

PROJEKT "WOHNHAUS Karl 9"
ALLGEMEINE BAU - UND
LEISTUNGSBESCHREIBUNG
Karlgasse 9-11 in
2340 Mödling



Stand 22.10.2024, Symbolbild

Angebotsgrundlage:

Wohnnutzfläche:

Terrasse/Balkon:

Stellplatz:

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und allgemeine Charakteristik	4
2. Allgemeine technische Daten.....	5
3. Außenanlage, Allgemeinflächen	6-7
4. Aufschließung.....	8
5. Rohbau und Dach.....	9
Fundamente	9
Kelleraußenwände	9
Decken	9
Dachaufbauten und Dachterrasse	9
Außenwände	9
Wohnungstrennwand.....	9
Tragende Innenwände.....	9
Nicht tragende Innenwände.....	9
Allgemein.....	9
6. Rohinstallation.....	10-13
Heizung	10
Wasseranschluss	10
Sanitäranschlüsse	10
Lüftungsanlage.....	10
Elektroausstattung allgemein	11-13
7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren	14
Fassade.....	14
Fenster	14
Fensterbretter	14
Blecheinfassungen	14

8. Innenausbau	15-20
Innenputz (Decken)	15
Bodenaufbauten	16
Bodenbeläge	17
Wandoberflächen	17
Sanitärausstattung.....	18-19
Innentüren	20
Rigole	20
9. Außenanlagen.....	21
10. Nicht inkludierte Leistungen	22
11. Zusatzvereinbarungen	22
Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan	22
Postkästen (je Wohneinheit).....	22
Liefen und Montieren der notwendigen Rohrtresoren	22
Schließsystem Firma Evva (Profilsystem EPS)	23
Kinderspielplatz	23
12. Anmerkung	24-26
13. Anhang	Beilage

1. Lage und allgemeine Charakteristik

Extravagantes Wohnen in Mödling.
Das Projekt „Karl9“ besteht mit:

- modernem Design,
- klaren Linien,
- zentrale Lage,
- offener sowie durchdachter Raumgestaltung,
- lichtdurchfluteten Räumen,
- hochwertigen Materialien und
- Grünflächen.

Das ansprechende Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen. Diese Aspekte sowie die optimale Lage machen die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Setzen Sie auf ökologisches und wirtschaftliches Bauen, das auf Wohnwert und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.

