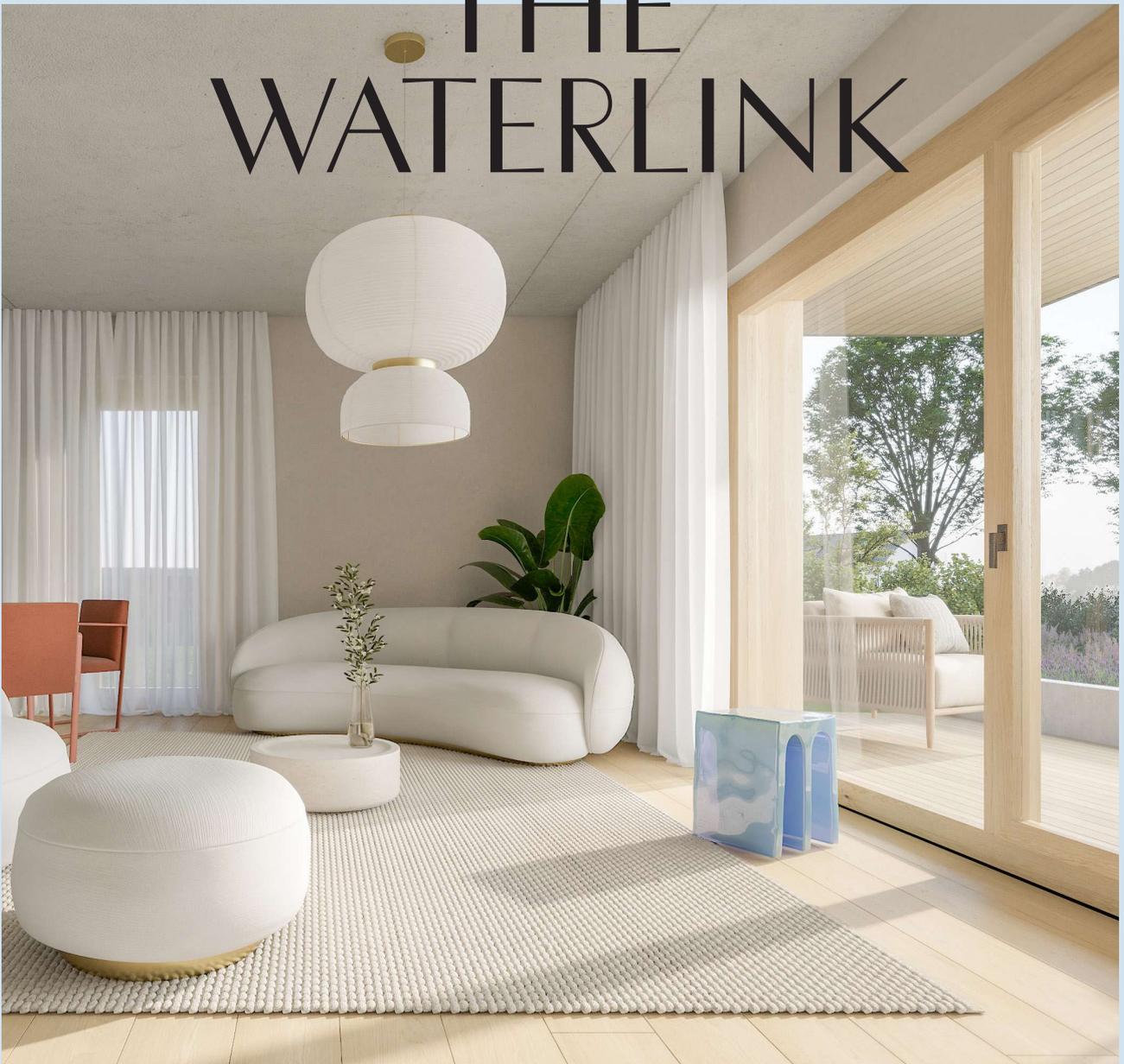


BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

THE WATERLINK



STAND 08.05.2024

BESSER WOHNEN.

UM ECKEN



INHALT

01. Allgemeine Beschreibung	6
Architektur und allgemeine Angaben	
Gartengestaltung und Außenanlagen	
Gemeinschaftsbereiche	
Qualität und Nachhaltigkeit	
Raumluftqualität	

02. Technische Beschreibung	9
Fundamentierung	
Geschoßdecken	
Außenwände und tragende Wände sowie	
Wohnungstrennwände	
Treppenläufe und Stiegenhaus	
Kaminanlage	
Fassade	
Dachdecker- Spenglerarbeiten	
Schlosserarbeiten	
Terrassen/ Balkone	
Innenwände	
Raumhöhen	

03. Materialität	12
- Allgemeinflächen	
Portale	
Fensterelemente	
Bodenbeläge	
Beleuchtung	
Alarmanlage	
Kellerabteile	
- Wohnungen	
Wohnungseingangstür & Innentüren	
Fensterelemente und Sonnenschutz	
Bodenbeläge	
Wand- Bodenbeläge Sanitärräume	
Sanitäre Gegenstände und Armaturen	
Elektroausstattung	

04. Allgemeine Hinweise	34
Bauliche Veränderung	
Wartung	
Reinigung	
Eigenleistungen	
Gewährleistung	

THE WATERLINK.

