BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

DAS PÖSTLINGBERG RESORT

HOHE STRAßE 119
(SCHLÜSSELFERTIG)

12 EIGENTUMSWOHNUNGEN INKL. FREIFLÄCHEN
GÄRTEN, DACHTERRASSEN, LOGGIEN…

ALLGEMEINEM FITNESS UND WELLNESSBEREICH

I. Allgemein

I.1 Lage und Situierung: Hohe Straße 119, 4048 Pöstlingberg

I.2 Gesamtzahl der Wohnungen: 12

I.3 Gesamtzahl der Garagenplätze: 22

I.4 Gesamtzahl der Freiparkplätze - Doppelparkplätze (hintereinander): 2

I.5 Gesamtzahl der Freiparkplätze - Besucherparkplätze: 7

II. Bauausführung

II.1 Fundamente:
Lt. statischer Berechnung bzw. Planung erforderlichen Dimension und Bewehrung.

II.2 Kelleraußen- und Innenmauerwerk:
Geschalter Beton mit senkrechter Feuchtigkeitsisolierung, Stahlbetonwände roh.

II.3 Außenmauerwerk für Wohngeschosse:
Hochlochziegel und oder Stahlbetonmauerwerk 25 cm dick inkl. Wärmedämmverbundsystem 20 cm.

II.4 Innenmauerwerk für Wohngeschosse:
Trennwände aus 25 cm Ziegelmauerwerk

bzw. 25 cm Stahlbetonmauerwerk verputzt bzw. gespachtelt weiß gemalt.
Nichttragende Innenwände aus 12 cm Hochlochziegel, verputzt weiß, Bad verputzt weiß bzw. teilweise verfliest.

II.5 Decken:
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis.

II.6 Stiegenhausstiege:
Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Schallschutztrennung.

II.7 Dachkonstruktion:
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis bzw. lt. Plan

II.8 Fußboden-Unterkonstruktion:
Heizestrich auf Trittschalldämmplatten schwimmend verlegt.

II.9 Deckenuntersichten:
Malfertig gespachtelt, weiß gemalt.

II.10 Innenputz Wände:
Wohnräume: Maschinengipsputz, grober und feiner Kalkzementverputz im Bad-, WC- u. Wellness-Bereich, weiß gemalt.

II.11 Außenputz:
Lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

III. <u>Ausstattung</u>

III.1 Allgemein:

III.1.a Fenster und Loggien- uo Terrassentüren bzw. Hebe-Schiebetüren lt. Plan:
Fensterkonstruktionen Kunststoff weiß, Aussendeckschale in Alu – Farbe nach Angabe Architekt.
Standard Drücker Niro, z.T. Fixverglasung, sonst mit Drehkipp – Flügel mit 3-Scheiben Isolierverglasung.
Schallschutzanforderung lt. Baubescheid.
Fenstersohlbänke außen Alu pulverbeschichtet – nach Angabe Architekt.
Fensterbänke innen aus Werzalit weiß oder gleichwertig.

III.1.b Hauseingangstüren:
Die Eingangstüren sind in Alu Portalkonstruktionen auszuführen.
Farbe Tür und Zarge RAL nach Angabe Architekt mit Einbauzylinder und Edelstahl Griffstange Außen, Innen Drücker.
Wärmeschutz der gesamte Türkonstruktion: Rahmenprofilsystem und Füllungen müssen den Anforderungen lt. Energieausweis entsprechen.
Anforderung Widerstandsklasse: WK 2

III.1.c Innentüren:
Vollbau-Röhrenspantüren weiß lackiert, Edelstahl Drückergarnitur mit Rosetten, WC und Bad Türen mit WC Garnitur.
Holzzargen weiß lackiert mit Gummidichtung.

III.1.d Fußböden:
Lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

III.1.e Schalter und Steckdosenausführung:
Flächenschalter bzw. Dosen, Farbe „rein-/arktisweiß“.
Fabrikat: Busch u. Jäger oder gleichwertiges

III.1.f Behandlung der Wände und Decken:
Verputz bzw. gespachtelt, weiß.

