



LivingWest

LIVING WEST BAUTRÄGER GMBH

WOHNHAUS & DOPPELHÄUSER OBERPERFUSS / KAMMERLAND 29

21.04.2022 _003 **LWP-ELT**

BAU – & AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG
Ein Projekt der
LIVING WEST BAUTRÄGER GMBH

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

LIVING WEST BAUTRÄGER GmbH

BAUVORHABEN „KAMMERLAND 29 - OBERPERFUSS“

A – 6173 OBERERFUSS KAMMERLAND 29

GST. NR.: 3531/2

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

1.1. Grundstück und Lage

Mit atemberaubender Position und sonniger Lage entsteht in Oberperfuss, auf der Parzelle 3531/2 ein exklusiver Wohnbau mit 7 Wohneinheiten sowie zwei Doppelhäuser die den modernen Ansprüchen der Bewohner entspricht.

Dieses hochwertige Wohnprojekt macht die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition für Ihre Zukunft. Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer besonderen Lage mit bestechender Aussicht, mit den Vorzügen sehr guter Infrastruktur verkehrstechnischer öffentlicher Anbindung. Großzügig gestaltete Grünflächen bzw. Balkone und oder Terrassen schaffen einen angenehmen Rückzugsort.

Das ansprechende moderne Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen.

1.2. Baukörper, Wohneinheiten, Erschließung

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper mit 3 Vollgeschoßen. Die südseitig vorgelagerten Doppelhäuser bestehen aus insgesamt 4 Wohneinheiten aufgeteilt auf jeweils Erd- & Obergeschoß.

Die Baukörper werden mit einer Tiefgarage im Untergeschoß erschlossen über welche man in den zentralen Erschließungskern der Wohnanlage gelangt. Die einzelnen Geschosse können sodann mit dem Personenlift barrierefrei angefahren werden oder aber auch fußläufig über das Innenliegende Stiegenhaus erreicht werden. Der Zugang zu den Doppelhäuser erfolgt über eine außenliegende Erschließung.

Freiflächen, Terrassen, Gärten

Die Wohnungen des Erdgeschoßes sowie die Doppelhäuser erhalten als Freifläche teilweise Grünflächen sowie ausgewiesene Terrassen, welche mit Feinsteinzeugplatten 60/60 im Splittbett bzw. Mörtelbett belegt werden, die Garten- und Grünflächen werden intensiv begrünt. Die Abgrenzung der Gartenanteile untereinander erfolgt mittels Metallgitterzaun (Maschendrahtzaun ca. 100 cm Höhe) ODER teilweise entsprechender Heckenbegrünung.

Entlang der Oberperfer Landesstraße L233 ist eine Vorbehaltsfläche in einer Breite von 1,5m für die Errichtung eines zukünftigen Gehsteigs durch die Gemeinde Oberperfuss ausgewiesen. Die Abtrennung zu den Grünflächen der Doppelhäuser erfolgt durch eine Betonmauer mit aufgesetztem Holzzaun passend zur Fassadenarchitektur der Gebäude.

1.3. Allgemeine Ver- und Entsorgung der Anlage

Strom

Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie 1x gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

Elektromobilität / Tiefgarage

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang in der Tiefgarage für die KFZ-Stellplätze die Vorkehrungen wie Kabeltassenvorinstallation, Zähler- und Wandlerschrank für das TIWAG home charging system im Technikraum installiert und vorbereitet sofern die benötigte Anschlussleistung seitens des Versorgers zur Verfügung gestellt werden kann.

Wasser

Die Versorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Oberperfuss; die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

Energieträger - Brennstoff

Das Objekt wird mit einer Luft-Wärmepumpe (zentrale Aufstellung im Technikraum sowie erforderliche Außengeräte) beheizt.

Kanal / Oberflächenwasser

Die Entsorgung der anfallenden Fäkal- und Abwässer erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Gemeinde Oberperfuss. Die Regenwasserleitungen verlaufen teilweise innenliegend durch das Bauwerk und teilweise an der Fassade bis zum vorzusehenden Sickerschacht / Retention nach Vorgabe der Geotechnik bzw. Vorgabe der Gemeinde. Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist nicht vorgesehen

Müllentsorgung / Müllbereich

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr. Die Mülltrennung hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen durch die einzelnen Wohnungskäufer selbst zu erfolgen. Ebenso ist die Entsorgung der verschiedenen Sonder- und Problemüllstoffe von den Wohnungskäufern selbst vorzunehmen. Es wird ein geeigneter Bereich zum Sammeln und Zwischenlagern der einzelnen Bio- & Restmüllabfälle im Bereich der Tiefgarageneinfahrt zur Verfügung gestellt. Die Müllbehälter werden nicht vom Bauträger gestellt und müssen durch die WEG selbst angeschafft werden.