KEY- FACTS

DER MEHRWERT DER ANLAGE

- keine neue Versiegelung von kostbarem Bauland - es wurde ein altes Gebäude abgebrochen und die Bebauung wurde neu konzipiert
- Grünraum entlang der gesamten Liegenschaft
- großzügige Tiefgarage - kaum Autos am Grundstück
- anpassbarer Wohnraum - Barrierefreiheit für alle Wohnungen
- Kaminanschluss in allen Wohnungen
- Aufzugsanlage in beiden Häusern
- Wohngeschoße mit einer Raumhöhe von 2,70 und 2,80m





01

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

1.1 Architektur und allgemeine Angaben:

Das Projekt in Velden am Teichweg befindet sich in einem Umfeld, wo die Natur im Vordergrund steht. Die Lage und das Konzept umfassen die Errichtung von 2 Baukörpern mit 14 großzügigen Wohnungen der Extraklasse. Obwohl sich die Immobilie in zentraler Lage befindet und eine fußläufige Verbindung zum Zentrum bietet, ist die Umgebung von Grünraum umgeben.

Die gewählte Holzfassade fügt sich somit in das natürlichen Umfeld der Umgebung ein. Die Oberfläche der Fassade, in Ausführung einer vertikalen Lattung „dient“ als Gestaltung für sämtliche Kuben der Gebäude, die über Ecken und Kanten verfügen. Die Absturzsicherungen der Balkonflächen sind ebenfalls mittels Holzlattung ausgeführt und somit im Erscheinungsbild als eine Einheit vorhanden. Lediglich die Öffnungen mit Nur-Glas- Absturzsicherungen sind gewollte Unterbrechungen in den Fassaden. Durch die Vereinheitlichung verschiedener Materialien entsteht ein harmonisches Gesamtbild in Naturlage mit Blick ins Grüne.

Die Oberfläche der Hülle wird mittels Lasur vorbehandelt werden, um ein dauerhaftes einheitliches „abwittern“ zu verhindern.

Die Ausrichtung der Wohnungen und deren Terrassen ist in Richtung des großzügigen Grünraumes vorgesehen, und bietet die Möglichkeit sich ungestört, naturnahe zu erholen.

Die Grundrisse sind großzügig und individuell gestaltet, eine optimale Belichtung sorgt für ein sonnendurchflutetes Eigenheim mit Blick in das Grüne.

1.2 Gartengestaltung und Außenanlagen:

Die Eigengärten werden grundsätzlich als Grünfläche mit Bepflanzung gemäß dem eingereichten und behördlich abgestimmten Konzept ausgeführt.

Der Bauträger behält sich vor, dies bescheidgemäß auszuführen, da die Wahrung des Erscheinungsbildes der gesamten Wohnhausanlage gegeben sein muss. Eine zusätzliche Bepflanzung ist natürlich auf Sonderwunsch möglich.

Es wird keine Zaunanlage herkömmlich errichtet, lediglich die Trennung der im Erdgeschoß befindlichen Wohnungen mit Gartenanteil wird mittels Heckenpflanzung durchgeführt. Wenn ein Zaun gewünscht ist, kann dieser auf Sonderwunsch im Inneren (hinter der Hecke auf Eigengrund) uneinsichtig errichtet werden.

Im Bereich der Gründächer über der Tiefgarage darf eine Bepflanzung zusätzlich nur in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen. Ein Durchdringen der Humusschichten in diesen Bereichen ist nicht zulässig.

Mögliche geringe Änderungen in Bezug auf die Schaubilder behält sich der Bauträger vor.

Die Garten- und/ Geländegestaltung erfolgt über das gesamte Grundstück und wird ein einheitliches Pflanzkonzept mit Strauch- und Baumgruppen aufweisen. Ein Spielplatz Richtung Osten ladet den Nachwuchs der zukünftigen Bewohner ein, in der Natur zu spielen und sich zu bewegen.

In den Eigengärten befinden sich in Teilbereichen Sickeranlagen, Größe und Situierung vorbehalten. Der Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein.

1.3 Gemeinschaftsbereiche:

Im Osten der Liegenschaft, direkt an der Grundgrenze, befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der baulichen Umsetzung saniert wird. Dies sind allgemeine Flächen, die von allen Bewohnern beliebig genutzt werden können.

1.4 Qualität und Nachhaltigkeit:

Es ist vorgesehen einen massiven Rohbau zu errichten, der jedoch im Detail eine nachhaltige Aufgabenstellung erfüllt. So ist vorgesehen, für die Fassade, für Fenster Türen und für die Böden natürliche und nachwachsenden Materialien zum Einsatz zu bringen.

Beheizt wird mittels Fernwärme durch nachwachsende Rohstoffe durch den örtlichen Anbieter dieses Heizmediums Kelag Energie & Wärme .

Der Einbau einer Klimaanlage ist möglich, dazu sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Der Einbau, sollte er über den Bauträger gewünscht sein, ist ein Sonderwunsch.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch den örtlichen Anbieter, den AWWWW (Abwasserverband Wörthersee West).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den örtlichen Anbieter, die Marktgemeinde Velden.

Die am Dach befindliche Photovoltaikanlage soll für alle Eigentümer ein Mehrwert sein und die allgemeinen Flächen versorgen und wenn mehr Strom produziert, als verbraucht, wird dieser den Wohnungseigentümern rückvergütet.

Im Untergeschoß befindet sich ein für 1- spurige KFZ vorgesehener Raum inkl. Anschlüsse für eine mögliche E- Mobilität zur Versorgung dieser KFZ.

In der Tiefgarage wird die Leerverrohrung zur Installation von 3,6KW für die E- Mobilität jedes einzelnen Stellplatzes vorbereitet- eine Umsetzung ist als Sonderwunsch jederzeit möglich.