III.1.g Beheizung und Lüftung:
Beheizung:
Luft-Wärmepumpe.
Niedertemperatur-Fußbodenheizung samt Kühlfunktion.
Lüftung:
Frischluftgerät mit Wärme- und Feuchterückgewinnung zum Belüften der Schlaf- und Kinderzimmer bzw. zum Entlüften von Bad und WC. Das Gerät wird im Wohnzimmer in der Aussenwand platziert und mit einer schallgedämmten weißen ESG-Glasplatte abgedeckt.
Über Leitungen die in der Betondecke eingelegt werden, werden die angeführten Räume mit Luft ver- bzw. entsorgt.
An der Fassade ist ein Edelstahlgitter zur Ansaugung und Ausblasung sichtbar. In den Zu- und Ablufträumen werden Tellerventile in der Decke eingebaut.
Das Gerät weist einen Wärmebereitstellungsgrad von 95,5% bei 50m3/h auf.
Es ist weiters mit einer Regelung der 4 Luftstufen sowie einer Anzeige bei notwendigem Filtertausch bzw. bei Störungen ausgestattet.

III.1.h Warmwasserbereitung:
Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung im Durchlaufprinzip hergestellt. Je Wohnung ist ein Wärmetauscher vorgesehen. Die Wärmeversorgung für die Durchlauferhitzer erfolgt aus dem Pufferspeicher dieser wird mit einer Wärmepumpe beheizt.

III.2 Vorraum:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Leerrohr für Telefon.
Läutwerk.

III.3 Bad/WC:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Sanitärausstattung „COMFORT“ lt. Ausstattungsliste.
Situierung der Lüftung im Wandbereich
Bad: Fliesen lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.
Sanitärausstattung LAUFEN PRO S
Einbaubadewanne
Handbrause
Füll- und Brausebatterie (Einhebelmischer)
Dusche mit Duschtasse, Brausebatterie und Handbrause
Wand-WC- Anlage mit Einbauspülkasten.
Waschbecken mit Einlochbatterie (Einhebelmischer)
Waschmaschinenanschluss im Bad uo Abstellraum.

III.4 Wohnküche:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Warmwasser, s. Punkt III.1.h.
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)

III.5 Schlaf- und Kinderzimmer:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)

III.6a Allgemein:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)

III.6b Haustechnik:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)

III.7 Terrasse/Balkon/Loggia:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Außenwasseranschluss je 1 Stück pro Wohneinheit.
Terrasse/Balkon/Loggia: lt. Farb- und Materialkonzept des Architekten.

III.8 Sonnenschutz:

a) Außenjalousien:
Getriebene Raff – Außenjalousien mit Schienenführung für hohe Windstabilität samt allen notwendigen Befestigungen.

b) Senkrechtmarkisen:
Getriebene Senkrechtmarkisen mit Schienen- uo Seilführung für hohe Windstabilität samt allen notwendigen Befestigungen.
In den Bereich der Terrassen uo Loggien/Balkone (Deckenauskragungsbereiche bzw. lt. Plan) ist der Sonnenschutz als Senkrechtmarkise ausgeführt.
Auch in den einzelnen Eckfensterbereichen, wo eine teilweise Deckenauskragung besteht.

III.9 Stiegen:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)

III.10 Gläser lt. Anforderungen (Baubescheid, Baugesetz, techn. Anforderungen).

IV. Gemeinschaftsanlagen und Sonstiges

IV.1 Eingangsbereich Haus:
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.
Einheitliche Briefkästchen im Eingangsbereich.
Müll, Situierung und Größe lt. Pläne.
Vorplatzbelag lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept.

IV.2 Außenanlagen:
Lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept.

IV.3 Zäune:
Lt. Pläne bzw. Farb- und Materialkonzept.

IV.4 Fahrräder:
Abstellmöglichkeit lt. Pläne.