Kamin - Sonderwunsch

Den Käufern der Doppelhäuser (Haus A, B, C, D) und dem Penthouse TOP 7 wird die Möglichkeit zur Errichtung eines

Kamins (Kaminstein vom Wohnraum bis über Dach) als Sonderwunsch eingeräumt.

2. ALLGEMEINFLÄCHEN & GEMEINSCHAFTSANLAGEN

2.1 Untergeschoss

Parken / Zufahrt

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über öffentliches Gut / Landesstraße L233.

Es kommen in der Tiefgarage insgesamt 20 Parkplätze für mehrspurige KFZ sowie 2 Abstellplätze für 1-spurige KFZ zur Ausführung. Die gesamte Bodenfläche wird mit einer Epoxid-Beschichtung versiegelt oder asphaltiert, KFZ Tagwässer werden über ein Verdunstungs- und Rinnensystem in den vorgesehenen Pumpensumpf abgeleitet.

Sämtliche KFZ-Abstellplätze sind selbstständige Einheiten gem. WEG und sind somit nicht Allgemeinfläche.

Im Einfahrtsbereich der Tiefgarage der Liegenschaft wird ein Außenparkplatz (Besucher) errichtet.

Fahrradraum

Im Untergeschoß (Tiefgaragenebene)

Lager-/ Kellerabteile

Im Untergeschoß (Tiefgaragenebene). Die Zwischenwände der aneinander liegenden Kellerabteile werden auf verzinkter Stahlunterkonstruktion mit Blechpaneelen errichtet, Abteile und Räumlichkeiten versperrbar mittels Halbzylinder – zugehörig zur Schließanlage (keine Vorhängeschlösser). Boden:

Betonanstrich gemäß Anforderung, Elektroausstattung Deckenauslass & Schalter sowie eine Steckdose vorgesehen. Die Abteile werden nach Erfordernis mechanisch oder natürlich belüftet.

Sämtliche Kellerabteile werden den Wohnungen als Zubehör direkt zugeordnet (ins Eigentum) und sind nicht Allgemeinfläche.

Aufzug Wohnanlage

Ein moderner zentraler Personenaufzug garantiert die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Geschosse in der Wohnanlage.

Technikräume für Elektro & Heizung im Untergeschoss

Der Bodenbelag wird mit homogenem Betonanstrich den Anforderungen nach hergestellt, Wände & Decke schalrein. Ein Technikraum wird mit einem Handwaschbecken für den Hausmeister ausgestattet.

2.2 Erdgeschoss

Zugangswege

Die Zugänge werden mittels Feinsteinzeugplatten 60/60cm im Kiesbett bzw. Mörtelbett verlegt gemäß architektonischer Vorgabe, die Ausleuchtung erfolgt über Pollerbeleuchtung oder über die Fassaden (Wandleuchten) nach architektonischen Vorgaben.

Kinderspielplatz

Es wird ein Kleinkinderspielplatz auf einer Fläche von ca. 40m² errichtet.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Konstruktion des Bauwerkes

Fundierung

Frostschürzen, Streifenfundamente, teil.
Fundamentplatte, nach statischer Erfordernis.

Geschoßdecken

Decken sind als Massivstahlbetondecken ausgeführt;
jeweilige Stärken nach statisch notwendiger Erfordernis.

Kellermauerwerk im UG

Unterirdische Außenwände werden in Stahlbeton
errichtet. Innenwände in Ortbeton bzw.
Hohlblockmauerwerk, Säulen und Unterzüge gemäß
statischen Erfordernissen.

Treppen

Stahlbeton-Massivtreppen, Fertigteiltreppen oder
Ortbetontreppen.

Außenwände in den oberirdischen Geschoßen

Die Außenwände werden in Stahlbeton bzw.
Ziegelmauerwerk nach statischem Erfordernis
ausgeführt, außenseitig Wärmedämmverbundsystem
(Vollwärmeschutz, Dämmstärke lt. Anforderungen des
Energieausweises), im Bereich der Holzfassaden wird
eine Verbretterung auf einer Holzunterkonstruktion
montiert (Farbwahl bzw. Holzanstrich lt. Architektur).

