieferanten geändert werden können.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch Produkte, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen und mindestens als technisch gleichwertig zu bezeichnen sind, vom Bauträger durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche Aufbauten und Materialien laut Ausführungsstatik abzuändern / zu optimieren. Die statischen, technischen und bauphysikalischen Anforderungen werden eingehalten.

Der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierungen und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes werden eingehalten. Zudem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes befolgt.

Beton der geschalteten Wände kann Löcher, Nester und Farbunterschiede aufweisen. Diese Eigenschaften stellen keinen Reklamationsgrund dar. Hierbei handelt es sich um keine Fertigteil-Sichtbetonteile. Die Oberfläche bleibt unbehandelt in Betonoptik.

Die Wände erhalten eine Verspachtelung (Porenverschluss). Bei dieser Spachtelqualität sind vereinzelte Abzeichnungen sowie Schattenbildungen bei Streiflicht möglich. Das ist daher kein Reklamationsgrund.

Wärmepumpen (Wahl des Wärmepumpen-Systems aufgrund der technischen Machbarkeit) gehören zu den leisesten hoch effizienten Energiesystemen am Markt, eine Lärmentwicklung ist jedoch nicht auszuschließen. Der Käufer nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis und hält die verkaufende Partei schad- und klaglos.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw., ... Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig seitens Käufer durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurückzuführen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch Einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wurden, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3 - 4 mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich.

Dies gilt insbesondere auch, wenn die Wohnung nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken.

Aufgrund der unterschiedlichen Baumaterialien und der erforderlichen Austrocknung des Objekts kommt es bei Neubauten in den ersten 2-3 Jahren zu vermehrten Spannungen, Ausdehnungen und Bewegungen im Baukörper.

Dadurch kommt es oft zu möglichen Rissbildungen. Diese eventuellen Rissbildungen stellen keinen Anspruch auf kostenfreie Sanierung durch den Bauträger dar. Solche Risse werden in der Regel im Zuge der nächsten Malerarbeiten entsprechend bauseits korrigiert.

Von dieser Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen und zu verrechnen. Es gilt zu beachten, dass der Bauträger für die Durchführung der Sonderwünsche nicht haftet und dafür auch keine Gewährleistungsgarantie übernimmt. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination nach BauKG eingebunden.

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des

Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauträger bekannt gegeben und freigegeben worden sind. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von dem Bauträger beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung käuferseitigen Leistungen beginnen.

Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Visualisierungen / Illustrationen eingezeichnete / dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw., welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung seitens Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die **Baustelle** darf während der Bauzeit nur nach telefonischer **Terminvereinbarung** vom Käufer **betreten** werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!

Baueinreichung und Planung

Die gesamte Planung, d. h. Einreich-, Polier- und Detailplanung wird durch den Bauträger vorgenommen. Änderungen, vor allem durch behördliche Auflagen, die über die angebotene Leistung hinausgehen, gehen zu Lasten des Käufers.

Änderungen und Zusatzarbeiten

Umänderungen nach abgeschlossener Bemusterung und Zusatzarbeiten sowie daraus entstehende Mehrkosten sind vom Käufer zu bezahlen.

Objektübergabe

Nach Abschluss aller Leistungen lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt die Objektübergabe. Sollten eventuelle Mängel vorhanden sein, werden diese in angemessener Zeit seitens Bauträger behoben. Der Bauträger verpflichtet sich innerhalb der ersten drei Jahre nach Ende der Bautätigkeit alle eventuellen Mängel sowie daraus entstehenden Schäden kostenlos zu beheben.

Gewährleistung

Für die eingebauten Fremdfabrikate gelten die Gewährleistungen der jeweiligen Firmen. Der Bauträger übernimmt die Garantie, dass das Objekt zur Zeit der Beendigung der Leistungen die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist. Aus architektonischer Sicht kann es zu Abweichungen zu der jeweiligen Ö-Norm geben, jedoch haftet der Bauträger für eine technische einwandfreie Funktion.

Rechtswirksamkeit

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Dieser Vertrag ist nach der Unterfertigung rechtswirksam.

Fertigstellung

In der Regel beträgt die Bauzeit ca. 12 bis 15 Monate. Diese kann sich je nach Witterung oder sonstigen Einflüssen verändern.

6. Kaufpreis

Der Käufer bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom
- Pläne (Wohnungsplan, Übersichtspläne)
- Belehrung über das Rücktrittsrecht gem. BTVG
- Informationsschreiben hinsichtlich Abwicklung eines Bauträgerprojektes
- Muster-Kauf-/Bauträgervertrag (wird gesondert vom Rechtsanwalt übermittelt)
- Muster-Wohnungseigentumsvertrag (wird gesondert vom Rechtsanwalt übermittelt)

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen, wie oben angeführt, wurden dem Käufer übermittelt.

Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Wohnung TOP _____

lt. dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beträgt:

€ _____

in Worten: _____

Käufer: _____

Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt

Verkäufer: _____

Wohnwerk GmbH, FN 488822g