

WOHNHAUSANLAGE GS 8+10

EXQUISITES WOHNEN IN MÖDLING NAHE DER FÖHRENWÄLDER UND DEM STADTZENTRUM



BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG TEIL B

**für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage
auf dem**

**Gst. Nr. 1260/1, EZ 3711, KG Mödling
in 2340 Mödling, Gumpoldskirchner Straße 8+10**

Bauträger: Kossina & Weidinger Bauträger GmbH
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40

Architekt: X42 Architektur ZT GmbH
1150 Wien, Künstlergasse 11/OG1

TEIL B: ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Auf der Projektliegenschaft mit insgesamt 2.799m² Grundstücksfläche wird eine moderne Wohnhausanlage mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen errichtet. Alle Wohnungen verfügen über teils großzügige Freibereiche wie Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und einige weitere werden zudem einen Eigengarten haben.

Die Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen, Einlagerungsräume, sowie die E-Verteileräume (Zählerplätze) befinden sich im Keller- bzw. Erdgeschoss zugehörig den entsprechenden Stiegen. Die Tiefgarage mit 24 PKW-Abstellplätzen befindet sich im Kellergeschoss deren Zufahrt über die Gumpoldskirchner Straße erfolgt.

Der Müllplatz befindet sich im Erdgeschoss der Stiege 1 und ist nur von außen zugänglich, um das Stiegenhaus und die Wohnungen vor Geruchsbelastungen zu bewahren.

Für die Planung und Gestaltung der umfangreichen Anlage wurde ein Architektenteam beauftragt.

Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen eines Energiesparhauses (Stiege 1) bzw. eines Niedrigenergiehauses (Stiege 2+3) entsprechen. Grundlage der Bauausführung bildet die bei der Baubehörde eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen, Gutachten und dergl.)

Architektur:

Das Gebäudevolumen wird dem Geländeverlauf folgend auf drei, kleinteilige Baukörper verteilt. Jeder Bauteil hat ein Stiegenhaus als vertikale Erschließung von der Garage in die jeweiligen Geschosse. Die Zufahrt zu der eingeschossigen Tiefgarage befindet sich an der Gumpoldskirchner Straße. Dort ist auch der Zugang zum Fußweg (6% Steigung, über Lift in Stiege 1 barrierefrei erreichbar) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Dieser folgt dem vorhandenen Gelände und führt zu den Eingängen der einzelnen Bauteile sowie vorbei an den Eigengärten von Top 10 und 11 zum Spielplatz und zu den Gartenparzellen von Top 5, 6, 11, 12. Im Erdgeschoss haben alle Wohnungen Eigengärten, in den darüber liegenden Geschossen gibt es jeweils Terrassen bzw. Balkone als wohnungsbezogener Freiraum. Die Wohnung Top 02 ist als 2-geschossige Maisonette geplant, alle anderen sind eingeschossig.

Fassade:

Es wird eine WDVS Fassade mit Putzoberfläche vorgesehen. Dabei werden verschiedene Strukturputze kombiniert. Das Farbspektrum ist zwischen Grau und Weiß angesiedelt. Dabei wird, zusätzlich zu den Vor- und Rücksprüngen in den Baukörper, die kleinteilige Anmutung der Bebauung unterstützt und ein harmonisches Gesamtbild erreicht.

Konstruktion:

Die Baugrube wird an der Nordseite durch eine Bohrpfahlkonstruktion gesichert, alle anderen Seiten können geböschet werden. Die Errichtung der Tiefgarage erfolgt in Stahlbeton, eine teilweise Abfangplatte und Unterzüge aus Stahlbeton (STB) trägt die darüber liegenden Geschosse. Bei der Wohnbebauung werden alle Außenwände sowie tragende Innenwände aus Ziegel errichtet, alle anderen Innenwände aus Gipskarton. Alle Decken sind in Stahlbeton konzipiert.

ENERGIEAUSWEIS

Für das Wohngebäude wurde im Zuge des Einreichverfahrens ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen und sich im Lauf der Projektbearbeitung noch verändern können.