Wohnungstrennwände

Bestehend aus Stahlbeton - & Trockenbauvorsatzschale
lt. Erfordernis.

Innenwände - nicht tragend

Trockenbauwände doppelt beplankt, ca. 13 cm stark.

Dachkonstruktion - Hauptdach

Betoniertes Flachdach mit Dämmung und Abdichtung lt.
Erfordernis. Oberseite bekiest.

3.2 Ausbau des Bauwerkes

Geländer Wohnanlage (innenliegendes Stiegenhaus)

Stahlgeländer mit Flachstahl bzw. Rundstahl entsprechend den
Vorschriften bzw. Vorgaben des Planers; Farbe lt. Wahl des
Architekten. Beidseitige Handläufe in Edelstahl.

Geländer Doppelhäuser (innenliegende Treppe)

Geländer als Wandabschluss, einseitiger Handlauf in Edelstahl.

Verblechungen Außenbereich

Alle Verblechungen wie z.B. Rinnen, Attikaverblechungen,
Fallrohre, Dachentlüftungskästen, etc. werden aus Alu- bzw.
coloriertem Stahlblech nach technischer Erfordernis und
Farbwahl des Architekten hergestellt.

Wohnungseingangstüren Wohnanlage

Portale in Holzbaukonstruktion lt. Erfordernis mit
Schichtstoffoberfläche (Farbe innen und aussen lt.
architektonischer Vorgabe) – mit umlaufender Dichtung, mit 3-
fach Sicherheitsverriegelung, U-Wert laut Energieausweis,
Pfostenstock Türblatt, und Namensschild, Ausführung als Fall-
Riegelwechselschloss, Bodenschwelle.

Laubengang Hauseingangstüren Doppelhäuser

Portale in Holzbaukonstruktion lt. Erfordernis mit
Schichtstoffoberfläche (Farbe innen weiß, außen Grau lt.
architektonischer Vorgabe) – mit umlaufender Dichtung, mit 3-
fach Sicherheitsverriegelung, U-Wert laut Energieausweis,
Bodenschwelle.

Zimmertüren mit Umfassungszarge

Röhrenspantür Farbe weiß, mit Drückergarnitur Edelstahl, Umfassungszarge Holz in Farbe Weiß, Sperrvorrichtung als Buntbartschloss, Rosettengarnitur Grundsätzlich sind alle Innentüren als Streiftüren ausgeführt.

Bad- und WC-Tür

Röhrenspantür Farbe weiß, mit Beschlägen in Edelstahl, Sperrvorrichtung WC-Sperre (Schwenkriegel), Rosettengarnitur

Fenster, Balkon und Terrassentüren

Kunststofffenster mit Aluschale außen, in Dreh- oder Drehkippl-Ausführung der Marke INTERNORM mit 3-Scheiben-Aufbau, Farbe innen weiß / Farbe außen Grau: RAL Ton nach Wahl des Architekten.

Sonnenschutz

Seitens des Bauträgers wird je Fenster/Fensterelement oberseitig ein Unterputzkasten oder eine Stockaufdoppelung und eine Stromzuleitung für den nachträglichen Einbau von Raffstore vorgesehen. Die Steuerung erfolgt sodann mittels Fernbedienung (Sonderwunsch auf Kosten Eigentümer, wie auch die Raffstore oder ähnliches). Die Anbringung der Raffstores sind durch den Käufer selbst vorgesehen, können aber vom Bauträger gegen Aufpreis (Sonderwunsch) eingebaut werden. (Farbe: Führungsschienen und Behang in Graualuminium RAL 9007 (fixierte Farbgebung um ein einheitliches Außenerscheinungsbild zu gewährleisten!).

Heizung

Außentemperaturabhängige automatisch gesteuerte Heizungsanlage (Luftwärmepumpe mit Außengeräte). Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Zur individuellen Temperaturregelung sind die Wohnungen und Doppelhäuser mit einem Raumthermostat in einem Wohnraum zentral ausgestattet.