Energiekennzahlen:

Haus 1:

HWB Energieklasse A++

HWB (kWh/m²/a): 36,8

fGEE: 0,75

Haus 2:

HWB Energieklasse A++

HWB (kWh/m²/a): 38,3

fGEE: 0,75

1.5 Raumlufthqualität:

Der Einsatz von diffusionsoffenen und nachhaltigen Materialien sowie von emissionsarmen Klebern und Baustoffzusätzen ist der Garant für eine gute Raumlufthqualität.

02

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

2.1 Fundamentierung:

Sowohl die Tiefgarage als auch die Wohnhäuser werden gem. statischen Erfordernissen fundamentiert.

2.2 Geschößdecken:

Stahlbetondecke gem. statischen Erfordernissen

2.3 Außenwände und tragende Wände sowie Wohnungstrennwände:

Sämtliche Wände werden entweder in Stahlbeton oder Mantelbeton gemäß statischen Erfordernissen errichtet. Die Oberflächen der Stahlbetonflächen werden bei repräsentativen Flächen als Sichtbetonoberfläche belassen. Der Innenputz wird in der Qualität Kalkzement- Kalkgips oder Gipsputz aufgebracht, verrieben und letztlich malerfertig hergestellt.

2.4 Treppenläufe und Stiegenhaus:

Die Erschließungstreppen werden als Fertigteiltreppe od. Ortbetontreppe ausgeführt. Die Oberfläche der Treppen sind für die Verlegung mit Kunst- od. Naturstein gerichtet. Alle Wand- u. Deckenflächen werden mit Sichtbetondesign ausgeführt.

2.5 Kaminanlage:

Es wird pro Wohnung ein Kamin in Massivbauweise gemauert und gem. Systemhersteller (z.B. Firma Schiedel od. gleichwertig) errichtet. Es ist somit möglich Festbrennstoffe zu verheizen.

Über den Bauträger ist es möglich, verschiedenste Ausführungen von Öfen zu beziehen (www.schiedel.at) die im System zur Kaminanlage passen. Dazu bedarf es einer Detailplanung. Eine Sonderwunschbeauftragung für Ihre Ofenstelle ist erforderlich.

2.6 Fassade:

Das Fassadensystem wird mit einer hinterlüftete Holzfassade und entsprechender Wärmedämmung ausgeführt.

2.7 Dachdecker- Spenglerarbeiten:

Die Dachdeckung wird mittels Flachdachsystemabdichtung in Sarnafil- oder gleichwertiger Dachabdichtungsbahn hergestellt. Die Dachabläufe werden mit Einlaufkästen und Rinnen in Aluminium hergestellt.

2.8 Schlosserarbeiten:

Alle Geländer- und Absturzsicherungen werden in Nur- Glas hergestellt. Im Gebäudeinneren werden Holz- Verbundkonstruktionen zur Ausführung kommen. Die Farbgestaltung ist im Ermessen der Architektur- Leitprodukte und Oberflächen dazu sind in den Visualisierungen ersichtlich.

Handläufe werden mit Edelstahloberflächen ausgeführt.

2.9 Terrassen/ Balkone:

Bodenbeläge werden mit Feinsteinzeug- siehe Auswahl gem. Muster in den Formaten 60/60cm od. 120/60cm verlegt. Die Verlegung erdberührend erfolgt im Splittbett oder auf Stelzlager. Alle Balkonflächen werden mittels Stelzlager verlegt.

Es wird pro Wohnung ein Wasseranschluss auf der Terrasse oder am Balkon hergestellt.

2.10 Innenwände:

Alle Innenwände werden in Leichtbauweise mit Standardbauplatten und bei Bedarf mit Hartgipsplatten ausgeführt.

Eine für massivere Belastungen taugliche Unterkonstruktion ist bei Bedarf zusätzlich abzustimmen. Eine passende Lösung dafür ist bei Bedarf mit dem Bauträger als Sonderwunsch abzuwickeln. Sämtliche Innenwandflächen werden mit umweltfreundlicher Mineralfarbe einheitlich weiß gestrichen.

2.11 Raumhöhen:

Kellergeschoß: Nebenflächen und Kellerabteile bis 2,90m, Tiefgarage gem. statischen Erfordernissen und Unterkante der Träger und Unterzüge

Generell wird in den Geschoßen Erdgeschoß und 1 Obergeschoß eine Raumhöhe von 2,80m und im 2 Obergeschoß von 2,70m ausgeführt.

Wohngeschoße: 2,80m (mögliche Unterschreitung nur bei statischen Erfordernissen) in Stahlbeton mit Betonoberflächenstruktur, oder gespachtelt und in Mineralfarbe weiß gestrichen.

Der Einbau einer abgehängten Decke in Form einer Gipsdecke ist als Sonderwunsch möglich.

03

MATERIALITÄT

3.1 Allgemeinflächen:

3.1.1 Portale:

Sämtliche Portale werden als Holz- oder Aluportal mit Glasausschnitt in einer 3-Scheiben Isolierglasqualität ausgeführt. Mehrflügelige Ausführungen sind in Geh- und Stehflügelausführung geplant.

3.1.2 Fensterelemente:

Die Fensterelemente in den Allgemeinflächen werden in Holzaluqualität ausgeführt. Die Fenster werden in 3-Scheiben Isolierverglasung gefertigt. Eine Teilung wird, wenn erforderlich definiert- gemäß architektonischer Vorgabe. Sollten Absturzsicherungen erforderlich sein, wird diese mit Nurglas- Elementen außen am Stock montiert, durchgeführt.

