
38 Freifinanzierte Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen

„August-Göllerich-Straße - Wels“

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Inhaltsverzeichnis

BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	3
ALLGEMEINES.....	3
LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK.....	4
TECHNISCHE DATEN.....	4
NUTZUNGSÜBERSICHT	4
AUFSCHLIESSUNG	5
AUSSTATTUNG „SCHLÜSSELFERTIG“	5
BAUMEISTERARBEITEN	5
DACHDECKER – UND SPENGLERARBEITEN	7
FENSTER UND AUSSENTÜREN	7
HEIZUNGSINSTALLATION	8
LÜFTUNGSINSTALLATION	8
ELEKTROINSTALLATION	9
SANITÄRROHINSTALLATION.....	10
AUSSENANLAGEN.....	10
MALERARBEITEN	10
TISCHLERARBEITEN	11
FLIESENLEGERARBEITEN	11
BODENLEGERARBEITEN.....	11
SANITÄRINSTALLATION	12
SONNENSCHUTZ (Optional).....	15
LIFTANLAGE	15
ALLGEMEINE HINWEISE.....	15
BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE	16
GRUNDRISSÄNDERUNGEN	16
AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN.....	16
ALLGEMEINES ZUM NEUBAU	17
BETRETEN DER BAUSTELLE	17
SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	18

BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Bauvorhaben: 38 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit 52 Stellplätzen in einer Tiefgarage

Energiestandard: Niedrigenergiestandard 32 kWh/m²/Jahr (Details lt. Energieausweis)

Grundstück: Katastralgemeinde 51242 Wels
Grundstücksnummer Parz.Nr. 2230; 2231; 2232 in der EZ 547

Projektmanagement
und Bauherr: **Mühlbachhof Immobilien GmbH,**
Karl-Wurmb-Strasse 6, 4600 Wels
FBNummer: FN 446037m
Mob: +43 / 664 / 545 011 8
Tel.: +43 / 7242 / 63 252 - 0
office@muehlbachhof.immo
www.muehlbachhof.immo

Bauausführendes
Unternehmen: wird noch bekannt gegeben

Treuhänder und
Vertragserrichter: **Mag. Michael Rohr,** Rechtsanwalt
Alois-Auer-Straße 9
4600 Wels
Tel.: +43 (0)7242 / 211 136
Fax: +43 (0)7242 / 211 136 -17
Mobil: +43 (0)699 / 145 28 808
Email: office@rohr.co.at

LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die Wohnanlage liegt nahe dem Zentrum von Wels in der August-Göllerich-Strasse 7 und 7a. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit einer über zwei Stiegenhäuser und 2 Personenaufzüge erreichbaren Tiefgarage. Im Kellergeschoss befinden sich auch die Haustechnik, Allgemeinräume und die Parteienkeller. Die Tiefgarage ist über eine Rampe erreichbar. Zu den allgemeinen Außenflächen zählt auch ein Kinderspielplatz, welcher im Ostbereich der Liegenschaft situiert ist. Nähere Details zur Lage der einzelnen Räumlichkeiten finden Sie im Einreichplan.

TECHNISCHE DATEN

Energiekennzahl: 32 Kwh/m² und Jahr Niedrigstenergiestandard (Details lt. Energieausweis), fGEE 0,63

Heizsystem: Fernwärme der Stadt Wels mit Pufferspeicher
Zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Lüftungsgerät ist im Keller untergebracht)

NUTZUNGSÜBERSICHT

Das Mehrfamilienhaus wird als Wohnungseigentum mit dem jeweiligen Grundanteil und einem Wohnungseigentümervertrag, sowie einem Nutzwertgutachten übergeben.

Das äußerliche Erscheinungsbild der Anlage wird im jeweiligen Eigentümervertrag geregelt, somit ist gewährleistet, dass das Siedlungsbild nicht durch individuelle Umgestaltungen beeinträchtigt wird.

AUF SCHLI ESSUNG

Alle Anschlussgebühren wie Kanal, Wasser und Strom sind bezahlt.

Wasserversorgung

Und Entsorgung

von Abwässern:

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Wels zur Verfügung gestellt.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird über das örtliche Stromnetz mit einem Erdkabel in das Haus eingeleitet.

Kommunikation:

Über eine Leerverrohrung kann optional je Einheit eine Telefon-, eine Kabelfernsehleitung und eine Internetanschlussmöglichkeit in das Haus geleitet werden. Die Anschlusskosten werden direkt von den Versorgungsunternehmen den Eigentümern bei Bedarf in Rechnung gestellt.