Jede Einheit erhält weiters einen Fußbodenheizungs-Verteilerkasten (Unterputz) über den die individuelle Einstellung für die Räumlichkeiten geregelt werden kann und je eine Wohnungsabsperrung. Die Wassermengenzählung erfolgt vorauss. direkt nach der Wohnungsabsperrung, innovativ orientiert werden die Zählerleinheiten mittels Funkzählern ausgestattet (Fernablesung). Die Heizungsanlage wird lt. Ö-Norm gefüllt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit elektrisch beheizten Hängespeicher (120-150Liter) direkt in den Wohnungen.

Entlüftung

Die innenliegenden (fensterlosen) Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach oder Fassade entlüftet, die Bedienung ist mit dem Lichtschalter gekoppelt, Bäder mit Fenstern erhalten keine zusätzliche Lüftung. Die Dunsthauben in den Küchen müssen von den Käufern aus bauphysikalischen Gründen als Umluftabzug mit Aktivkohlefilter oder ähnliches ausgeführt werden.

Gartenwasseranschlüsse

Jede Wohneinheit mit Gartenanteil sowie die Penthousewohnung TOP 7 erhält eine Kemperauslaufarmatur (=frostsicherer Gartenwasseranschluss) im Terrassenbereich (Verbrauchszählung mit Wohnung). Weiters wird ein Gartenwasseranschluss für die allgemeinen Grün- und Freiflächen bereitgestellt.

Generelle Elektroinstallationen

Generell Unterputzinstallationen (UP) in allen Wohnungen sowie den Treppenhäusern und Schleusen nach Möglichkeit, Aufputzinstallationen in den allgemeinen Lager- und Kellerräumen sowie den sonstigen Allgemein- und Nebenräumen.

Klingel und Gegensprechanlage / Briefkästen

Im Bereich der Hauptzugangstüre der Wohnanlage befindet sich die Klingel und die Briefkastenanlage, Gegensprechanlage (Audio) in der Wohnung mit Türöffnungsfunktion.

Bei den Doppelhäuser wird eine Klingel neben der Hauseingangstüre installiert (Gegensprechanlage als Sonderwunsch möglich)

Telefonanlage

Verkabelung in jede Wohneinheit (vorauss. im Wohnraum)

TV, Radio-Anlage, Glasfaseranschluss etc.

sternförmige Verrohrung und Verkabelung in jeder Wohneinheit Vorbereitung (Verkabelung) für eine Satellitenanlage, diese wird dezentral auf dem Dach installiert. Der Anschlussantrag sowie die Grundanschlussgebühr für die einzelnen Wohnungen sind von den Wohnungskäufern selbst zu erstellen bzw. zu übernehmen. Über den technischen Stand des Anschlusses (Digital-Analog, ISDN, Glasfaser) besteht keine besondere Vereinbarung, dies richtet sich nach den Möglichkeiten zum jeweiligen Zeitpunkt der Bauwerkserrichtung.

Beleuchtung Stiegenhaus Wohnanlage

Wand- oder Deckenleuchten in jedem Geschoß – geschaltet über Bewegungsmelder in jedem Stockwerk, Notbeleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften.

Leuchten: Aufbauleuchten in LED Ausführung

Beleuchtung Tiefgarage und Rampe

Feuchtraum- Wannenleuchten LED Ausführung in passender Anzahl.

Schaltung erfolgt in 2 Stufen:

Stufe 1 über Lichtschranke bei der Einfahrt.

Stufe 2 über Präsenzmelder in der Garage in angemessener Stückzahl

Kellerabteile

mit Deckenauslass und Schalter/Steckdose installiert.

Beleuchtung Allgemeinräume

Mit Deckenleuchten und Lichttastern bzw. Bewegungsmeldern im erforderlichen Umfang, in LED Technik zur Senkung der Betriebskosten.

4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4.1 SANITÄREINRICHTUNG

Die Wasserleitungen werden in verzinkten, isolierten Eisenrohren oder in geprüften Kunststoffrohren oder Kupferrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PVC- bzw. Gussrohren lt. technischen Erfordernissen (Abflusstränge).

Bad

1 Waschtischanlage in weiß 60 x 48 Laufen Pro, mit Einhebelmischer verchromt Hans Grohe focus WTM 100;

1 Duschanlage mit Duschrinne Geberit Cleanline, Breite ca. 90cm, im Gefälle gefliest, Brausegarnitur Kopfbrause mit Schubstange, Hans Grohe Focus AP Einhebelmischer

1 Waschmaschinenanschluss entweder in der Küche, im Wohnungsabstellraum (wenn vorhanden) oder im Bad, UP Waschmaschinen Siphon HL400 inkl. Sichtteil chrom.