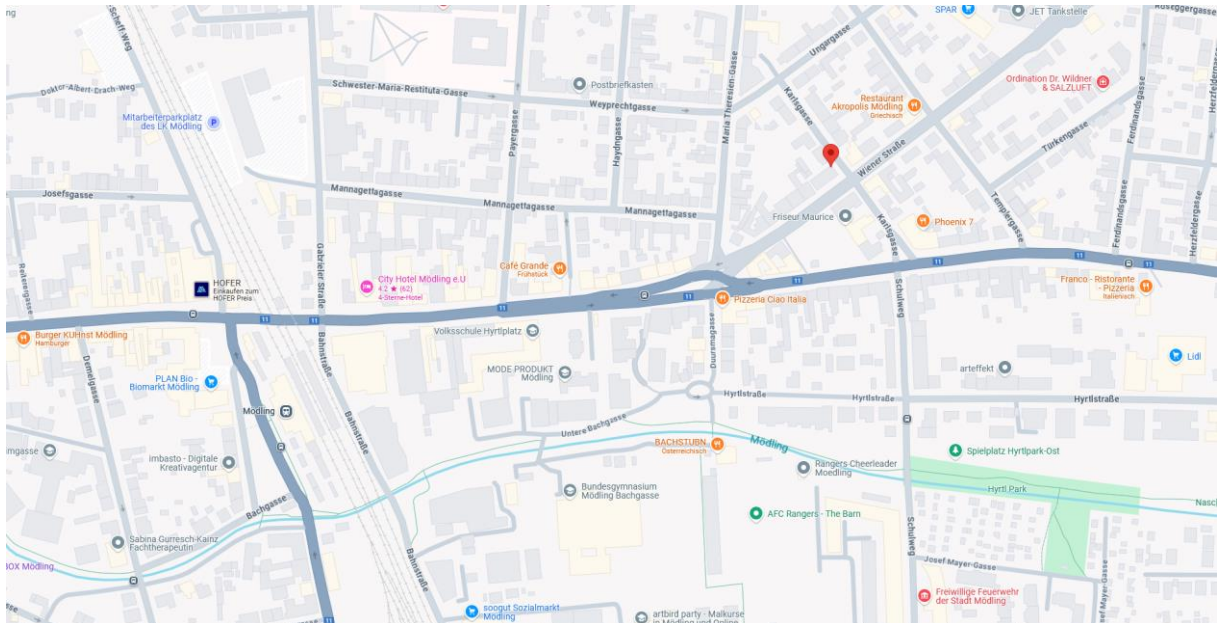


Abbildung 1: Lage Projekt

Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur. Großzügig gestaltete Grünflächen schaffen einen ruhigen Rückzugsort. Trotzdem befinden sich Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, und der Bahnhof in unmittelbarer Nähe.

2. Allgemeine technische Daten

Im Projekt werden 17 exklusive Wohneinheiten mit unterirdischer Tiefgarage auf drei Geschossen errichtet.

Zur Verfügung stehen 30 Tiefgaragenplätze, Lift, Stiegenhaus, Einlagerungsabteile, 40 Fahrradabstellplätze, Müllraum und Technikräume im Kellergeschoss.

Die Wohnanlage verfügt über ein Flachdach und folgende Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie dimensioniert und entspricht somit den in der NÖ-Bauordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Raumheizung erfolgt mittels einer Fußbodenheizung, wobei eine Beheizung des Gebäudes mit einer Fernwärme oder alternativ mit einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe angedacht ist. Der Bauträger behält sich das Recht der Wahl des Heizsystems vor.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.
- Internetanschlüsse durch örtliche Anbieter vorahnden

Die Positionierung der Parkplätze und Wohnungen entnehmen Sie den im Anhang befindlichen Plänen.

Bei den in dieser Beschreibung dargestellten Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder. Im Zuge der Bemusterung kann der Käufer die Wahl der angebotenen Materialien treffen und so seine eigene Wohnung individuell gestalten lassen.

3. Außenanlagen & Allgemeinflächen

Das Objekt verfügt über die folgenden Allgemeinflächen:

- Hauszugangsweg (Vorplatz) – Feinsteinzeug-Platten auf Drainagemörtel oder gleichwertig (Farbkonzept lt. Bauträger)
- Haupteingang - Gegensprechanlage Audio & Video
- Haupteingangstor - Alu/Glaskonstruktion, Drücker außen (Knauf), Drücker innen (Panikdrücker), Aufgehrichtung nach außen. (Farbkonzept lt. Bauträger)
- Müllraum - Feinsteinzeug-Platten oder Epoxidharzbeschichtung
- Kellerabteile im Kellergeschoß - Feinsteinzeug-Platten oder Epoxidharzbeschichtung & Systemtrennwände in Holz/Metall mit Vorhangschloss oder Drücker (z.B. Firma Braun)
- Fahrradraum - Feinsteinzeug-Platten oder Epoxidharz-beschichtung
- KIWA im Erdgeschoß - Feinsteinzeug-Platten oder Epoxidharz-beschichtung
- Kinderspielplatz: der Bauträger hat eine Spielplatzausgleichsabgabe an die Stadtgemeinde Mödling entrichtet, dadurch entfällt die Verpflichtung der Errichtung eines Kinderspielplatzes. Schräg Visasvis im Schöffelpark befindet sich ein großzügiger und kinderfreundlicher Spielplatz der Stadtgemeinde und steht allen Mödliner Bewohnern zur Verfügung.
- Zugang zu den Wohnungen – Feinsteinzeug, allgemeine Beleuchtung laut Lichtkonzept des Bauträgers
- Stiegenhaus – Feinsteinzeug, allgemeine Beleuchtung laut Lichtkonzept des Bauträgers
- Liftanlage - österr. Qualitätsprodukt (Schindler oder gleichwertig), Standardausstattung, Personenaufzug

Wohnungsspezifisch (laut Plan):

- Gartenflächen: Humus mit Rollrasen, Trennung der Gärten mit 1,0m Maschendrahtzaun oder Doppelstabgitterzaun, Steher auf Punktfundamenten (Bewässerung, Rasenroboter, Betonsockel, etc. nicht inkludiert).
- Wohnungstür: Weiß farblackiert, Durchgangslichte 85/210, Bodendichter, Spion, Holzumfassungszarge, Topnummer auf Schild daneben, Widerstandsklasse II, 3 Stück Schlüssel, Türdrücker innen, Knauf außen, Brandschutz lt. OIB-Richtlinie

- Geländer: Sämtliche Balkone und Dachterrassen erhalten eine Alu/Stahlkonstruktion mit Glasgeländern. Der Bauträger behält sich das Recht vor, gegebenenfalls ein Stabgeländer aus Flachstahl herzustellen.