Anbindung an das

öffentliche Straßennetz:

Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut

AUSSTATTUNG „SCHLÜSSELFERTIG“

BAUMEISTERARBEITEN

Fundamente:

Einzel -, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischen Erfordernissen

Dämmung unter- oder oberhalb der Fundamentplatte nach Angabe im Energieausweis

Erd- und Obergeschoß:

Außenwände: Ziegelmauerwerk 25 cm bzw. Stahlbetonbau oder Stahlbau nach statischer Erfordernis

Kelleraußenwände:

Betonhohlwandelemente lt. statischen Angaben, vor Ort ausbetoniert; im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert

Kellerdecke:

Element- oder Ortbetondecken; Bewehrung laut statischen Angaben

Kanal:

Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz

Raumhöhe:	generell ca. 250 cm in allen Wohnräumen Niederzonen in den Sanitärräumen oder Vorräumen oder Vorräumen wegen haustechnischer Anlagen möglich
Erdung:	Ausführung gemäß ÖVE
Innenwände:	Ziegelmauerwerk 25 bzw. 10cm je nach statischem Erfordernis, teilweise ausgeführt als Trockenbau zum Umbau auf „anpassbaren Wohnbau“
Boden:	Estrich, Trittschall- bzw. Wärmedämmung und Beschüttung
Decken:	Stahlbetondecken nach statischer Erfordernis, Untersicht schalrein, Malerfertig gespachtelt
Stiegen:	Ortbeton oder Fertigteilstiegen
Innenputz:	Maschinenputz, Gipsputz geglättet, in Badezimmern Kalkzementputz
Außenputz:	Fassade Vollwärmeschutz 20 cm Stärke, Farbe nach Wahl der Architekten, keine Änderung möglich um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten.
Dach:	Flachdach mit Gefälledämmung und Bekiesung
Terrassenausbildung:	Beton bzw. Magerbeton, Splitbett oder Stelzlager nach statischem Erfordernis. Die Höhe wird sowohl für einen Stein- als auch Holzbelag ausgelegt.
Tiefgarage:	Asphaltbelag öldicht im Gefälle mit Verdunstungsrinnen.
Garagentor:	Gittertor mit Funkfernbedienung mit Gegenverkehrsregelung mittels Ampelanlage
Fußbodenaufbau:	Keller: staubfreier Anstrich Estrich Dampfsperre Feuchtigkeitsisolierung Unterbeton EG: Parkettboden Heizestrich Dampfsperre Trittschalldämmung Ausgleichsbeschüttung Stahlbetondecke Wärmedämmung (teilweise) OG: Parkettboden

	Heizestrich
	Trittschalldämmung
	Ausgleichsbeschüttung
	Stahlbetondecke
Balkone:	Estrichplatten
	Balkonabdichtung
	Stahlbetonkragplatte; thermisch entkoppelt
	Geländerkonstruktion aus VSG Glas oder Trapezblech lackiert mit Handlauf (Ausführung laut Einreichplanung)

DACHDECKER – UND SPENGLERARBEITEN

Dacheindeckung:	Foliendach nach ÖNORM. Die Abläufe (Haupt- und Notabläufe), Entlüftungen und Kamineinfassungen werden in Aluminium ausgeführt.
Wärmedämmung:	Grunddämmung und ev. Gefälledämmung nach Angaben im Energieausweis
Verblechungen:	Attikaverblechung und Kamineinfassung sowie die Ablaufrinnen werden in Alublech ausgeführt

FENSTER UND AUSSENTÜREN

Hauseingangstüre:	Aluschlosserkonstruktion samt Glastürfüllung. Im Seitenteil oder Oberteil eine Fixverglasung aus Isolierglas und eine Hausbrieffachanlage nach EU Standard mit einem Fach pro Top mit Schließanlage mitsperrend.
Schließanlage:	Zentralschließanlage
Fenster:	wärmegeämmte 3 Scheiben Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung (U-Wert $\leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ => nach Definition im Energieausweis), teilweise mit Dreh-Kipp-Ausführung laut Einreichplanung.
Terrassenfenster und Türen:	technische Details wie Position Fenster, Ausführung laut Einreichplanung
Innenfensterbänke:	Fensterbänke Innen aus Werzalit mit weißer Oberfläche oder gleichwertig außen: Alu – Fensterbank, Farbe nach Wahl der Architekten