	HWB Ref (Stand 14.07.2021):	fGEE (Stand 14.07.2021):
Stiege 1	39,9 kWh/m ² a (Klasse B)	0,53 (Klasse A++)
Stiege 2+3	31,1 kWh/m ² a (Klasse B)	0,48 (Klasse A++)

SONSTIGE ANGABEN

Fundamente:	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. stat. Erfordernis.
Tragkonstruktion:	Tragende Wände, Geschossdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton, Keramischer Ziegel).
Stiegenanlagen:	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände:	Trockenbau 2-fach beplankt; Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich:	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen
Raumhöhe:	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.
Flachdach:	Kiesschüttung, bituminös abgedichtetes Warmdach; Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderung.
Fassade:	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.

VER- UND ENTSORGUNGEN

Stromversorgung:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz + interne Photovoltaikanlage.
Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärme- bzw. Kälteerzeugung + Warmwassererzeugung:	Die Versorgung der Wohnhausanlage mit Wärme, Kälte und Warmwasser erfolgt mittels auf dem Dach stationierte Wärmepumpen.
Schmutzwasserentsorgung:	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung:	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.

ALLGEMEINBEREICH

Stiegenhaus, Gänge:	Boden in den Geschossen: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelages.
---------------------	---

	Boden in der Tiefebene: Betonbeschichtung Wände und Decke: Dispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt)
Eingangsbereich:	flächenbündige Schmutzfänger bei den Zugängen.
Briefkastenanlage:	Außenliegend vor Zugang in Stiege 1 (Straßenrakt) gleichsperrig mit Wohnungsschlüssel.
Lifтанlagen:	In jedem Stiegenhaus wird eine Lifтанlage errichtet. Tiefgaragen- und Wohnebenen sind barrierefrei erreichbar (Top 2 und 7 erhalten eine Wohnungsfahrt inkl. Penthousesteuerung) Kabinenoptik lt. Architekt
Tiefgarage:	Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit in Summe 24 PKW-Stellplätzen, die über Rampen befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit einem Schlüssel oder per Funksender bedienbar (innenseitige Notentriegelung vorhanden). In der Tiefgarage wird jeder PKW-Stellplatz mit einer Elektroverrohrung bzw. Kabeltassenanbindung versehen um nachträglich auf eigene Kosten einen E-Anschluss für die Ladung eines Elektro-Autos zu ermöglichen. Die Installation eines intelligenten Lastmanagements wird vorgenommen. Boden: Betonbeschichtung Wände und Decken: Betonoptik Markierungen: lt. Erfordernis
Einlagerungsräume:	Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Die Trennwände im System Novum Lochblech von Gerhard Braun werden als Metallkonstruktion mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ausgeführt. Boden: Betonversiegelung; Wände und Decken: Betonoptik
Fahrradraum:	Boden: Betonversiegelung Wände und Decken: Betonoptik
Müllraum:	Boden: Betonversiegelung Wände und Decken: Betonoptik
Technikräume:	Boden: Betonversiegelung Wände und Decken: Betonoptik
Beleuchtung Allgemeinbereich:	Steuerung über Bewegungsmelder
Beleuchtung Außenbereich:	Steuerung über Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter bzw. zeitgesteuert.
Außenbereich:	Allgemeine Erschließungswege mittels Granitkleinsteinpflasterung bzw. in Asphaltoberfläche; Gartenwege als Kiesdecke.
Spielplatz:	Ausstattung lt. gesetzlichen Erfordernis.
Allgemeine Flachdächer:	Bekieste Warmdächer (Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen).
Blitzschutzanlage:	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre:	Feuerwiderstandsklasse EI2 30 C inkl. Absenkichtung, Einbruchhemmend WK 2, Eichenoptik, drei Stück Bänder, Türblattdicke 64mm, Schalldämmmaß Rw 42 dB, Klimakategorie c3, für Schließzylinder gerichtet, inkl. Türspion und Beschläge. Außen mit Knauf innen mit Drücker.
Innentüren:	Werden in der belagsfertigen Variante nicht ausgestattet und können gerne auf Sonderwunsch mitausgeführt werden.
Fenster und Fenstertüren:	Hochwertige, 3-Scheiben isolierverglaste Holz/Alukonstruktionen. Farbe Innen weiß lasiert; Außen nach Wahl des Architekten Außenfensterbänke in beschichtetem Aluminium. Innenfensterbänke weiß.
Sonnenschutz:	Elektrisch per Funk bedienbare Außenraffstore in Unterputzkästen verbaut inkl. Wind- und Sonnenwächter
Bodenbeläge:	Werden in der belagsfertigen Variante nicht ausgestattet und können gerne auf Sonderwunsch mitausgeführt werden.
Wände und Decken:	Innendispersion weiß gemalt

AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (BALKONE, TERRASSEN, GARTEN)

Boden:	im EG: Feinsteinplatten 60x60cm im Mörtelbett verlegt. in den Geschossen: Terrassendiele auf Alu-UK und Justierfüßen.
Geländer:	Verzinkte Flachstahl- und Brüstungskonstruktion lt. Konzept Architekt.
Entwässerung:	Über Gullys, sichtbare Rigole oder frei abtropfend. Sichtbare Regenwasserablaufrohre auf den Freibereichen können die Nutzung jenes Bereiches einschränken.
Gartenwasseranschlüsse:	EG-Wohnungen erhalten je einen nichtentkalkten Wasseranschluss im Bodenbereich des Gartens (Entleerung bei Frostgefahr im Wasserzählerraum eigenständig vorzunehmen). Top 9 und 10 erhalten zusätzlich hinzu je einen frostsichere, entkalkten Wasseranschluss an der gartenseitigen Außenwand. Wohneinheiten in den Geschossen werden mit je einem frostsicheren Wasseranschluss an der Außenwand ausgestattet.
Elektroinstallationen:	Wand- bzw. Deckenleuchte lt. Konzept Arch. Außensteckdosenanschluss im Bereich der Terrassen bzw. Balkone
Eigengarten:	Humusiert und mit Rasensatt besämt. Abgrenzung mittels Zaunanlagen lt. Architektur

HEIZUNGS AUSSTATTUNG

Beheizung Wohnung:	vollflächige Fußbodenheizung (ohne Abstellraum und Speis) mit Steuerung über ein Referenzraumthermostat.
--------------------	--

Badezimmer:	In den Bädern wird zusätzlich ein E-Anschluss für einen auszustattenden Badheizkörper (E-Patrone) als Vorbereitung installiert. Späterer Betrieb ausschließlich elektrisch.
-------------	---

SANITÄRAUSSTATTUNG

Anschlüsse Küche:	Warm-, Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels auszustattenden Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche. Anschlüsse zum Teil sichtbar vor der Wand bzw. aus dem Boden (kein Doppelspindel-u. Eckventil in belagsfertiger Variante enthalten).
-------------------	---

Sanitärgegenstände:	Werden in der belagsfertigen Variante nicht ausgestattet und können gerne auf Sonderwunsch mitausgeführt werden.
---------------------	--

Waschmaschine:	Ein Anschluss pro Wohnung.
----------------	----------------------------

KÜHLUNG DER WOHNUNGEN

Kühlung der Wohnung:	Deckenkühlung exkl. AR, WC und Bad mittels Rohrregister in der Betondecke eingelegt (anlageeinheitliche Umschaltung zwischen Heizen und Kühlen per festgelegten Stichtag)
----------------------	---

LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Lüftung Bad und WC:	Lüftung WC: Unterputz Einzellüfter + Nachlaufrelais gesteuert über Lichtschalter Lüftung Bad: Unterputz Einzellüfter gesteuert per Schalter Type: Limodor Die Abluft wird über Dach geführt.
---------------------	---

Lüftung Küche:	Für die Küche wird kein Lüftungsanschluss vorgesehen. Dunstabzüge sind bauseits (käuferseitig) als Umluftgeräte auszuführen.
----------------	--

Lüftung der Schlafräume:	Einbau von Einzelraumlüfter nach dem Push-Pull-Prinzip in die Außenwand inkl. unterputz Bedien-Regelgerät.
--------------------------	--

ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung:	Die Allgmeinanzähler und Wohnungszähler werden in den jeweiligen Zählerräumen im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungselektroverteiler ausgestattet.
------------------	---