Die Alarmsicherung ist auf Sonderwunsch möglich.

3.1.3 Bodenbeläge:

Fahrgassen und Wege: Pflasterung bestehend aus Betonsteinpflaster in Splittbett- kein Asphalt

Tiefgarage: Betonoberfläche mit oder ohne „Besenstrich“ Optik und/ oder hellfärbig dauerhaft beschichtet

Kellerbodenflächen: Betonplatte od. Estrich mit hellfärbiger Beschichtung

Stiegenhäuser: Naturstein- oder Feinsteinzeugverfliesung gemäß architektonischen Vorgaben- siehe Visualisierung

3.1.4 Beleuchtung:

Stiegenhaus: Symbolbilder





Symbolbild

3.14 Alarmanlage:

Sonderwunsch

3.15 Kellerabteile:

Trennwand inkl. Tür bestehend aus verzinkten Stahlblechen



Symbolbild

3.2 Wohnungen:

3.21 Wohnungseingangstür und Innentür:

Die Wohnungseingangstür besteht aus einem Holztürblatt mit Holztürzage und die Qualifikation ist als Brandschutz und Rauchschutzabschlusstür mit Türschließer ausgeführt. 3 robuste Bänder – optisch unaufdringlich befestigen das Türblatt im Rahmen, ein Türspion mit oder ohne Namensschild ist vorgesehen

Zusatzschloss – mit Sicherheitsbügel (Sonderwunsch)
 Schutzbeschlag & verstärktes Schließblech (Sonderwunsch)
 Schloss mit 6fach-Verriegelung (Sonderwunsch)

Sämtliche Darstellungen sind exemplarische Darstellungen, Türsystem Dana od. gleichwertig.

In sämtlichen Räumen werden Innentüren mit Oberlichtern und gelegentlich mit Seitenteile aus Glas in raumhoher Ausführung eingebaut.



Türgriffe:



3.22 Fensterelemente und Sonnenschutz:

Die Terrassentüren und Fensterelemente werden in Holz ausgeführt. Eine Oberfläche aus Holz vermittelt ein hochwertiges warmes Wohngefühl. Im Außenfassadenbereich werden Sturz- und Leibungsverkleidungen farbgleich einen perfekten Rahmen für das Fenster gestaltet.

Die Fenster werden in 3-Scheiben Isolierverglasung gefertigt. Eine Sprossenteilung ist nicht vorgesehen, lediglich bei Bedarf wird die Absturzsicherung mit Nurglaselementen außen am Stock montiert.

Das Öffnen erfolgt mit einer Einhandbedienung mittels Dreh- Kippbeschlag. Die Terrassentüren sind in einer Schiebetüren Ausführung und mittels Fixverglasungen ausgeführt.

Der Sonnen- bzw. Sichtschutz wird mit außenliegenden Raffstore entsprechend den Fenstergrößen und Elemente elektrisch angesteuert per Taster ausgeführt.

Ein Insektenschutzgitter kann optional auf Sonderwunsch integriert und angepasst an das Fenstersystem und die Raffstore montiert werden.

3.23 Bodenbeläge:

Alle Aufenthaltsräume sind mit geklebten und fußbodenheizungstauglichen Parkettböden in Form einer Landhausdiele ausgestattet. Es soll die Holzoberfläche rustikal bzw. lebend sein, die Farben werden bemustert und stehen zeitgerecht zur Auswahl.

Die Sockelleisten sind weiß, werden stehend montiert und mit einem Rechteck- Querschnitt- ohne Fasen ausgeführt.

Die Oberfläche soll naturgeölt od. matt versiegelt sein

Dieser Auszug der Oberflächen wurde vom Produkt Bauwerk- Parkett casapark exemplarisch gewählt. Dieser Auszug dient nur als Beispiel und wird so und/ oder gleichwertig ausgeführt.



CASAPARK



Ambra



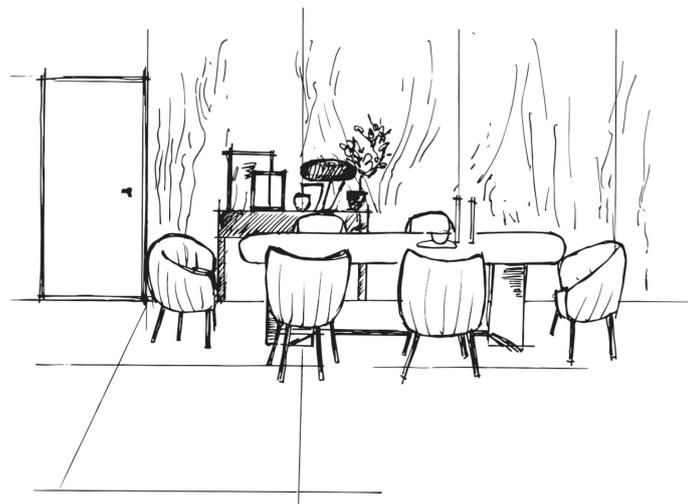
Farina



Eiche



*Consolle nera
dark console
lampadario protogeo
mon chandelier*



3.25 Wand- Bodenbeläge Sanitärräume:

In sämtlichen Bädern, und WC Räumlichkeiten werden die Bodenflächen verfliest und die Wände im direkten Spritzwasserbereich ebenso. Dies betrifft auch den Bereich der Duschen. Die Fliesen und das Verlege- Muster sowie das Format, die Farbe und mögliche Farbwechsel sind lt. Architekturkonzept vorgesehen. Der Sockel der betroffenen Bereiche wird ebenfalls im selben Material verlegt. Außerhalb der Spritzwasserbereiche wird in seidenmatten transparenten Farbton ein Latexanstrich auf der Maleroberfläche aufgebracht.