WC

1 Klosettanlage (wandhängend) in weiß, Laufen Pro Tiefspüler mit versenktem Spülkasten, Handwaschbeckenanlage bei separatem WC ca. 36x25cm, weiß, Eckventile und verchromter Siphon.

Küche

Anschlüsse für Spülbecken, Warm-/ Kaltwasser, Kaltwasserzulaufventil für den Geschirrspüler;

4.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiß zur Ausführung. Fabrikat: Merten M-Smart pw o. gleichwertig

Schwachstrominstallation

Sicherungskasten in den Wohnungen und Doppelhäusern. 5 reihige Ausführung mit integriertem Medienteil oder 2x 3-reihiger Verteiler (separater Medienverteiler)

Beleuchtung

Beleuchtung der Allgemeinbereiche & Außenzugänge in LED-Ausführung sowie Notleuchten laut Vorschrift.

Blitzschutz und Erdungsanlage

laut Vorschrift mit Protokoll

2-Zimmer-Wohnungen:

Vorraum / Gang

2-4 Ausschalter (mit Wechselschaltung)
je nach Raumgröße 1-2 Deckenauslässe, je nach Erfordernis; der zweite Auslass wird bei Gängen über 4m Länge ausgeführt

2 Steckdose

Bei Wohnungen in der Wohnanlage: Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion

Bei Doppelhaus: Klingel (ohne Gegensprechfunktion)

1-2 Rauchmelder lt. Vorschrift, 10-Jahres Batterie

Abstellraum/Speis (wenn in der Planung vorhanden)

1 Deckenauslass

1 Schalter

1 Steckdose

1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

Bad

1 Deckenauslass

1 Wandauslass über Waschtisch

1 Serienschalter

2 Einzelsteckdosen

1 Waschmaschinenanschluss (oder im WC/AR, abhängig von der Lage der Waschmaschine)

innen liegende Bäder ohne Fenster sind mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet; Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais zusammen mit dem Deckenlicht

1 Trocknersteckdose

WC

1 Deckenauslass

1 Schalter

innenliegende WCs ohne Fenster sind mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet; Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais zusammen mit dem Deckenlicht

Küche

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

6 Steckdosen

1 Serienschalter

1 E-Herd Anschluss für Kochfeld

1 Steckdose Kühlschrank

1 Steckdose Geschirrspüler

1 Steckdose Umluftdunstabzug

1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

Wohn-/ Esszimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose (FS)
- 1 Raumtemperaturregler analog mit Schalter (Passend zum Schaltermaterial)
- 1 Netzwerkdose
- 1 Rauchmelder, 10 Jahres Batterie

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter bzw. Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose (FS)
- 1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

Balkon / Terrasse

- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtschalter innenliegend
- 1 Lichtauslass inkl. Beleuchtungskörper LED (Wand oder Decke lt. architektonischer Vorgabe)

Bei 3- 4 od. 5 Zimmer-Wohnungen zusätzlich: pro zusätzlichem Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose (FS)
- 1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

Büroraum (wenn vorhanden)

- 2 Deckenauslass
- 1 Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose (FS)
- 1 Netzwerkdose

- 1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

Bei Reihenhäuser zusätzlich:

Gang OG und Treppe EG-OG

- 2 Lichtauslässe
- 4 Wechselschalter (im OG und im EG)
- 2 Steckdosen
- 1 Rauchmelder, 10-Jahres Batterie

4.3 BODENBELÄGE

Unterbau

Zur besseren Schallisolierung werden in den Wohngeschoßen schwimmende Estriche mit Wärme-/ Trittschalldämmung und Schallentkopplung lt. Vorgabe des Energieausweises ausgeführt.

Vorraum Garderobe & Abstellraum: Bodenfliese im Dünnbettverfahren 30*60cm Bsp.. Produkt Econcrete antracite/ grigio/ oder beige, rektifiziert. Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

Küche & Wohnzimmer: Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

Zimmer: Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

WC: Bodenfliesen und Wandfliesen in mehreren Farbmustern - Wandfliesen bis Höhe ca. 1,20 m im Dünnbettverfahren 30*60cm Bsp.. Produkt Econcrete antracite/ grigio/ oder beige, rektifiziert. Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

Bad: Boden- und Wandfliesen in mehreren Farbmustern - Wände bis mindestens Türstockhöhe verflies; im Dünnbettverfahren 30*60cm Bsp.. Produkt Econcrete antracite/ grigio/ oder beige, rektifiziert, Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur

Terrassen & Balkone: Feinsteinzeugplatten 60/60cm, in Kies- oder Mörtelbett verlegt, Fuge ca. 5mm, Farbwahl nach architektonischer Vorgabe,

4.4 OBERFLÄCHEN

Wände und Decken

Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt oder verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (ausgenommen verflieste Wände). Betondecken und Wände im Untergeschoß bleiben schalrein.