PV-Anlage:	Das Objekt wird mit einer PV Anlage (auf den Flachdächern situiert) ausgestattet; Einspeisung in den Allgmeinstromkreis (Wärmepumpen, Aufzüge, E-Ladestationen, Allgmeinbeleuchtung, usw.).
------------	---

Schalterprogramm:	Type: Siemens Delta Line titanweiß.
-------------------	-------------------------------------

Gegensprechanlage: Schrack Comelit Ultra Video Handsfree	
Kabel-TV:	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden bis zu den Medienverteilern geschaffen. Eine Kabel-TV Dose im Wohnbereich wird fertig verkabelt. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen. Leerverrohrungen für TV-Anschlüsse zu den weiteren Aufenthaltsräumen werden vorgesehen.
E-Ausstattung:	Die Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Internet, Telefon und TV sind in den E-Installationsplänen der Tops ersichtlich. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.
Rauchwarnmelder:	Ausstattung der Wohneinheiten mit batteriebetriebenen Rauchwarnmelder gemäß TRVB

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Bauordnung für NÖ), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder ähnliche Materialien zur Ausführung gelangen können und dürfen. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge, o.ä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von Verkaufsunterlagen und Ausführungspläne, stellen keine Wertveränderung dar. Flächenabweichungen innerhalb +/- 3% je Wohnung sind zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden.

Es ist vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger für Kaltwasser, Kanal und Strom übernimmt.

Sämtliche Anmeldegebühren und Verbrauchskosten für z.B. Stromzähler, Heizungszähler, Wasserzähler, Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

ALLGEMEINES / HINWEISE

Verputz, Innenwände, Decke – Oberflächenqualität:

Ausführung in Q2 – Qualitätsstufe 2

Q2 entspricht der Standardverspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen.

Fassade:

Vollwärmeschutz mit Dünnputzabrieb; Ausführung lt. Energieausweis und Brandschutzvorschriften.

Dachkonstruktion:

Hauptdach: Warmdach in Flachdachbauweise mit Dampfsperre, Gefälledämmung inkl. mehrlagiger bituminöser Abdichtung, Vlies und Bekiesung.

Dachterrassen im Bereich der begehbaren Flächen Gummigranulatmatten anstatt Vlies und Bekiesung, sowie gebettete Terrassenplatten bzw. Terrassenholzdielen auf Justierfüßen.

Hauseingangstüren:

Aluminiumtüren inkl. Glasfüllungen, Gegensprechanlage und E-Öffner inkl. Panikbeschlag.

Fenster, Terrassentüren:

Hochwertige, dreifach verglaste Holz/Alukonstruktionen.
Außenfensterbänke in beschichtetem Aluminium.
Innenfensterbänke weiß.

Sonnenschutz:

Die Beschattung der Fenster- und Fenstertürelemente erfolgt über elektrisch betriebene Raffstore, mit Funksender, Sonnen- und Windwächter.

Flachdachfenster inkl. E-Antrieb:

Die Flachdachfenster werden im Fabrikat Velux in Niedrigenergieverglasung verbaut. Alle beweglichen Teile z.B. Lichtkuppeln sind elektrisch mittels Fernbedienung zu steuern und werden durch Regensensoren mit beheizter Oberfläche überwacht.

Wohnungseingangstüren:

Feuerwiderstandsklasse EI2 30 C inkl. Absenktdichtung, Einbruchhemmend WK 2, Eiche naturlackiert, drei Stück Bänder, Türblattdicke 64mm, Schalldämmmaß Rw 42 dB, Klimakategorie c3, für Schließzylinder gerichtet, inkl. Türspion und Beschläge.

Zentrale Schließanlage:

KABA Neuanlage im System penta; Die Schließanlage ist durch eine Sicherungskarte geschützt. Die Zylinder können beidseitig, bei angestecktem Schlüssel (Doppelsperre), gesperrt werden. Wohnungsschlüssel sperrt sämtliche Zugangsbereiche (Zählerraum, Müllraum, Kellerräume, Briefkasten).

Installation / Haustechnik:

Komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Ablaufleitungen und der Technik laut Polierplan, sowie nach den gültigen Richtlinien.