Es werden folgende Kollektionen als Standard definiert:
www.castelvetro.it (oder gleichwertig ausgeführt)





3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



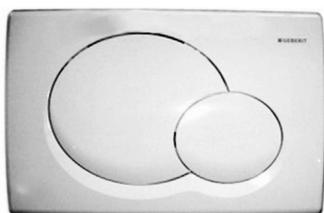
Waschtische Allgemein weiß, aus Sanitärkeramik, mit Überlauf und Hahnloch
Größe 600×465×95mm mm
Fabrikat: Laufen/PRO S 1096.3 od. gleichwertig



ALTERNATIV: Waschtisch weiß einzeln oder doppelt, aus Sanitärkeramik, mit Überlauf und Hahnloch
Größe 600×480 mm
Fabrikat: Laufen/Pro A 1895.2 od. gleichwertig



Wand-WC ‚rimless‘, Tiefspüler, mit Nischen, ohne Spülrand
Fabrikat: Laufen Pro 820964



Betätigungsplatte für Wandeinbauspülkasten, Kunststoff weiss

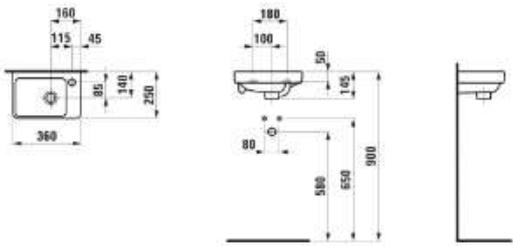
3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



Fabrikat: Geberit/Sigma 1115.770.11.5
Sitzbrett mit Deckel, abnehmbar
Fabrikat: Laufen PRO 896950



Waschtisch Handwaschbecken in WC in weiß, aus Sanitärkeramik, mit Überlauf und Hahnloch od. gleichwertig
Größe 360×250×145mm mm
Fabrikat: Laufen/PRO S Artikel-Nr. 89988.2



Waschtisch-Einhandmischer
Allgemein-Nassräume
Einlochmontage, Keramik-Kartusche
mit Heißwasserbegrenzung
Fabrikat: Hansa Twen od.
gleichwertig

3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



Alternativ:
Armatur: KLUDI
Einhandmischer od. gleichwertig
Fabrikat: Hansa Twen od.
gleichwertig



Röhren Geruchverschluss
Verstellbares Tauchrohr bis 120mm
mit Abgangsbogen 32 x 220mm
Fabrikat: KLUDI od. gleichwertig



Raumsparsiphon
Weiß Alpin für Waschtisch d32
Fabrikat: GEBERIT
Artikel-Nr.: 151.116.11.1



Thermostat Brausearmatur

- Temperaturwählgriff mit Heißwassersperre 38°C
- Hygienespülung möglich

Fabrikat: Hansa Twen od. gleichwertig

3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



Brausegarnitur mit Brausestange,
Handbrause 3-Strahlarten
und Brauseschlauch
Fabrikat: Hansa Twen od.
gleichwertig



Alternativ Thermostat Dual Shower
System od. gleichwertig
Bestehend aus:
• Tellerkopfbrause Ø 200mm
• Handbrause 3 Strahlarten
• Brauseschlauch 1600mm
Fabrikat: Hansa Unita
Brausekombination od. gleichwertig

3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:

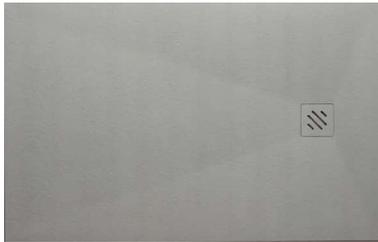


Alternativ: GROHE Rainshower
SmartActive 310 Duschesystem mit
Thermostatbatterie, inkl. EcoJoy



Duschabtrennung einseitig
Fabrikat: PROVEX JOLLY JW-5
Glasstärke 6mm – Klarglas oder
satinert

3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



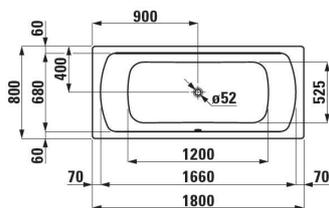
Bodenebene Duschtasse Zero
superflach od. gleichwertig
140/90cm



Installationsbox mit Dichtflansch
z.B. Repa Bad, zur nachträglichen
Montage der Duschtasse



Einbaubadewanne weiß,
aus Sanitäracryl
Größe 1800×800×460mm
Fabrikat: Laufen pro od. gleichwertig



Die Ausführung von Dusche od.
Badewanne wird, wie im Verkaufs-
plan eingetragen zur Ausführung
kommen.