IV.5 Elektroausstattung allgemein:
Die gesamte Anlage wird aus dem öffentlichen Stromnetz versorgt.
Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz-Erdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNorm 62305 ausgestattet. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen sind in Subverteilern untergebracht. Für jede Wohnung sind eine Videogegensprechanlage mit Türöffner, eine Türklingel im Hauseingangsbereich sowie eine weitere Türklingel vor der Wohnungseingangstür vorgesehen. Die Stromzähler sind im Verteilerschrank im Kellerbereich (Technikraum) installiert.

V. Elektroinstallationen - Ausstattungsliste

Empfang:
2-4 x Deckenauslässe (je nach Wohnungsgröße)
2x Aus, Wechsel- od. Kreuzschalter, ev. Taster – bzw. Bewegungsmelder
2x Reinigungssteckdosen (unterhalb Lichtschalter)
1x Telefondose mit einer Steckdose
1x Innenteil Monitor
1x UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
1x UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom)

Abstellraum:
1x Deckenauslass
1x Reinigungssteckdose

WC:
1x Deckenauslass
1x Wandauslass über Waschbecken
1x Ausschalter
1x Anschluss Abluftventilator (falls kein Fenster vorhanden)

Bad:
2x Deckenauslässe
1x Wandauslass über Waschbecken
1x Ausschalter (ev. Außenliegend – je nach Schutzabstandsmöglichkeit)
1x Doppel-Steckdose bei Waschbecken
1x Leerrohr für Potentialausgleich Badewanne
1x Anschluss Abluftventilator (falls kein Fenster vorhanden)

Kinderzimmer:
1x Deckenauslass
1x Wechselschaltung
1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
2x Doppel-Steckdosen
1x Einzelsteckdose
1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

Terrasse/Loggia/Balkon:
2-4 x Wand- und oder Deckenleuchten (je nach Wohnungsgröße)
1x Ausschalter (innenliegend)
2x FR-Steckdose mit Klappdeckel

Schlafzimmer:
1x Deckenauslass
1x Wechselschaltung
1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
2x Doppel-Steckdose
1x Einzelsteckdose
1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

Küche/Esszimmer:
2x Deckenauslässe
1x Aus- Wechselschalter
1x Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
1x Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
1x Geschirrspüler
1x Dampfgarer
1x Backofen
1x Steckdose Kühlschrank
1x Steckdose Dunstabzug
2x Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)

Wohnzimmer:
2-4 x Deckenauslässe (getrennt schaltbar je nach Wohnungsgröße)
Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türzahl)
1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
1x Doppel-Steckdose
1x SAT-TV-Anschlussdose
1x Leerverrohrung/Leerdose Telefon/Internet
3x Einzelsteckdosen
1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)
1x Raumthermostat

Keller:
1x Deckenauslass
1x Doppel-Steckdose
1x Aus- Wechselschalter

Die Stromzählung wird jeder einzelnen Wohnung zugeordnet.

Die TV-Steckdose im Wohnzimmer ist an das Kabelnetz des örtlichen Kabelbetreibers angeschlossen.
Weiters können gegen Aufzahlung von einem im Vorzimmer befindlichen Verteiler über vorhandene Leerrohre sämtliche Schlafräume mit Kabel-TV sowie Internetzugang versorgt werden.

Die Telefonverkabelung erfolgt im Zuge der Telefoninstallierung durch die Telekom.
Die Telefonanmeldung samt Kostentragung fällt in die Sphäre des Wohnungswerbers.