Zur Außenanlage gehören zusätzlich zu den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Gartenanteile.

4. Aufschließung

Die **Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über einen asphaltierten Belag.

Das **Regenwasser von Dachflächen und Terrassen** wird in den dafür vorgesehenen Bereich (Retentionsbecken, Sickerschacht oder in den Regenwasserkanal) eingeleitet. Weitere Details sind dem Sickerkonzept bzw. dem Einreichplan zu entnehmen.

Die **Oberflächenwässer** von befestigten befahrbaren Flächen werden über eine entsprechende Neigung in die dafür vorgesehenen Bereiche (Retentionsbecken, Sickeraschacht oder in den Regenwasserkanal) eingeleitet. Weitere Details sind dem Sickerkonzept bzw. dem Einreichplan zu entnehmen.

Energieversorgung (Stromversorgung): Der Zählerkasten wird im Technikraum (Kellergeschoss) untergebracht. Der Sicherungskasten wird jedoch in jeder einzelnen Wohnung positioniert.

Anschlusskosten, Netzzutrittskosten etc. sind durch den Bauträger zu tragen.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Ortskanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter der Kellerdecke/Tiefgarage (frei sichtbar, auf Schellen montiert) zusammengeführt und fließt über einen Anschlussschacht auf dem eigenen Grundstück in den **öffentlichen Kanal**.

Sämtliche Gebühren im Zusammenhang mit dem Kanal trägt der Bauträger.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Gemeinde/Wasserleitungsverband. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer **Wasseruhr**.

Anschlusskosten sind durch den Bauträger zu tragen.

Internet-Fernsehen und Festnetz:

Ein Anschluss durch Kabelsignal oder A1 wird im Technikraum angestrebt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Leerschlauch mit Vorspann vom Multimediateilnehmer (Wohnung) bis zum allgemeinen Technikraum im Kellergeschoss.

Der Wohnungskäufer klärt **direkt** mit dem möglichen Lieferanten einen Liefervertrag für Internet, TV, etc., ... und schließt diesen auf **Eigenkosten** ab.

5. Rohbau und Dach

In den folgenden Abschnitten werden die horizontale und vertikale Rohbaukonstruktion sowie das Dach im Detail beschrieben.

Fundamente

Fundamentplatte; Stahlbetonplatte C25/30 VC3 B1 laut statischen Erfordernissen, bemessen für eine Bodenpressung von mindestens 200kN/m². Rollierung oder Sauberkeitsschicht nach Wahl des Bauträgers.

Kelleraußenwände

Stahlbetonwände C25/30 XC3 B1 16mm (WU-Beton), 25-30cm bzw. laut statischen Erfordernissen. Die Betonoberflächen bleiben schalglatt.

Decken

Stahlbetondecke C25/30 als Ortbetondecke bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für einen Fußbodenaufbau mit Estrich und einer Nutzlast von 2,0 kN/m² (Balkon 4,0 kN/m²).

Dachaufbauten, Flachdach und Dachterrasse

Stahlbetondecke C25/30, Voranstrich, Dampfsperre ALGV 45 geflämmt. Warmdach (Flachdach): 2° Konstruktion lt. Plan.

Außenwände

Stahlbetonwände C25/30 20,0 cm nach statischem Erfordernis.

Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände

Die tragenden Zwischenwände werden in Stahlbeton C25/30 20 cm hergestellt. Zusätzlich wird bei den Wohnungstrennwänden eine Vorsatzschale lt. bauphysikalischem Erfordernis hergestellt.

Nicht tragende Innenwände

Nicht tragende Innenwände werden als Ständerwandkonstruktion mit Gipskartonplatten 10 cm hergestellt.

Allgemein:

Der Bauträger behält sich generell das Recht vor sämtliche Materialien gegen ähnliche/gleichwertige Materialien auszutauschen. Die technischen Anforderungen werden eingehalten.