3.26 Sanitäre Gegenstände und Armaturen:



Einhebel-Wannenmischer, Anschlussmaß 150mm, komplett mit Verschraubungen, Kunststoffschlauch 1600mm und Handbrause
 Fabrikat: Hansa Twen od. gleichwertig



Badheizkörper rein elektrisch
 z.B. HSK, Line 1275 x 600 mm weiß oder chrom
 mit eingebautem E-Heizstab 600W und Drehregler
 IR-Fernregler auf Sonderwunsch



3.27 Elektroausstattung:

Wohnungsversorgung:

Jede Wohnung wird mit folgenden Medien versorgt:

- Stromzuleitung KELAG (18kW)
- Internet/Telefonanbindung A1 Telekom über Lichtwellenleiter (LWL)
- SAT-Anlage (1 Zuleitung je Wohn- bzw. Schlafraum)
- Tür-Videogegensprechanlage



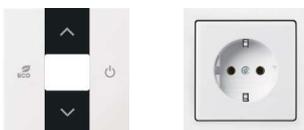
Wohnungsverteiler/WÜP:
HAGER oder gleichwertig



Schalterprogramm Berker



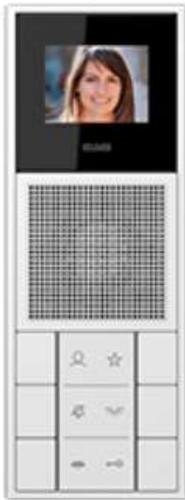
Sonderwunsch:
Schalterprogramm BUSCH&JÄGER
FREE@HOME FUTURE LINEAR:



Vorteile Busch FreeQHome:

- Zukunftssichere Installation
- Ein System für Beleuchtung, Beschattung und Heizen
- Einfache Smart-Home Anbindung möglich (Visualisierung)

3.27 Elektroausstattung:



Videosprechanlage Innen
(Wohnen/Essen):



SAT-Anlage:
SATEC oder gleichwertig
In der Wohnung wird ein TV-An-
schluss je Wohn- bzw. Schlafrum
vorgesehen.

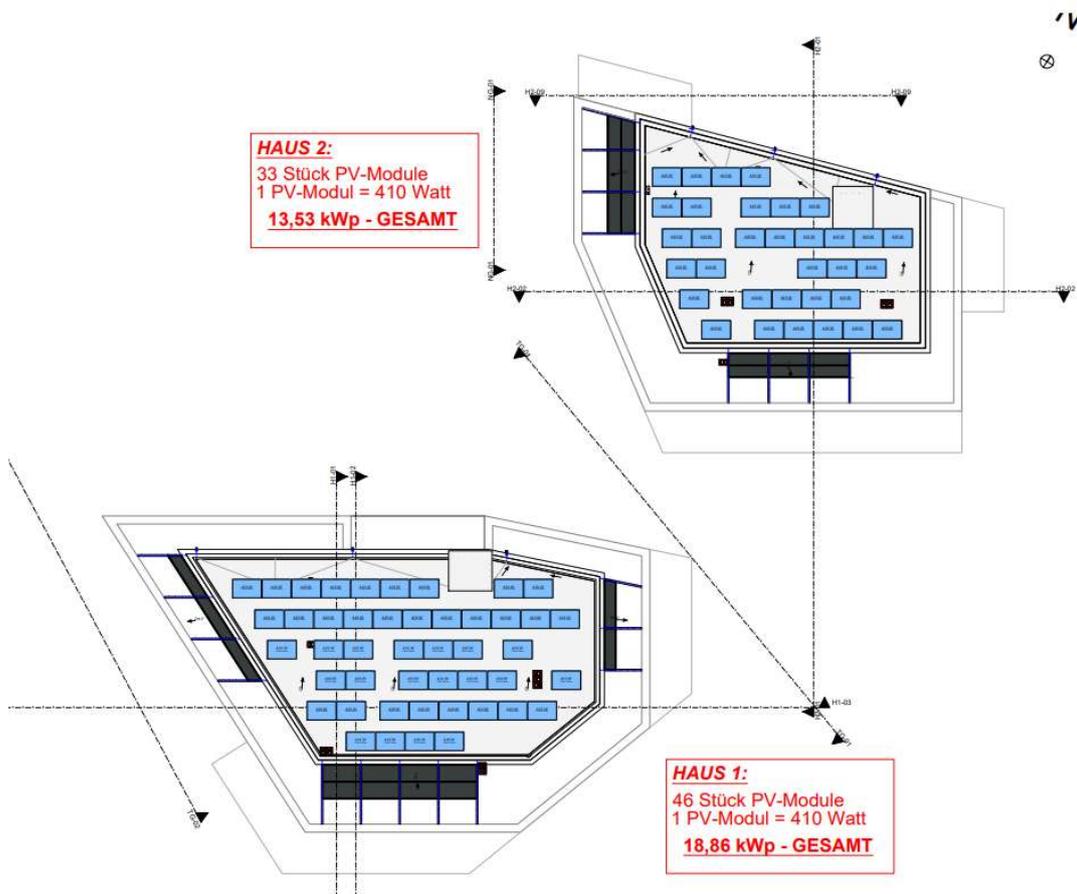
3.27 Elektroausstattung:

PV-Anlage:

Am Dach der Gebäude ist eine PV Anlage mit einer Gesamtleistung von 32,39kWp geplant und genehmigt.

Die tatsächliche Fläche wird sich nach den Verbrauch für Strom in den allgemeinen Flächen der Wohnanlage um die Betriebskosten gering zu halten.

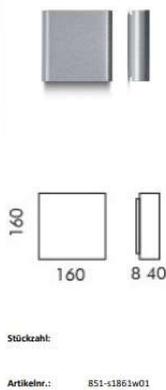
Für jeden Wohnungseigentümer ist es möglich auf Sonderwunsch Microwechselrichter, zugeordnet für die eigene Wohnung zu erwerben und somit einige PV Module der eigenen Wohnung zuzuordnen.