HEIZUNGSINSTALLATION

Warmwasserbereitung:	dezentrale hygienische Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen in Unterputz Ausführung mit Wärmetauscher
Anspeisung Heizung:	Es erfolgt der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz Wels, die Verteilung erfolgt über Steigleitungen vom Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler Passtück für jede Wohneinheit in der Wohnungsstation
Fußbodenheizung:	pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum einzeln regelbar ist. Wohn- und Schlafräume, sowie das Bad verfügen über eine Einzelraumregelung mittels Raumthermostat
Warm- und Kaltwasserverteilung:	Warmwasserverteilung ab Wohnungsstation, keine Zirkulationsleitungen
Heizungsrohre:	Mehrschichtverbundrohre und Kunststoffrohre; Verteilleitung Stahl Isolierung lt. Erfordernis

pro Wohnung ein Passtück für Kaltwasserzähler und ein Passtück für Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen

LÜFTUNGSINSTALLATION

Küche:	Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist eine Dunstabzugshaube nur in Umluftversion möglich.
Wohnraumlüftung:	zentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Ausführung Luftleitungen:	Kunststoff und Wickelfalzrohre
Funktionsbeschreibung:	Variable Luftmengenregelung je Wohnung.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU ausgeführt. Die Installationen erfolgen grundsätzlich unter Putz ausgenommen in den Kellern, Technikräumen (Müll, Fahrrad, Waschküche) und in der Tiefgarage auf Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beigelegt. Die Allgemeinflächen im Haus, die Tiefgarage und alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet.

Schalter und

Steckdosenprogramm: Busch und Jäger (future linear od. ähnliches Design in weiß)

Steckdosen: je 4 Stück in den Wohn- u. Schlafräumen
je 8 Stück im Wohn -Esszimmer
2 Stück zusätzlich im Essbereich, bei Wohnungen über 65m²

Küche: Anschlüsse f. Geschirrspüler, Kühlschrank und E-Herd/Backrohr
3 Arbeitssteckdosen, Anschluss für Umluftdunsthaube

Beleuchtung: 1 Deckenauslass mit Schaltergarnitur pro Raum bzw. pro 15m²
Nutzfläche

Telefon: 1 Anschluss pro Wohnung, Verrohrung und Verkabelung

Kabelfernsehen/

Internet: Anschlüsse in jedem Wohn- und Schlafraum und Verkabelung
bis zum Verstärker; Internetzugang über LIWEST (individuell
anzumelden)

Gegensprechanlage: elektronische Türöffner mit Gegensprech- und Videoanlage

Blitzschutzanlage: das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage
ausgestattet

Balkon, Terrasse: 1 Lampe mit Schaltergarnitur und 1 Feuchtraumsteckdose

Jalousiekästen: Leerverrohrung für späteren elektr. Antrieb

Außenbeleuchtung

und Tiefgarage: nach technischem Erfordernis, sodass in den Außenbereichen und
im Bereich der TG Abfahrt eine gute Ausleuchtung erzielt wird.

Notbeleuchtung: Fluchtwegbeleuchtung nach TRVB 102

SANITÄRROHINSTALLATION

Anzahl und Lage der Sanitäreinrichtungen lt. Einreichplan

Gesamte Sanitärrohinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtliche Abwasserleitungen mit Anschluss an den öffentlichen Kanal

Rohinstallation für die Sanitärgegenstände
(WC/Wanne/Dusche/Waschbecken/Handwaschbecken)

lt. Einreichplan ;

zusätzlich je Wohnung

1 Stk. frostsichere Aussenarmatur am Balkon bzw. Terrasse

1 Stk. Waschmaschinenanschluss

1 Stk. Küchenvorbereitung mit Eckventilen

AUSSENANLAGEN

Wege und Stufen: Sichtbeton, Estrichplatten bzw. Feinasphalt,

Zufahrt: Asphalt

Grünflächen und
Allgemeinflächen: inkludiert ist die Humusschicht mit Rasensaat der Gartenflächen, sowie die Herstellung einer Traufenkiesleiste mit Einfassung und die Einfriedung an den Außengrenzen des Grundstücks. Die Gestaltung der allgemeinen Außenanlage und des Kinderspielplatzes wird von einem Gärtner geplant und übernommen.

MALERARBEITEN

Wohnbereich: Atmungsaktive Mineralfarbe Weiß für Wände und Decken gestrichen bzw. gespritzt.

Stahlkonstruktionen: Sämtliche Stahlkonstruktionen werden im Gebäudeinneren grundiert und lackiert oder Pulverbeschichtet. Alle Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt.