Die vorinstallierten Wand WC Anlagen mit UP Spülkasten sind von der Firma TECE installiert. Wichtig zur weiteren bauseitigen Fertigausstattung

Absperrungen Wasser und Heizung in der Wohnung:

In jeder Wohnung sind in der Wohnungsstation ALLE Wohnungsabsperrungen installiert.

Hauptabsperrungen für Wasser und Heizung/Kühlen:

Im Keller sind Hauptabsperrungen für die Steigleitungen sichtbar zugänglich installiert. Die Wasserhauptabsperrung befindet sich im Wassermesserraum im Kellergeschoss der Steige 1.

Wasserversorgung:

Kaltwasser: Unmittelbar bei Gebäudeeintritt wird ein Wasserfilter als Anlagenschutz installiert.

Es wird eine Wasseraufbereitungsanlage (Enthärtungsanlage) für alle Tops im Technikraum verbaut (Gartenwasserleitung für das Erdgeschoss werden nicht enthärtet, werden gesondert gezählt und sind bei Frostgefahr durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu entleeren).

Klimatisierung / Kühlung:

Alle Wohnungen werden mit einer Deckenkühlung exkl. AR, WC und Badezimmer ausgestattet.

Wärmeerzeugung für Heizung/Kühlung und Warmwasser:

Für die zentrale Wärme-, Kälte- und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage sind im Technikraum UG gemeinsame Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert. Die Außengeräte der Wärmepumpen sind auf dem Dach situiert.

- Zentrale VAILLANT Wärmepumpen mit Pufferspeicher heizen/kühlen
- Vollflächige Fußbodenheizung, ausgenommen Abstellraum und Speis.
- Deckenkühlung mittels Rohrregister in der Betondecke eingelegt, ausgenommen Abstellraum, WC und Bad (einheitliche Umschaltung zwischen Heizen und Kühlen per festgelegtem Stichtag).
- Wohnungsstation: Die Wohnungsstationen der Fa. Thermograf steuern und regeln die Deckenkühlung, die FBH und das WW mit Plattenwärmetauscher (hygienische Frischwasseraufbereitung) der einzelnen Wohnungen autonom und sind mit Wärme- bzw. Kältemengenzähler für die Gesamtenergie sowie einem Wasserzähler (Gesamtwasserverbrauch) ausgestattet.
- Für Kühlung (Deckenkühlung) und Heizung (Fußbodenheizung) befindet sich je ein entsprechender Heizungs/Kühlverteiler im Unterputzkasten der Wohnungsstation

Der Zählereinbau (Wärmemengen- und Kaltwasserzähler gemietet) in den Wohneinheiten sowie die Ablesung wird durch eine Messtechnikfirma die von der Hausverwaltung bestellt wird, erledigt.

Wasserentnahme auf Balkonen und Terrassen:

Die KEMPER Wasserentnahmestelle auf den Balkonen und Terrassen, sind frostsicher, selbstentleerend und an die enthärtete Wohnungsinstallation angeschlossen (Abrechnung über den jeweiligen Wohnungszähler)

Lüftung:

Dezentrale Einzelraumlüftung:

Alle Wohneinheiten erhalten in den Schlafräumen einen oder nach Abhängigkeit der Anzahl der Schlafräume mehrere dezentrale Raumlüfter in den Außenwänden verbaut. Das Einzelraumlüftungsgerät arbeitet nach dem Push-Pull-Prinzip: Es entzieht der warmen Abluft Energie und erwärmt damit im Zuluftbetrieb die kalte Außenluft vor Zuführung in den Schlafräum. Die Regelung befindet sich mit Bedienteil unterputz in der Wand.

Zusätzliche Abluft aller Wohnungen mit Einzelraumlüftungsgeräten:

Bei diesen Wohneinheiten werden im WC und Badezimmer je eine mechanische Abluft mittels Einzelraumlüfter installiert. Der Ventilator des WC´s hat zusätzlich nach dem Abschalten eine Nachlaufzeit (Nachlaufrelais).

Ab dem Ventilator WC oder Bad (abhängig vom Grundriss der Wohnung) wird zusätzlich ein Bypass Abluftanschluss im Abstellraum installiert. Somit wird dieser in Abhängigkeit des Betriebes des Bad- oder WC-Hauptventilators mitentlüftet.