6. Rohinstallationen

Die Rohinstallationen umfassen die Heizung, Wasseranschluss, Lüftungsanlagen, Sanitäranschlüsse sowie allgemeine Installationen. Diese werden im Nachfolgenden näher spezifiziert.

Heizung

Das Gebäude soll mit umweltfreundlicher Fernwärme der EVN oder einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe über die Fußbodenheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über jeweils eine Wohnungsstation.

Die Fußbodenheizung ist mit mindestens einem Kreis je Raumgruppe inklusive Verteilerschrank in jeder Wohnung inkludiert. Eine Einzelraumregelung ist gegen Aufpreis erhältlich.

Wasseranschluss

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

Ein Kalt-/Warmwasserzähler sowie ein Wärmezähler werden je Wohnung in einer Zählernische oberhalb des WC-Spülkastens vorgesehen. Dort kann der entsprechende Verbrauch entnommen werden.

Sanitäranschlüsse

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

RAUM	ANNAHME (TOP 17)
Bad	1 Waschtischanschluss (oder Doppelwaschtisch laut Plan) 1 Duschanschluss 1 Badewannenanschluss wenn planmäßig vorgesehen
WC	1 WC-Anschluss (Unterputzspülkasten) 1 Waschtischanschluss (Einzelwaschtisch)
Küche	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler-Anschluss
Terrasse	1 Frostschutzsichere Armatur (Kemperventil)
Dachterrasse (optional)	1 Zuleitung Kaltwasser 1 Zuleitung Kanal

Lüftungsanlage

Für die Räume (WC und Bad) welche nicht natürlich durch Fenster belüftet werden, wird eine mechanische Lüftung vorgesehen (Limodor).

Elektro-Ausstattung

Die Elektroinstallationen werden nach ÖEV- und Blitzschutz Standard hergestellt. Wohnungsinstallation laut Ausstattungsbeschreibung. Die einzelnen Räume werden wie folgt mindestens ausgestattet. Die Ausstattung erfolgt individuell je nach der Wohnungsgröße und dem Grundriss laut Ermessen des Bauträgers.

RAUM	
Vorraum	1 Schalter 1 Deckenauslass 1 Steckdosen 1 Gegensprechanlage-Innenstelle (Video und Audio) 1 Klingel vor der Eingangstür
Bad	1 Deckenauslass 1 Serienschalter (Deckenlicht und Limodor) 1 Wandauslass direkt 2 Steckdosen 1 Anschluss für Limodor
WC	1 Deckenauslass 1 Serienschalter (Deckenlicht und Limodor) 1 Anschluss für Limodor
je Zimmer	5 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Ein/Aus Schalter Deckenlicht 1 Ein/Aus Schalter Terrassenlicht 1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Medienverteiler) 1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Leerverrohrung bis zum Medienverteiler)
Küche	1 Herdanschluss 1 Anschluss für Geschirrspüler 3 Schukosteckdosen 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Backofen 1 Direktauslass für Lichtblende 1 Deckenauslass 1 Schalter für Deckenlicht

Wohn-Essraum	<p>2 Deckenauslässe</p> <p>2 Schalter</p> <p>1 Ausschalter Esstisch</p> <p>1 Ein-Aus Schalter Terrassenlicht</p> <p>5 Steckdosen</p> <p>1 Auslass für Raumthermostat</p> <p>1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Medienverteiler)</p> <p>1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Leerverrohrung bis zum Medienverteiler)</p>
Terrasse / Balkon	<p>2 Wandauslässe</p> <p>2 Steckdosen</p>
Dachterrasse (allgemein)	Notwendige Anschlüsse laut Konzept des Bauträgers
Beschattung	Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben und erhält einen Auf/Ab Taster
PKW Stellplatz	Keine Stromanschlüsse vorgesehen, jedoch auf Anfrage möglich
Einlagerungsraum	Die Gänge werden mit Deckenlampen laut Lichtkonzept des Bauträgers versehen, um den gesamten Einlagerungsbereich erforderlich zu belichten.
Allgemeinflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sämtliche Allgemeinteile wie Außenbeleuchtung, Gänge, Tiefgarage, Stiegenhaus, Müllraum, Fahrradraum, Lift, etc. werden LED-Lampen laut Lichtkonzept des Bauträgers ausgestattet. Der Allgemeinstrom erhält einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Hausverwaltung nach den Nutzwerten. ▪ Die erforderliche Notbeleuchtung ist inkludiert.