TISCHLERARBEITEN

Innentüren: Türblatt: Röhrenspantürblatt Modell „Strategie“ oder gleichwertig mit weiß lackierter glatter Oberfläche, inklusive Gummidichtung umlaufend in Zarge
Zarge: Holzzarge in weiß
Beschlag: Türdrücker L-Form, Rundstabdesign mit Rundrosetten, Bundbart in Edelstahl
Bad und WC mit WC-Beschlag

FLIESENLEGERARBEITEN

Bad und WC: Boden: Feinsteinzeug ca. 30/60 cm in den Farben Grau, Graubraun, Creme, Anthrazit im Dünnbettverfahren geklebt
Wände: Keramischer Wandbelag ca. 30/60 cm in Weiß matt glasiert oder strukturiert, im Dünnbettverfahren im Bad bis ca. 210cm bzw. auf Türstockoberkante geklebt, im WC auf ca. 120 cm Höhe.
ALU Rundkantenprofilen als Abschluss der Wandfliesen
Muster liegen im Büro des Bauträgers bzw. Maklers auf

Vorraum, Stiegen und Abstellraum: Feinsteinzeug ca. 30/60 cm mit Sockelausbildung ca. 8 cm, in den Farben Grau, Graubraun, Creme, Anthrazit, Muster liegen im Büro des Bauträgers bzw. Maklers auf

BODENLEGERARBEITEN

Wohnräume: Eichenparkett 3 Stab, vollflächig geklebt, verlegt mit Sockelleisten
Andere Böden gegen Aufpreis erhältlich.
Muster liegen im Büro des Bauträgers bzw. Maklers auf

SANITÄRINSTALLATION

WC:

Wand WC Tiefspüler z.B. Laufen Pro od. gleichwertig,
UP-Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Drückerplatte
Farbe: weiß



Waschbecken:

Keramik Waschbecken 60 x 48 cm,
Laufen Pro A Farbe: weiß,
Einhebelmischer Hansa Ronda verchromt
Sifon und Eckventile verchromt
oder gleichwertig



Handwaschbecken (WC):

Keramik Handwaschbecken 48 x 28 cm
Laufen Pro S; Farbe: weiß,
Einhebelmischer Hansa Ronda verchromt
Sifon und Eckventile verchromt
oder gleichwertig



Badewanne:

Stahl-Emailwanne ca. 170 x 75 cm weiß,
Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff
Einhandwannenmischer Hansa Ronda
Brausegarnitur Hansa Viva
oder gleichwertig



Brause:

Brause verfließt mit Ablaufrinne, Duschengröße lt.
Einreichplan,
Einhandbrausemischer Hansa Ronda
Brausegarnitur mit Stange Hansa Viva
Glastüre Klarglas mit verchromten Beschlägen
oder gleichwertig.



SONNENSCHUTZ (Optional)

Als Sonnenschutz kommen (optional) Raffstores der Firma Schlotterer (System Raff S 92V) oder gleichwertig, mit Unterputzkästen und elektrischem Motorantrieb an allen Fenstern und Terrassentüren zum Einsatz. Die seitlichen Laufschiene werden eingeputzt. Die Bedienungsschalter der elektrischen Beschattungen werden neben jedem Fenster bzw. neben der Terrassentüre vorgesehen.

LIFTANLAGE

Personenlift: Liftanlage für max. 8 Personen (630 kg Tragkraft) ab Garage in alle Geschoße geführt. Die Ausführung erfolgt nach Ö-Norm. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Lift mit elektronischer Steuerung. Die Kabine ist mit Haltestangen versehen. Weiters besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.

ALLGEMEINE HINWEISE

Baubeginn: geplant Frühjahr 2019
Fertigstellung und Übergabe: geplant Frühjahr 2021

Zahlung nach Ratenplan gemäß Bauträgervertragsgesetz

1.) Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) vorgesehene Sicherstellung des Käufers erfolgt im Sinne der §§7, 9 und 10 BTVG in Form einer grundbücherlichen Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 i.V.m. Zahlung nach dem im BTVG vorgesehenen Ratenplan (B).