Metallische Teile

Alle Metallteile im Freien werden feuerverzinkt und/oder nach Farbvorgabe des Architekten gestrichen.

Trockenbauwände

Doppelt beplankt, gespachtelt und weiß gestrichen Holzeinlagen als Montagegrund werden vom Bauträger im Bereich der Küchenoberflächen und Waschbecken eingebaut.

5. SONDERWÜNSCHE / GENERELLES

Die Firma LIVING WEST Bauträger GmbH sieht auch bei diesem Projekt eine technisch anspruchsvolle und komplette Ausstattung vor.

Sollten Sie dennoch Änderungen gegenüber der vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Produktvorauswahl wünschen, können diese gerne durch unseren Sonderwunschbeauftragten hinsichtlich Durchführbarkeit

und resultierende Mehr/Minderkosten erhoben werden sonderwunsch@technik-expert.at

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma LIVING WEST BAUTRÄGER GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies auch schriftlich vereinbart wurde und wenn an und durch den Bauträger der Auftrag im Vorfeld erteilt wurde.

Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer, z.B. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen, werden die Termine im Vorfeld durch die Sonderwunschabteilung bekanntgegeben, diese sind dringend einzuhalten. Sollten die Termine nicht fristgerecht eingehalten werden und die Informationen somit fehlen wird auf die Standardausstattung und letzte Planung abgestellt, etwaige Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers.

Hierbei wird weiters festgehalten, dass Eigenleistungen und aber auch Hinzuziehungen von Fremdfirmen durch den Käufer in der Errichtungsphase nicht möglich sind und auch Minderleistungen und Minderausführungen (z.Bsp Entfall der Bodenbeläge) nur nach Absprache und Freigabe durch die ÖBA möglich sind und sofern keine Folgegewerke davon beeinflusst werden die in der Sphäre des Bauträgers liegen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch den Bauträger höchstens Wert auf Vollständigkeit der Anlage gelegt wird und somit für die Käufer nach Übergabe keine bzw. nur geringe Emissionen (Lärm) vorliegen.

HINWEIS:

Selbstverständlich möchten wir jedem Käufer die Gelegenheit einräumen die Entwicklung der Baustelle und auch die Errichtung der eigenen Wohneinheit vor Ort näher zu bringen und gegebenenfalls vorzuzeigen. Wir bitten hierbei jedoch um Verständnis, dass dies nur nach vorheriger Terminvereinbarung und Koordination und Unterweisung durch die ÖBA bzw. den Sicherheitsbeauftragten möglich ist und auch der Baustellenablauf dadurch nicht gestört werden darf. Das eigen- und selbstständige Betreten der Baustelle ist

während und außerhalb des Baubetriebes ohne oben angeführte Unterweisung und Beisein der ÖBA untersagt.

Die vorliegende Baubeschreibung und die geplante Ausführung entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinien vom Österreichischen Institut für Bautechnik und dem Tiroler Baurecht (TBO) und ist an den heutigen Stand der Bautechnik angepasst. Änderungen, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt und der technisch resultierenden Notwendigkeit dienen, bleiben vorbehalten. Da das vorliegende Objekt zum überwiegenden Teil als Bestandsobjekt verbleibt können dennoch div. Anpassungen und aber auch Nichteinhaltungen aller normativen Maß- und Vorgaben entstehen und somit nicht ausgeschlossen werden.

Wir bitten weiters um Berücksichtigung, dass Änderungen der Wohnnutzfläche aufgrund von Sonderwünschen (z.B. zusätzliche Wohnungstrennwände etc.) nicht im Verantwortungsbereich des Bauträgers liegen und daraus resultierende Mehraufwendungen z.B. Parifizierungsänderungen etc. nicht in das Leistungsfeld des Bauträgers fallen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma LIVING WEST Bauträger GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies auch schriftlich vereinbart wurde und wenn seitens des Bauträgers der Auftrag im Vorfeld erteilt wurde, der Aufschlag auf die Einkaufspreise (Sonderpreise des Bauträgers) beträgt 15% als Bearbeitungs- und Abwicklungsgebühr.

Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer z.B. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer Termine vorgegeben. Nach diesem Zeitpunkt sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung

grundsätzlich ohne Freigabe der Projektleitung nicht mehr möglich. Sollte es durch Sonderwünsche zu Verzögerungen des Bauablaufes kommen, behält sich der Bauträger vor, den vertraglich fixierten Übergabetermin bei Bedarf um die entsprechend resultierende Bauverzögerung zu verlängern.

Die Firma LIVING WEST Bauträger GmbH bzw. der beauftragte Architekt ist berechtigt, für gewünschte Umplanungsarbeiten welche den Kaufgegenstand betreffen ein Honorar in Rechnung zu stellen. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Aufwand (Netto € 95,00 / angefangener Arbeitsstunde)

Die planmäßige Darstellung des Wohnungsgrundrisses und Möbliervorschläge gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit diese keine wesentliche Qualitätsminderung verursachen oder die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt geschuldet sind und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind, von der Behörde verlangt oder konstruktiv bedingt sind, bleiben der Firma LIVING WEST Bauträger GmbH vorbehalten (Leitungsschächte, statische Maßnahmen, Schallschutzmaßnahmen, etc.) Abweichungen von den Planmaßen werden bis +/- 3% toleriert.

GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. Ca. 2 Wochen vor Übergabe der Wohnung erfolgt eine Vorbegehung und Mängelaufnahme. Festgestellte behebbare Mängel werden bis zur endgültigen Übernahme durch den Bauträger behoben. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

Bagatelle Mängel:

Bei der Geltendmachung einer Wertminderung „ist die Wesentlichkeit des Ereignisses, durch welches eine merkantile Wertminderung bewirkt wurde“ entscheidend. „Gänzlich

geringfügige Beeinträchtigungen des Gebrauchs bzw. des daraus gezogenen Nutzens haben in der Regel in der Praxis keine außerordentliche Wertminderung zur Folge, weswegen eine merkantile Wertminderung auch nur in Ausnahmefällen angesprochen werden kann“ – zum Beispiel sind eine Bagatelle die durch das Montageunternehmen verursachte Kratzer auf der Rückseite eines Kleiderschranks, der zur Wand steht. „Die Bagatellgrenze berechnet sich jeweils nach dem Wiederbeschaffungswert des Gebrauchsgegenstandes, wobei die 5 - 10 %-Grenze, ähnlich wie im KFZ-Bereich vorgeschlagen, als grundsätzliche Orientierungshilfe herangezogen werden kann.“

Haarrisse in Silikon- oder Acrylfugen sind keine Mängel! Dies sind Wartungsfugen und unterliegen einer regelmäßigen Nachbearbeitung durch den Käufer! Diese Risse sind technisch bedingt und unvermeidbar!

Absetzungen im Randbereich des Bodens (Estrich und Belag) bis max. 5mm sind zulässig und stellen keinen Mangel dar!

Material- und Ausstattungsänderungen, welche höherwertig sind als der Standard, sind zulässig!

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührenden Wänden zu rechnen.

6. NEBENKOSTEN

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Mit dem Ankauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Einverleibungsgebühr 1,1%
- Rechtsanwaltskosten für die Kaufvertrags-Errichtung bzw. Abwicklung 2,0 % exkl. 20% USt, zzgl. Barauslagen, Beglaubigungskosten, inkl. Treuhandschaft
- Vermittlungsprovision Makler 3,0 % exkl. 20% USt

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch Herrn Rechtsanwalt, Dr. Anton Triendl, Kanzlei Triendl-Ruetz, Museumsstraße 28, 6020 Innsbruck.

7. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2-3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unbedingt folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. Überdeckt werden.
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert und nur mit atmungsaktiven Farben gemalt werden
- während der Heizperiode ist in Abständen von 4-5 Stunden (möglichst 3-4x am Tag) mit Durchzug ca. 5-10 Minuten zu lüften
- außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfters durchzulüften
- Innerhalb der Wohnung sollte keine Wäsche offen getrocknet werden

.....
 DER BAUTRÄGER
LIVING WEST Bauträger GmbH

.....
 DER KÄUFER

.....
 ORT / DATUM