Abbildung 2: Elektroausstattung (Symbolbild)

Die Elektroverkabelung inkl. Schalter und Stecker (Schrack oder gleichwertig), FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen sind im Preis enthalten.

Sollten ein oder mehrere Räume auf Wunsch des AG entfallen, besteht seitens des AG kein Anspruch auf eine Gutschrift für die entfallenen Auslässe. Er kann diese gegebenenfalls in einem anderen Raum vornehmen lassen, solange diese nicht einen Mehraufwand verursachen.

Ein TV- bzw. LAN-Anschluss beinhaltet die Anschlussmöglichkeit (Dose) in dem jeweiligen Raum. Ein Serverschrank inkl. einem Patchpanel ist bei Bedarf durch den Wohnungskäufer auf eigene Kosten zu organisieren. Im Medienverteiler enden alle Leerschläuche (LAN + TV) samt Verkabelung.

Es ist durch den AG ein Vertrag jeweils mit einem vorhandenen Internetanbieter abzuschließen.

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (e² RM10 Longlife) in allen Aufenthaltsräumen sowie Gängen über welche der Fluchtweg aus den Aufenthaltsräumen führt an der Decke montiert.

Eingangsbereich:

- 1 Anschluss für Video-Gegensprechanlage im Bereich der Zugangstür
- Herstellen der Allgemeinbeleuchtung für den Zugangsweg

Garagenabfahrt

- Herstellen der Allgemeinbeleuchtung für die Garagenabfahrt inkl. Bewegungsmelder

Beleuchtung (Wandauslässe Außenwände)

- Die notwendigen Wandleuchten (UP-Down-Lights) sind im Auftrag inkludiert (mind. 1 Stück je Terrasse/Balkon, jedoch lt. Bau- und Leistungsbeschreibung)
- LED-Beleuchtung (Allgemeinteil Rahmen) inkludiert, Allgemeinbeleuchtung

Folgende Leistungen sind innerhalb der Wohnungen nicht inkludiert:

- Lieferung und Montage von Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Downlights (und dazugehörige Einbaudosen)
- Dimm- und Dämmerungsschlater
- Haloxdosen
- Alarmanlage, Reedkontakte und Bus-System
- Zentralsteuerung für Beschattung

7. Fassade,- Fenster und Spengler

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.

Fassade

Wärmedämmverbundsystem mit 20 cm Fassadendämmplatten EPS-F (Expandiertes Polystyrol) mit diffusionsoffenem und wasserabweisenden Kunstharzputz, Körnung 1,5-2,0 mm zweifärbig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

Fenster

Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Drehkipp-Ausführung, mit 3-Scheiben-Aufbau, Farbe innen Weiß, elektrische Raffstore, seitliche Führungsschienen und Raffstorekästen, Außenfarbe lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers
Raffstorekasten ohne Putzträger & Blende sichtbar

Hebeschiebetüren lt. Plan (Wohnbereich), liefern und montieren der erforderlichen Absturzsicherungen (lt. Plan, VSG-Geländer, Fixverglasung, etc., ...) inkludiert.

Beschattung:

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten einen elektrisch betriebenen Raffstore.

Fensterbretter

Alle Fenster verfügen über Innenfensterbänke aus hochfeuchtfesten Spanplatten E1 EN 312 mit pflegeleichter und wasserabweisender Oberfläche und Laminat. Farbe Weiß matt. Außenfensterbänke mit Endkappen sind aus Aluminium in Grau bzw. lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.



Abbildung 3: Fensterbänke (Symbolbild)

Spenglerarbeiten / Blecheinfassungen

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Verblechungen des Schrägdaches sowie alle notwendigen Blechteile aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech 0,7mm, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

8. Innenausbau

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

Innenputz (Wände)

Kalk-Gips-Maschinenputz auf Ziegelwänden (Stärke ca. 1,5 cm) inkl. Kantenschutz bei Ecken. Kalk-Zementputz in Bädern und Nassräumen (ausgenommen WC). Der AN behält sich das Recht vor sämtliche Decken entweder zu Verputzen oder zu Spachteln.