2.) Der von beiden Vertragsparteien einvernehmlich bestellte Treuhänder wird die Kaufpreistraten gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG 1997) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG 2002 im geldlastenfreien Rang an die Firma Mühlbachhof Immobilien GmbH. überweisen, wie folgt:

- a) 10% des Gesamtkaufpreises bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung ;
- b) 30% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches;
- c) 20% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung Rohinstallationen;
- d) 12% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster samt deren Verglasung;
- e) 17% des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9% nach Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeine Teile des Wohngebäudes und der Liegenschaft)
- g) 2% des Gesamtkaufpreises bei Übergabe der Wohnung und des Kauf gegenständlichen KFZ-Abstellplatzes (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2% des Kaufpreises und mit einer Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe)

3.) Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist binnen 14 Tagen ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages eine Bankgarantie über 100% des Kaufpreises beim Treuhänder zu hinterlegen oder der gesamte Kaufpreis am Treuhandkonto einzubezahlen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende grundsätzliche Informationen zu geben:

Änderungen auf Wunsch des Eigentumswerbers sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen und vorher das schriftliche Einverständnis des Bauträgers eingeholt wird.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bzw. des Statikers oder der Haustechnik zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen, insbesondere den perspektivischen Abbildungen, kommen.

GRUNDRISSÄNDERUNGEN

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Wohnungserwerber zu tragen hat.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

Bei Änderungen an nichttragenden Wänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizflächendimension zu veranlassen.

Eine Änderung an nichttragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe erforderlich.

Planänderung sind nicht im Kaufpreis enthalten, alle Änderungen werden direkt von den Architekten nach Aufwand verrechnet.

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, dass die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen.

AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Die von uns mit der Herstellung des schlüsselfertigen Objektes beauftragten Professionisten werden nach Baufortschritt entsprechender Reihenfolge beauftragt.

Eine Professionistenliste wird Ihnen bei Ausbaubeginn übermittelt.

Eventuelle Änderungs- bzw. Sonderwünsche sind vom Wohnungserwerber direkt mit dem Bauträger abzustimmen.

Sämtliche Sonderwünsche, insbesondere Planungsänderungen, Umgestaltung von Zimmern, Ausstattung von Sanitärräumen, Küchen, Abänderungen von Bodenbelägen und diversen Einbauten sind prinzipiell möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung und Abstimmung mit der Wohnungsverkäuferin. Durch Sonderwünsche entstehende Mehr- oder Minderkosten sind im Wohnungspreis nicht enthalten und sind daher direkt mit den jeweiligen Unternehmen (Professionisten) zu verrechnen. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen.

Die Wohnungsverkäuferin übernimmt für die vom Wohnungskäufer direkt mit den Professionisten beauftragten Sonderwünsche keinerlei Haftung.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

RAUMHÖHEN:

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden.

ALLGEMEINES:

Die m²-Angaben beziehen sich auf Rohbaumaße (ohne Verputz) und den derzeitigen Planungsstand, können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen.

Bei den in den Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsanschlüsse (ausgenommen Sanitärausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung), diese sind daher nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

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

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Dazu zählen zum Beispiel mögliche Risse an der Anschlußstelle der Zwischenwände zur Deckenkonstruktion (Ichse), oder eventuell auftretende Haarrisse in der Decke.

Durch die Verwendung verschiedener Materialien auf Grund verschiedener Anforderungen an die einzelnen Bauteile, kann es aus physikalischen Gründen infolge unterschiedlicher Dehnungsverhalten bei Temperaturänderung zu geringfügigen Spannungen in den Bauteilen kommen. In Folge führt dies möglicherweise zu geringen Rissbildungen (z. B. zwischen Gipskartonbauteilen und Mauerwerk), welche naturgemäß keinen Mangel darstellen.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierungs- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

SILIKONFUGEN:

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

Parkettboden und Holz generell:

Bei dieser Wohnhausanlage ist die Verlegung eines Parkettbodens geplant. Parkett ist ein Naturmaterial und hat die Eigenschaft je nach Temperatur und Luftfeuchtigkeit seine Form zu verändern (Quellen und Schwinden). In Folge kommt es zur Fugenbildung die je nach Holzart, Feuchtigkeits- und Temperaturverhältnisse variiert. Die Fugenbildung beim Parkettboden kann nicht vollkommen verhindert werden jedoch entscheidend vermindert, wenn die Luftfeuchtigkeit auch in der Heizperiode nicht wesentlich unter 50% in den Wohnräumen absinkt (Luftbefeuchter, Zimmerpflanzen und regelmäßiges Lüften erhöhen die Luftfeuchtigkeit und verbessern gleichzeitig das Raumklima).

Weiters ist es möglich, dass manche Hölzer zur Harzbildung neigen. Die entsprechenden Hinweise der Hersteller sind verbindlich zu beachten.

BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines

Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht der dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Genauigkeit.

Die derzeitigen Pläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufanbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

3-D Schaubilder, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bleiben vorbehalten.