VI. Sanitärausstattung „COMFORT“

WC Anlage

Laufen PRO Wand-WC Tiefspüler rimless, weiß (820966 oder gleichwertig)

Laufen Pro Sitz + Deckel, weiß, abnehmbar (896950 oder gleichwertig) Soft-close optional

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte, weiß (115770115 oder gleichwertig)

Handwaschbecken

Laufen Pro S Handwaschbecken 1 HL m.ÜL 450x340, weiß (815961 oder gleichwertig)

Hansa Nova Standventil (Kaltwasser Armatur), chrom (00918101 oder gleichwertig)

Waschtischanlage Bad

Laufen Pro S Waschtisch 650x465, weiß (810964 oder gleichwertig)

Hansa Ligna Waschtischmischer, chrom (55302203 oder gleichwertig)

Badewannenanlage

Concept 200 Duowanne - Einbauwanne mit Mittelablauf 170x75cm weiß (K866001 oder gleichwertig)

Hansa Ligna Wand-WFB-Mischer chrom (06742103 oder gleichwertig)

Hansa Viva Brausegarnitur mit Halter 1-strahlig, Schlauch 125cm, chrom (44170110 oder gleichwertig)

Duschanlage

Kaldewei Superplan Brausetasse, weiß (Größe lt. Plan) oder gleichwertig

Kaldewei KA Einbau-System-Rahmen ESR bodeneben (Größe lt. Plan) oder gleichwertig

Kaldewei KA Einbau-System-Rahmen ESR bodeneben 900x1200mm (KAL64000025 oder gleichwertig)

Hansa Ligna EH-Brausebatterie, chrom (06670103 oder gleichwertig)

Hansa Viva Brausegarnitur 900mm 3-strahlig, chrom (44150130 oder gleichwertig)

Böden

Siehe dazu Farb- und Materialkonzept

Feinsteinzeugplatten

Siehe dazu Farb- und Materialkonzept

BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE

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

Änderungen auf Wusch des Eigentumswerbers sind selbstverständlich grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen.
Für Ihre Sonderwunschplanung steht Ihnen das Architekturbüro zu Verfügung, mit dem ein Stundensatz von 120,-- € brutto vereinbart wurde.
Eine reibungslose Sonderwunschabwicklung ist nur mit einer mit den Fachplanern abgestimmten Planung unseres Architekten gewährleistet.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Bauplanwechsel verbunden sind, hat der Wohnungswerber zu tragen.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte in ihrer Lage unveränderbar. Um die architektonische Qualität zu wahren sind ebenso Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren nicht veränderbar.
Bei Änderungen an nicht tragenden Wänden hat der Wohnungswerber das Einvernehmen mit dem Projektanten herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene, Neuberechnung der Heizkreisläufe der Fußbodenheizung zu veranlassen.
Eine Änderung an nicht tragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der Elektroplanung (Raumthermostat, Steckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe) erforderlich.

Mehr- und Minderkosten sind zwischen Käufer und den am Bau beauftragten Professionistenfirmen unter Abstimmung mit dem Bauträger direkt abzurechnen.

Unsererseits wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sonderwunschbeauftragung keine Vorauszahlungen an die beauftragten Professionisten erfolgen dürfen.

ALLGEMEINES

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 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.

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

Raumhöhen:
Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken etc. variieren.

Elastische Verfugungen:
Elastische Verfugungen sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfuge anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtung. Ihre Funktion muss vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden.
Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen.
http://www.fliesenverband.at/technische-merkblätter/merkblatt-1-5/

Baustellenbesuche im Rahmen der Sonderwunschabwicklung:
Der Gesetzgeber hat mit dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz - BauKG festgelegt, dass auf Baustellen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, die eine Gefährdung verhindern sollen. Wir ersuchen Sie daher, vor dem Betreten der Baustellen mit dem Ihnen namhaft gemachten Zuständigen Kontakt aufzunehmen und die von ihm in Abhängigkeit von den Gefahren des Baubetriebes bekanntgegebenen Schutzmaßnahmen einzuhalten (Helm, Schuhwerk, Beleuchtung der Baustelle etc.)

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, 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.
Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend.
Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten. Detailänderungen vorbehalten.

SCHLUSSBEMERKUNG
Diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung entspricht der, dem derzeitigen Planungsstand (Einreichplanung) entsprechenden Genauigkeit.

Änderungen vorbehalten!