Bodenaufbauten

GESCHOSS	BODENAUFBAU (VON OBEN NACH UNTEN)
Tiefgarage	Gefälleestrich mit Beschichtung Trennlage Die Parkplätze werden farblich markiert und nummeriert
Keller	Bodenbelag: Fliesen oder Bodenbeschichtung (Epoxid-Harz-Beschichtung) Fließestrich (inkl. Randstreifen) Dampfsperre EPS geb. Polystyrolschüttung nach Erfordernis
Erdgeschoss	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS-Wärmedämmplatten 3,0 cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung nach Erfordernis
Obergeschoss	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS-Wärmedämmplatten 3,0 cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung nach Erfordernis
Dachgeschoss	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS-Wärmedämmplatten 3,0 cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung nach Erfordernis

Bodenbeläge

Parkett laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> - Parkett Fa. Weitzer oder gleichwertig - Eiche Diele 180 lebhaft - naturmatte Optik, extreme kratzfest - Farben: es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl
Fliesen laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> - Großformatfliesen - Format: von 60 x 60 cm bis 120 x 120 cm - Farben: es stehen verschiedene Modelle, Größen und Farben zur Auswahl
Terrasse/Balkon/Dachterrasse laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"> - Feinsteinzeug 2 cm - Format: B= 60,0 cm / L= 90,0 cm / S= 2,00 cm - Farben: Grau oder Beige nach Farbkonzept des Bauträgers - EG: Verlegt in Drainagebeton - OG: Verlegt auf Stelzen - DG: Verlegt auf Stelzen - Dachterrasse: Verlegt in Drainagebeton oder auf Stelzen

Wandoberflächen

Alle nicht verfliesen Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben sind gegen Aufzahlung möglich.

Badezimmer werden raumhoch verfliesen.

In den WC's werden die Rückwände verfliesen, alle anderen Wände erhalten einen Sockel.

Alle anderen Räume (z.B. AR) werden Weiß gemalt und erhalten einen Sockel.

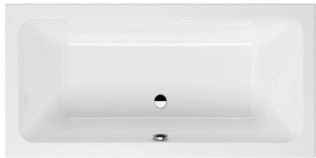

Es besteht die Möglichkeit weitere Wände nach Kundenwunsch zu verfliesen. Die Ausführung und Mehrkosten können im Zuge der Bemusterung besprochen werden.

Sanitärausstattung laut Grundrissplan der Wohnung

Erforderliche Materialien und notwendige Arbeiten für die Sanitärausstattung sind im Preis inkludiert. Die einzelnen Nassräume werden wie folgt mindestens ausgestattet. Die Ausstattung erfolgt individuell je nach der Wohnungsgröße und dem Grundriss laut Ermessen des Bauträgers. Die Grundlage für den Umfang der zu liefernden Sanitärgegenstände bildet der Grundriss der jeweiligen Wohnung.

Bezeichnung	Bezeichnung	Abbildung
Aufsatzwaschbecken (Badezimmer)	Kronenbach <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Cube ▪ Artikelnummer: KB144400CU ▪ Abmessungen: B: 50 T: 40 H: 14,5 cm ▪ Farbe: weiß ▪ Ausführung: ohne Überlauf ▪ Montage: Auf einem bauseitigem Tischlermöbel 	
Waschtischarmatur (Badezimmer)	Kronenbach <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Krona 2.0 ▪ Artikelnummer: 62227121313KB ▪ Ausladung: 24 cm ▪ Farbe: Chrom ▪ Ausführung: inkl. Grundkörper 	
WC inkl. UP-Spülkasten, Betätigungsplatte	Kronenbach WC <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Tube ▪ spülrandloses, Tiefspül-WC ▪ Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T) ▪ Farbe: weiß ▪ Ausführung: ohne Spülrand ▪ Artikelnummer: KB15100TU Kronenbach WC-Sitz <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Tube ▪ spülrandloses, Tiefspül-WC ▪ Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T) ▪ Farbe: weiß ▪ Artikelnummer: KB15100TU Geberit Betätigungsplatte <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Sigma ▪ 2 Mengen-Spülung ▪ Abmessungen: 24,6 x 1,2 x 16,4 cm 	  