3.27 Elektroausstattung:



Rauchmelder Wohnungen:
SIEMENS oder gleichwertig



Außenbeleuchtung und Terrasse:
MOLTO LUCE oder gleichwertig

E-Mobilität Tiefgarage:

In der Tiefgarage kann auf Wunsch eine Kraft-Steckdose beim zugeordneten Parkplatz mit einer maximalen Ladeleistung von 3,6kW installiert werden. Die Absicherung für diese Steckdose befindet sich im jeweiligen Wohnungsverteiler in der Wohnung.

Folgende Wohnungsausstattung wird vorgesehen:

VORRAUM:

- Wohnungsverteiler und Wohnungsübergabepunkt TV, Internet A1 Telekom
 - Deckenlichtauslass mit Bewegungsmelder
 - 2 Stk. Steckdosen
 - 1 Heimrauchmelder
-

WC:

- Deckenlichtauslass mit Schalter
 - Lüftungsauslass
-

BAD:

- Deckenlichtauslass mit Schalter
 - Wandlichtauslass je Waschtisch mit Schalter
 - Lüftungsauslass
 - 2 Stk. Steckdosen mit Deckel je Waschtisch
 - Auslass Handtuchheizkörper
-

ABSTELLRAUM:

- Wandlichtauslass mit Bewegungsmelder
 - Lüftungsauslass
 - 1 Stk. Steckdose
 - 1 Stk. Steckdose für Waschmaschine
 - 1 Stk. Steckdose für Trockner
-

KINDERZIMMER:

- Deckenlichtauslass mit Schalter (Eingang und Bett)
 - 1 Stk. Steckdose (Eingang)
 - 1 Stk. Doppelsteckdose bei Bett
 - 1 Stk. Doppelsteckdose bei Schreibtisch
 - 1 Stk. Leerdose für Daten bei Schreibtisch
 - 1 Stk. Doppelsteckdose für TV-Gerät
 - 1 Stk. SAT-TV-Auslass für TV-Gerät
 - Jalousieauslass mit Schalter bei Eingang je Fenster bzw. Türe
 - Einzelraumregler Fußbodenheizung
 - Ansp. Klimaanlage (Vorbereitung) über Eingangstür
 - 1 Heimrauchmelder
-

SCHLAFZIMMER:

- Deckenlichtauslass mit Schalter (Eingang und Bett)
 - 1 Stk. Steckdose (Eingang)
 - 2 Stk. Doppelsteckdose je Bettseite
 - 1 Stk. Doppelsteckdose für TV-Gerät
 - 1 Stk. SAT-TV-Auslass für TV-Gerät
 - Jalousieauslass mit Schalter bei Eingang je Fenster bzw. Türe
 - Einzelraumregler Fußbodenheizung
 - Ansp. Klimaanlage (Vorbereitung) über Eingangstür
 - 1 Heimrauchmelder
-

SCHLAFZIMMER MIT SCHRANKRAUM:

- Deckenlichtauslass mit Schalter (Eingang und Bett)
- 1 Stk. Steckdose (Eingang)
- 2 Stk. Doppelsteckdose je Bettseite
- 1 Stk. Doppelsteckdose für TV-Gerät
- 1 Stk. SAT-TV-Auslass für TV-Gerät
- Jalousieauslass mit Schalter bei Eingang je Fenster bzw. Türe
- Einzelraumregler Fußbodenheizung
- Ansp. Klimaanlage (Vorbereitung) über Eingangstür
- Deckenlichtauslass mit Schalter für Schrankraum
- 1 Stk. Steckdose
- 1 Heimrauchmelder

KÜCHE:

- Deckenlichtauslass mit Schalter (Eingang)
- Wandlichtauslass mit Schalter (Eingang)
- 2 Stk. Doppelsteckdose bei Arbeitsfläche
- 2 Stk. Steckdosen Arbeitsfläche
- 1 Stk. Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug
- 1 Stk. E-Herdauslass
- Jalousieauslass mit Schalter bei Eingang je Fenster bzw. Türe

WOHNEN/ESSEN:

- 3 Stk. Deckenlichtauslässe mit Schalter (Eingang)
- 1 Stk. Steckdose (Eingang)
- 1 Stk. Videogegensprechanlage (Eingang)
- 2 Stk. Doppelsteckdose bei Couch
- 1 Stk. Dreifachsteckdose für TV-Gerät
- 1 Stk. SAT-TV-Auslass für TV-Gerät
- 1 Stk. Telefonauslass bei TV-Gerät
- Jalousieauslass mit Schalter bei Eingang je Fenster bzw. Türe
- Einzelraumregler Fußbodenheizung
- Ansp. Klimaanlage (Vorbereitung) über Eingangstür
- 1 Heimrauchmelder

TERRASSE/BALKON:

- Wandlichtauslass mit Leuchte + Schalter (Innen)
 - Steckdose mit Deckel je Balkon/Terrasse
 - Auslass Klimaanlage (Vorbereitung) für Außengerät
-

04

ALLGEMEINE HINWEISE

4.1 Bauliche Veränderung:

Diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung ist ausschließlich maßgeblich für den Lieferumfang. Einrichtungsgegenstände (ausgenommen sanitäre Gegenstände) in den Verkaufsplänen sind rein optisch als möglicher zeichnerisch dargestellter Platzhalter zu sehen und sind Optionen für eine Einrichtung der Wohnungen (Kücheneinrichtung, Wohnzimmer und Schlafzimmereinrichtung, jegliche Zimmer und weitere Räume) sowie Terrassen.

Gestaltungsgrafiken stellen keine Vertragsgrundlage dar, und sind- auch in der Visualisierung nur symbolhafte Darstellungen.