ENTLÜFTUNGEN DER KELLERRÄUME

Die allgemeinen Kellerräume werden mittels einer zentralen Belüftung mit Rohrventilator und einer Differenz Feuchteregelung belüftet, um einen sicheren Luftwechsel und Luftqualität zu gewährleisten.

MÜLLRAUMLÜFTUNG

Der Müllraum im Erdgeschoss wird statisch be- und mechanisch (über Dach) entlüftet.

Regen- und Schmutzwasserleitungen:

Für das Gebäude ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserableitung in getrennten Kanalsystemen) vorgesehen. Die Leitungen werden durch die erdverlegten Grundleitungen in den entsprechenden Dimensionen angeschlossen und über diese in den Ortswasserkanal eingeleitet.

Belagsfertige Wasser / Ablauf Installationen

Es werden alle im Plan festgelegte Wasser und Ablaufanschlüsse mit **Bauverschlüssen** (ohne Eckventile, Kombieckventile, Waschmaschinenhahn und div. Sifone zur späteren Ausstattung und Komplettierung durch den Eigentümer ausstatten.

Ein Betrieb der Kalt und Warmwasserleitung mit den vorhandenen Bauverschlüssen ist strengstens untersagt. Ein in Betrieb setzen der Wohnungswasserleitungen ist nur nach Fertigstellung der Komplettierung mit allen notwendigen Ventilen erlaubt. Etwaige aus diesem Punkt entstehende Wasserschäden/Schäden sind in der Gewährleistung nicht gedeckt und enthalten.

Die fertige Ausstattung des KEMPER frostsicheren Außen Wasser sowie die Einzellüfter in Bad und WC sind in der belagsfertigen Installation enthalten.

Wartung der Haustechnik in der Wohnung (1x jährlich wird empfohlen), obliegen Ihnen als Eigentümer und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt.

Im Gewährleistungszeitraum entfällt der Anspruch auf Ersatz oder Reparatur haustechnischer Anlagenteile sollten diese nicht durch eine Fachfirma nachweislich jährlich gewartet werden.

Wartungsverträge mit den Herstellerfirmen sind zu empfehlen.

Elektroinstallationen:

Die Wohnhausanlage erhält einen den gültigen Richtlinien entsprechenden Blitzschutz.

Die allgemein nutzbaren Flächen, Zugänge und Räumlichkeiten werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Bei jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster für eine in der Gegensprechanlageintegrated Klingel montiert.

Telefon, TV- und Datenleitungen:

Ein FTTH (Fiber to the Home – Glasfaserkabel) Kabelplus-Anschluss für Web, TV und Telefon wird in die Wohneinheiten eingeleitet. Die TV-Verkabelung für Kabelplus wird in das Wohnzimmer eingezogen. Ein LAN-Anschluss (ab Kategorie 6) wird im Wohnzimmer neben der TV-Anschlussdose fertig installiert. Eine Anschlussdose für TV und LAN wird ausschließlich im Wohnzimmer fertig ausgestattet. In den weiteren Wohnräumen erhalten die vorgesehenen, leerverrohrten Anschlussdosen eine Blindabdeckung. Zusätzliche LAN-, Telefon- und TV-Anschlüsse sind in den weiteren Wohnräumen über den Multimediaverteiler aktivierbar und können auf Sonderwunsch realisiert werden. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist direkt zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsunternehmen bzw. Anbieter abzuschließen.

Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister (KabelPlus) zu stellen.

Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen ausgestattet. In allen Räumen werden bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper berücksichtigt. (Baufassungen und Leuchtmittel wurden vorinstalliert).

Die Elektroausstattung umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) von Wohnungsverteiler zu den laut E-Ausführungsplan angeführten Auslässen, Schukosteckdosen und Schalter (Fabrikat: Siemens Delta, titanweiß). Das Ausstattungsprogramm der Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper. Alle Steckdosen werden 30cm bzw. 110 cm, alle Schalter 110cm hoch montiert.