<p>Brause-Komplettset</p>	<p>Grohe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Grotherm SmartControl Duschsystem ▪ mit Rainshower 310 SmartActive, eckig ▪ Ausführung: Unterputzmontage ▪ Serie: Rainshower 310 ▪ Farbe: Chrom ▪ Ausladung: ca. 40 cm ▪ Artikelnummer: 34706000 ▪ Komplett-Set 	
<p>Aufsatzwaschbecken (WC)</p>	<p>Hoesch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Namur ▪ Artikelnummer: 4410.013 ▪ Abmessungen: B.: 50, T: 30 H.: 14 cm ▪ Farbe: weiß matt ▪ Ausführung: ohne Überlauf ▪ Montage: Auf einem bauseitigem Tischlermöbel 	
<p>Waschtischarmatur (WC)</p>	<p>Kronenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Krona 2.0 ▪ Artikelnummer: 62227121311KB ▪ Ausladung: 20 cm ▪ Farbe: Chrom ▪ Ausführung: inkl. Grundkörper 	
<p>Duschrinne</p>	<p>Ulli-Prisma oder gleichwertig</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Design: Gerade ▪ z. B.: L=9-10 b= 120 h=100-155 ▪ ohne Rost ▪ Material: Edelstahl 	
<p>Duschtrennwand</p>	<p>Trennwand</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas ▪ U-Profil am Boden und Decke (sichtbar) ▪ offene Dusche, ohne Tür ▪ Optional kann die Trennwand als Trockenbauwand samt Fliese (Massiv) ausgeführt werden. 	

<p>Badewanne</p>	<p>Kronenbach</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Cube Duo ▪ Abmessungen: 180 x 80 x 45 cm ▪ Farbe: weiß ▪ Überlauf mittig ▪ Artikelnummer: KBABD1880 	
<p>Badewannenarmatur</p>	<p>Kronenbach Wannenarmatur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Serie: Krona 2.0 ▪ Abmessungen: b= 35 cm ▪ Ausladung: 19,2 cm ▪ Farbe: chrom ▪ Halterung Handbrause ▪ Wandplatte in schwerer Messing Ausführung ▪ Handbrause, Brauseschlauch 150 cm und Brausehalter ▪ inkl. Grundkörper ▪ Artikelnummer: 51130010100KB 	

Hinweis:

- Waschtischunterschränke o. ä. gehören zu den Möbeln und sind nicht inkludiert. Diverse Accessoires wie z. B. Handtuchhalter, Seifenspender, Kosmetikspiegel, ... sind ebenfalls nicht inkludiert.
- Sollten vom Wohnungskäufer andere Modelle (Hersteller) gewünscht werden so sind diese gesondert nach den tatsächlichen Mehr- bzw. Minderkosten mit den inkludierten Sanitärgegenständen gegenzurechnen. Die Montagearbeit eventueller Unterputzgegenstände (welche angeführt sind) ist inkludiert.
- Die Aufsatzwaschbecken werden an den Wohnungskäufer geliefert und auf die durch den Wohnungskäufer gelieferten und montierten Untermöbel montiert

Innentüren

<p>Wandbündige Innentüren</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 85x220cm Durchgangslichte ▪ Verdeckt-liegende Alu-Zarge ▪ Verdeckt-liegende Bänder ▪ Magnetfallenschloß ▪ Nach Außen oder Revers öffnend ▪ Griff: Minimo Q ▪ „Unsichtbare“ Schließmechanik mit einfacher, dezenter Notentriegelung ▪ Farbe: Umnragrau ▪ 8 mm Vierkant mit jedem Standard Einsteckschloß verwendbar ▪ Zinkdruckguss in höchster Qualität 	 
--	--	--

Rigole

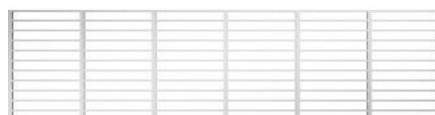
Liefern und montieren der erforderlichen Rigole im Terrassenbereich

Stahl verzinkt

Profilline Baubreite 150-200mm

Fixe Bauhöhe: 90mm

Machenrost 30/10mm, stahl verzinkt



9. Außenanlagen

Wohnungsspezifische Außenanlagen

	AUSPRÄGUNGEN
Terrassen im EG	Terrassen werden betoniert. Der Steinbelag wird im Anschluss auf Drainagebeton verlegt. Notwendige Rigole inkludiert
Eigengarten	Grobplanierung aus dem Bodenaushub mit Humusauftrag und verlegen eines Rollrasen. Blumen, Sträucher, Bewässerung, Bäume, etc. sind nicht inkludiert.
Traufenschotter	Umlaufende Traufenschotterung (30 – 40 cm Breite) mit Rasenrandsteinen. Unterbrochen durch Terrassenflächen und befestigten Flächen, wenn plangemäß vorgesehen