Ausschlaggebend für die Grundrisse sind lediglich die Verkaufspläne und die dort enthaltenen Maße. Die in den Plänen beinhalteten Flächen- und Längenmaße sind unverbindlich und können sich bei der konstruktiven Umsetzung (Polier- Ausführungs- und Detailplanung) geringfügig verändern. Schächte und Kamine sind unverrückbar. Es wird darauf hingewiesen, dass alle planlich erfassten Maße Rohbaumasse sind.

Die gesetzlich und normierte Regelung von Toleranzen im Hochbau sieht im Umgang von Rohbau zu Ausbau geringe Änderungen im Ausmaß von durchschnittlich 3% bezogen auf die Nettonutzflächen sowie auf das Grundstück vor. Dabei handelt es sich hauptsächlich bei der Nutzfläche um die Putzstärken.

Die Grundausrüstung ist in dieser gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert.

Allfällige Änderungen durch den Eigentümer sind mit Zustimmung des Bauträgers möglich, sofern sie sich im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung des gesamten Objektes vereinbar, und im Wohnungsinnen sind. Änderungen im Bereich der Fassaden oder statisch relevante Änderung sind baugenehmigungspflichtig und können, abweichend vom Baubescheid nicht erfüllt werden.

Die Allgemeinflächen und deren Grundausrüstung sind in dieser BAB definiert. Allfällige Änderungen sind nur durch und mit dem Bauträger möglich.

Behördliche angeordnete Änderungen oder technisch notwendige Maßnahmen werden vom Bauträger unter Maßgabe der derzeit gültigen Richtwerte, Richtlinien und Ö-Normen zur Verbesserung des gesamten Objektes umgesetzt, dazu bedarf es nicht der Zustimmung der Eigentümer.

Sämtliche nachträglichen Einbauten- Zubauten oder bewilligungs- und anzeigepflichtige Maßnahmen sind selbstständig in Abstimmung mit der Behörde umzusetzen bzw. genehmigen zu lassen.

Es wird festgehalten, dass Änderungen zur PV Anlage und den möglichen Ausnutzungsgrad dazu, in Bezug auf den Rückfluss im Einfluß des jeweiligen Stromlieferanten sind.

4.2 Wartung:

Alle technischen Einrichtungen müssen grundsätzlich gewartet werden. Dazu ist es im Sinne der Wohnungseigentümer, dass für diese betroffenen Gegenstände ein Wartungsvertrag abgeschlossen wird.

Wartungen im Wohnungsinneren: vor allem Silikonfugen und Fugen bei sanitären Einbauten sind sogenannte Wartungsfugen; hierzu wird festgehalten, dass im halbjährlichen Abstand selbstständig und eigenverantwortlich diese Fugen vom Wohnungseigentümer zu warten und bei Bedarf auszubessern sind; diese Fugen sind in Bezug auf Gewährleistung nur für die Dauer eines halben Jahres vereinbart und fallen nicht in die allgemein gültigen Gewährleistungsfristen; bei ersichtlichen Schäden sind diese umgehend zu sanieren, etwaige Folgeschäden aus diesem Titel fallen nicht in die Gewährleistung

Die Versickerungsanlagen sind in den jeweiligen Gärten, Wegen und Freiflächen eingebaut. Die Regenablaufrohre, die Einbindungen vom Flachdach aus und die Einbindung in die Hofeinlaufschächte ist regelmäßig auf Verschmutzung zu überprüfen. Diese sind zu warten und der Wohnungseigentümer ist einverstanden, dass zum Zweck der Wartung ein Servicevertrag abgeschlossen wird, um jegliche Wartungen dazu regelmäßig durchführen zu können.

4.3 Reinigung:

Nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte wird eine Grundreinigung und vor Übergabe eine Objektreinigung durchgeführt. Eine Feinreinigung ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann jedoch bei Bedarf entgegen vorherigen Angebot organisiert werden.

4.4 Eigenleistungen:

Es sind Eigenleistungen grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte es jedoch vom Käufer gewünscht sein, sind diese Eigenleistungen im Zuge der Kaufvertragserstellung zu definieren und die Termine der Übergabe sind festzulegen. Eigenleistungen vor der formalen Übergabe sind nicht möglich.

4.5 Gewährleistung:

Leistungen, die nicht vom Bauträger durchgeführt wurden sind nicht Gegenstand der Gewährleistung.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass aufgrund verschiedenster angewandter und eingebauter Materialien, unterschiedliche bauphysikalische Eigenschaften aufweisen können. Folgend können minimale Risse (Spannungs- Dehnungs- und Schwindrisse) z.B. in Putzoberflächen oder bei Übergängen von Materialwechsel im Untergrund auftreten.

Liegenschaftsadresse:

Teichweg 5 9220 Velden am Wörthersee

Grundstück 818/4, 818/2 u. 776/2 KG 75318 Velden

Bauträger: LBL Immobilien GmbH Sankt Weiterstrasse
103 9020 Klagenfurt

Planung, Architektur und Projektmanagement:

Di Gerfried Ogris & Baustein- Bau- und Projektmanage-
ment GmbH Sankt Weiterstrasse 103 9020 Klagenfurt

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist die ein-
zig gültige Beschreibung des Leistungsgegenstandes
Stand 08.05.2024

Quellverweise:

www.platinlux.com/blog/led-einbauschienen

<https://www.kludi.com/de/>

<https://www.dana.at/>

<https://www.laufen.co.at/>

<https://www.geberit.at>

<https://www.bauwerk-parkett.com/at>