Der Hausverteiler beinhaltet:

FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen.

j Die Elektroinstallationen wurden von uns geplant und in den E-Werksplänen eingetragen. Wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen oder Ergänzungen wünschen (nach Übernahme), kontaktieren Sie bitte das ausführende Unternehmen (Garantie und Gewährleistung).

Gegensprechanlage inkl. Videomonitor in Farbe:

Das Klingeltableau mit Außensprechstelle inkl. Videokamera befindet sich vor dem Haupteingang, jede Wohnung hat eine Türinnenstelle inkl. Monitor für die Gegensprechanlage und zur elektr. Türöffnung montiert.

Beleuchtungskörper:

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Wohnraum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel).

Auf der Terrasse wurden die Beleuchtungskörper bereits montiert. In den allg. Außenbereichen sind bauseits entsprechende Beleuchtungskörper verbaut.

Ausstattung Ihrer Wohnung

Die Wohnungen werden belagsfertig inkl. fertiger Innenwandmalerei angeboten!

Das bedeutet Sie sind völlig flexibel in der Gestaltung folgender Arbeiten:

- Fliesenbeläge
- Sanitäre Einrichtung (Traggestell für Hänge-WC bauseits vorhanden)
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)
- Türrohbaulichten sind für Holzumfassungszargen gerichtet

Die Wohnung wird in belagsfertiger Ausführung an Sie übergeben.

Sie erhalten von uns einen Wohnungsplan, in dem alle nötigen Informationen für die Professionisten eingetragen sind. Dieser Plan ist in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich.

Fußbodenbeläge und Fliesen:

Die Fußböden werden mit „schwimmenden“ Estrichen und entsprechender Trittschalldämmung hergestellt. Randverformungen und Absenkungen bei schwimmenden Estrichen sind nicht vermeidbar. Das bedeutet, dass Absenkungen bis 5mm auftreten können. Diese Absenkungen treten vor allem in den ersten Jahren auf und beruhen auf Bauteilbewegungen und Stauchungen (diese Art von Setzungen ist unvermeidbar und stellt keinen Mangel dar). Liegt der Estrich um das Maß tiefer, welches durch das nachfolgende Gewerk ohne Mehraufwand ausgeglichen werden kann, ist das kein Mangel (in der Regel sind das 3-4mm).

Es kann zu Ausgleichsarbeiten am Estrich, vor dem Verlegen der Belege kommen.

Wichtige Informationen für Wohnungskäufer:

Die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übergabe ist ohne Zustimmung des Bauträgers (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

Der Käufer darf vor der Schlüsselübergabe keine Leistungen in Eigenregie durchführen und die Baustelle keinesfalls ohne befugte Begleitperson betreten.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, der Haustechnikplanung, usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen Planmasse sind. Bautoleranzen sind unumgänglich.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbeihilfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechenden jenen, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt, diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Waschmaschine, Küche, etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Pläne und Naturmaßen (Planmasse in unverputztem Zustand) zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Gewährleistung – Garantie – Schadenersatz – BeweislastumkehrGewährleistung:

Die Gewährleistung gilt für die Sache selbst, nicht aber für Folgeschäden.

Entstehen Mängel erst nach der Übergabe neu und sind nicht im Übergabeprotokoll vermerkt, handelt es sich dabei um keinen Gewährleistungsfall. Wir haften bei beweglichen Sachen zwei Jahre und bei unbeweglichen drei Jahre.

Garantie:

Garantien sind nur bei Bauteilen möglich, bei denen der Hersteller eine solche ausgibt. Ansonsten gelten die normalen Gewährleistungsansprüche. Ob und welche Garantien vorhanden sind, wird Ihnen im Zuge der Übergabe mitgeteilt.

Garantien beginnen immer mit dem Datum der Erstinbetriebnahme zu laufen. Dieses Datum ist in der Regel nicht gleich lautend mit dem Übernahmedatum der Wohnung.

Schadenersatz:

Wir stehen in einer gesetzlichen Haftung für Schäden, die von uns bzw. den ausführenden Unternehmen verursacht wurden. Für einen Schadenersatzanspruch muss zumindest leicht fahrlässig gehandelt worden sein. Ein Anspruch verjährt nach drei Jahre, ab Kenntnis von Schaden sowie Schädiger bzw. jedenfalls nach Verstreichen eines Zeitraums von 30 Jahren.