Allgemeine Außenanlagen

Straßenseitige Einfriedung	Herstellen der Wände in Stahlbeton geschalt lt. Plan ohne Mauerabdeckung. Höhe lt. Einreichplan Lieferung und Montage des Zauns auf dem Sockel aus horizontalen Aluminiumlamellen oder entsprechenden Lochblech in RAL-Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers.
Einfriedung entlang der seitlichen Grundgrenzen sowie zwischen den einzelnen Wohnungen:	Lieferung und Montage des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunsteinern auf Punktfundamenten nach Farbkonzept des Bauträgers. Betonsockel nicht inkludiert.
Abfahrt Tiefgarage	Herstellen der Wände in Stahlbeton geschalt lt. Plan ohne Mauerabdeckung. Höhe lt. Einreichplan! Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen asphaltierten Belag.

10. Nicht inkludierte Leistungen:

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten, ...) in den Wohnungen
- Gartengestaltung, Pflanzen, Bäume, etc., in den Privatgärten
- Klimaanlage
- Einrichtung
- Pergola
- Sonnensegel
- div. Möbel (Küche, Wohnzimmer, etc., ...)
- Bewässerungsanlage und Rasenroboter
- Insektenschutzgitter
- Kamin
- Badezimmeraccessoires (Seifenspender, Handtuchhalter, WC-Bürstengarnitur, etc., ...)

Die Auflistung der o. a. nicht inkludierten Leistungen stellt keine Garantie auf Vollständigkeit dar. Es sind nur Leistungen im Kaufpreis inkludiert, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angeführt und beschrieben sind (Seite 1 bis 26).

11. Garage:

1) Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan

- Gefälleestrich mit Beschichtung
- Abdichtung 1-lagig
- Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen
- Garagenabfahrt mit Asphalt
- Rigol vor dem Rollgittertor
- Bodenmarkierungen
- Brandschutztüren (Baumeistertür von Novoferm)
- Notbeleuchtung nach technischem Erfordernis
- CO₂-Anlage nach technischem Erfordernis
- Schilder nach technischem Erfordernis (Motor abstellen, Zutritt verboten, Vergiftungsgefahr, etc., ...)
- Ampelanlage
- Rollgittertor oder Deckensektionsaltor (Handsender, Schlüsselschalter, Zugseil)
- erforderliche Beleuchtung der Tiefgarage (über Bewegungsmelder) lt. Angaben AN

2) Postkästen (je Wohneinheit)

- Einzelbrieffach „Evva Hoch“ in weiß, Klappe DIN EN 13724 Postentnahmesicherung, mit Namensschild

3) Liefern und Montieren erforderlicher Rohrtresore

4) Schließsystem Firma Evva (Profilsystem EPS)

- Haupteingangstür
- Müllraum
- Fahrradabstellraum
- Postkästen
- Wohnungseingangstür
- Schlüsselschalter Garage
- Kellerabteile und KIWA
- Tiefgarage
- Gartenwohnungen bei eventuell eigenem Zugang

12. Anmerkung

Die Wohnungen können schlüsselfertig (bezugsfertig ohne Küche und ohne Möbel) gekauft werden.

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Außerdem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes befolgt.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

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 durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen 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.

Von dieser **Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche** sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen und zu verrechnen. Es ist 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 der Baufirma beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen **erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer 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 Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen 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 von Seiten der Baufirma 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!

Der Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile seitens AN:

- Bau- und Leistungsbeschreibung vom
- Entwurfsplan (Verkaufsunterlagen TOP
- Übersicht Garagen- und Kellerplan
- Übersichtgeschoss
- Belehrung über das Rücktrittsrecht gem. BTVG
- Informationsschreiben hinsichtlich Abwicklung eines Bauträgerprojektes
- Muster Kauf-/Bauträgervertrag
- Muster Wohnungseigentumsvertrag
- Vollmacht

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen (wie oben angeführt) wurden dem Kunden übermittelt.

Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Wohnung im Entwurfsplan TOP....., mit Stück KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage lt. dieser Bau und Leistungsbeschreibung beträgt:

Kaufpreis:

Wohnung TOP.....:
in Worten Euro:

KFZ-Abstellplatz:
in Worten Euro:

Auftraggeber:
Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt!

Auftragnehmer:
Karl 9 Projekt GmbH, FN 554238g

Gesamt 25 Seiten