Beweislastumkehr:

Sofern ein Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auftritt, wird vermutet, dass dieser Mangel schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Die Vermutung tritt jedoch nicht ein, wenn dies mit der Art der Sache (z.B. leicht verderbliche Güter) oder der Art des Mangels (sichtbare Unfallspuren, typische Verschleißerscheinungen durch gebrauch)

nicht vereinbar ist. Für später auftretende Mängel liegt die Beweislast beim Übernehmer (Käufer).

Treppenhaus und Personallift

Die Pflege und Wartung der gesamten Anlage übernimmt die Hausverwaltung. Es besteht „Informationspflicht“ der Eigentümer gegenüber der Hausverwaltung im Falle von Mängeln, Beschädigungen und/oder nicht funktionierenden Anlagenteilen, etc.

Der Aufzug gewährt ihnen höchsten Komfort um alle Hauptetagen der Wohnhausanlage zu erreichen, bitte beachten Sie, dieser dient beim Umzug nicht als Lastentransport. Bei langanhaltenden sehr tiefen Temperaturen (ca. -10 Grad 1-2 Wochen) ist es möglich, dass der Aufzug systembedingt vorübergehend nicht funktioniert.

Baustellenbesichtigungen:

Dem Baustellenpersonal ist es aus Haftungsgründen untersagt, baustellenfremden Personen Zutritt zu gestatten. Das Arbeitnehmerschutzgesetz bietet allen betriebsfremden Personen keinen Versicherungsschutz und die Verletzungsgefahren auf einer Baustelle sind sehr hoch. Die einzelnen Gewerke sind erst dann fertig, wenn von unserer Seite eine Endabnahme stattgefunden hat. Wenn Sie widerrechtlich auf der Baustelle waren und Mängel oder Fehler festgestellt haben, sehen Sie davon ab, unverzüglich mit uns Kontakt aufzunehmen. Erst nach einer Endabnahme von unserer Seite können Sie von Mängeln sprechen.

Bei Fragen zu den einzelnen Gewerken vereinbaren Sie bitte einen Termin mit den zuständigen Professionisten, diese sind bemüht Ihre Vorstellungen zu verwirklichen.

Wohnungsübergabe:

Die Wohnungsübergabe wird nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Allgemeinflächen der Anlage noch nicht komplett fertig gestellt sind.

Energieausweis (Gültigkeit 10 Jahre):

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf). Der ebenfalls sehr prominent angeführte „Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor“ (fGEE) ist seit 2012 in neuen Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar.

Bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden wird nach EU-Richtlinie seit 2006 ein Energieausweis verlangt. Der Energieausweis beinhaltet die Energiebedarfsberechnung, aus dieser alle wertvollen Informationen (z.B. der Energiebedarf und die Energiegewinnung durch die Sonne) hervorgehen.

Bitte vergleichen Sie die Werte unseres Energieausweises mit denen anderer Projekte.

Betriebskosten:

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zähler (Strom-, Wasser- und Wärmemengenzähler) nach **tatsächlichem Verbrauch** abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Gebäudeversicherung, allg. Stromkosten, Aufzugswartung, Erhaltungsfond für spätere Sanierungsmaßnahmen, Reinigung der Allgemeinflächen, Winterdienst, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca. 2,00 Euro/m²/Monat (Erfahrungswert). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerten angegeben und auf keinen Fall bindend!

Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Allgemein:

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages/Kaufanbotes und dient zur detaillierten Information.

Zu Ihrem Kaufanbot erhalten Sie einen gültigen Wohnungsplan. Werbepläne, -plakate oder Symbolbilder sind nicht bindend und stellen keine Prospektwahrheit dar.

Diese Informationen sind für Sie hilfreich und unterstützen gleichzeitig die Werterhaltung der gesamten Wohnhausanlage.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage, sowie die Wohnungen im gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet, jedoch ersuchen wir um Verständnis, dass aus technischen oder baugesetzlichen Gründen während der Bauausführung Änderungen notwendig werden könnten.