

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

vorläufig, Änderung und Ergänzung möglich, Stand 05.10.2023

Alle Wohnungen werden in hochwertiger Qualität ausgeführt. Das betrifft sowohl die Architektur sowie auch Innenausstattung.

Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich

Gebäudetechnik

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte lt. statischen Angaben
Kelleraußenwände:	Ortbetonwandelemente, Stärke lt. statischer Erfordernis bzw. aufgelöste Betonbohrpfahlwand mit Spritzbetonausfachung, im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert
Kellerdecke:	Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben
Kanal:	Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz Putz- und Reinigungsschächte nach Erfordernis
Raumhöhe:	generell min. 250 cm in allen Aufenthaltsräumen Niederzonen (abgehängte Decken) in den Sanitär/Nebenräumen sowie Gängen und Garage möglich
Außenwände:	Stahlbetonhohlwände vor Ort ausbetoniert mit Wärmedämmung innen gespachtelt und gestrichen
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz
Wohnungstrennwände:	Gipskartonständerwände bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale, wenn erforderlich (lt. Statik und Bauphysik)
Stiegenhauswände:	Stahlbetonwände lt. Statik und Bauphysik
Innenwände:	Tragende Wände: Stahlbetonhohlwände gespachtelt, wo lt. Bauphysik erforderlich mit Vorsatzschalen Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände, einfach beplankt
Geschoßdecken:	Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben
Oberste Geschoßdecke:	Elementdecke mit Gefällebeton und Wärmedämmung (XPS-Material, oder gleichwertiges)
Tiefgarage:	Beschichtung Entwässerung über Verdunstungsschächte bzw. Rinnen
Garageneinfahrt:	Autolift mit Funkfernbedienung

Fußbodenaufbau:

Keller: staubfreier Anstrich
Stahlbetonfundamentplatte

EG: Klebeparkettboden
Heizestrich
Dampfsperre
Trittschalldämmung
Ausgleichsschüttung
Stahlbetondecke
Wärmedämmung an Deckenuntersicht

OG: Klebeparkettboden
Heizestrich
Dampfsperre
Trittschalldämmung
Ausgleichsschüttung
Stahlbetondecke

Dach: Wärmegedämmte Flachdachkonstruktion

Balkone: Bodenbelag: Estrichbetonplatten
Balkonabdichtung
Stahlbetonkragplatte; thermisch entkoppelt
Geländerkonstruktion aus Lochblech bzw. Betonbrüstung

Haustechnik

Energieversorgung: Zentrale Heizungsanlage für das gesamte Objekt mittels Fernwärme und PV-Anlage am Dach für die Allgemeinbereiche

Warmwasserbereitung: dezentrale Hygiene-Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen (UP-Kasten meist über WC-Spülkästen) mit Wärmetauscher

Anspeisung Heizung: Verteilung vom Heizhaus/Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung in der Wohnungsstation (UP-Kasten)

Fußbodenheizung: pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m² mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stk. Raumthermostat pro Wohneinheit

Meß- Steuertechnik: w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler und ein Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen

Heizwärmebedarf: HWB-ref= 31,7 kWh/m²a

Lifttechnik

Anzahl: jedes Hauptstiegenhaus verfügt über einen Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoß
Die Tiefgarage wird mit einem PKW Lift erreicht.

Ausführung: Liftschacht schalltechnisch entkoppelt von angrenzenden Bauteilen, Schachttüre Edelstahl geschliffen
Kabinengröße: ca. 110 cm x 140 cm

Sanitärausstattung

Toiletten:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (2 Tasten); z.B. ALVA Ainoa Wand-Tiefspülklosett;
Bad:	Kunststoffbadewanne HOTLINE NEU „ALVA Aqua Una“; ca. 170 cm x 75 cm Wannenwand 1-teilig fix, 150x80cm, silberhochglanz ALVA Prisma Varia Wannenfüll- u. Brausearmatur „ALVA Aura“ Für Wohnungen über 90m ² : zusätzlich Brausearmatur bei der Dusche „ALVA Aura“ Mit Duschtrennwand ALVA mit Eckeinstieg Waschbecken „ALVA Aura“ weiß – 65 cm x 46 cm Waschbeckenarmatur „ALVA Aura“ Standard Waschmaschinenanschluß mit Unterputzsifon Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen bzw. gleichwertige Ausstattung aus anderen Lieferprogrammen. Die Ausstattungssteile werden vor Ort bemustert.
Lüftung:	mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen
Außenwasseranschlüsse:	Wohnungen im EG und DG je 1 frostsicherer Außenwasseranschluß pro WE

Elektrotechnik (lt. Elektroausführungsplanung)

Vorraum/Gang:	1 - 3 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge) 1 Stk. Reinigungssteckdose
Abstellraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Reinigungssteckdose
Bad:	2 Stk. Beleuchtungsauslässe 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum) 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner** ** Steckdose/Anschluss Waschmaschine ist entweder im Bad oder Abstellraum (je nach Raumkonfiguration) vorgesehen.
WC:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum)
Wohnraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m ² 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m ² 6 Stk. Steckdosen
Schlafraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m ² 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m ² 3 Stk. Steckdosen

Rauchmeldeanlage:	lt. Verordnung
Küche:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen (Doppelsteckdose bei der Arbeitsfläche), bei einer Wohngröße ab 90 m ² 4 Stk. Steckdosen (2 Doppelsteckdosen bei der Arbeitsfläche) 1 Stk. Steckdose für Kühlgerät 1 Stk. Steckdose für Gefriergerät 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug 1 Stk. E-Herd-Anschluss 1 Stk. Steckdose bzw. Anschluss Geschirrspüler
Balkon/Terrasse:	1 Stk. Beleuchtung 1 Stk. Steckdose
Internet:	Errichtung eines Glasfaseranschlusses Medienverteiler (durch den Käufer: Möglichkeit zum Installieren eines Routers für die Verteilung via WLAN, Möglichkeit LAN-Kabel für weitere Räume;
Gegensprechanlage:	elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage
Blitzschutzanlage:	das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet
Bodenbeläge	
Stiegenhaus, Eingang:	Kunststein/Fliesen
Wohnräume:	Klebeparkettboden Eiche (oder gleichwertiges); für Fußbodenheizung geeignet mit Sockelleiste
WC und Bad:	keramische Fliesen an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: 1,20 m; im Bad: ca. 2,15 m)

Türen, Fenster, Portale

Hauseingangstüren:	Wohnung: Klimakategorie D, Schallschutz lt. OIB-RL, U-Wert höchstens = 1,9W/m ² K bzw. lt. OIB-RL Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet, Isolierverglasung U-Wert = 1,1 W/m ² K bzw. lt. OIB-RL
Wohnungseingangstüren:	Höhe ca. 210 cm; Brandschutzklasse EI 30, Klimakategorie C Schallschutz lt. OIB-RL, Oberfläche weiß lackiert
Wohnungsinnentüren:	Höhe ca. 210 cm; Türblatt mit Röhrenspaninnenlage z.B.: Fabrikat: KUNEX „Option“ mit Softüberschlagskanten (oder Gleichwertiges); Oberfläche weiß lackiert, mit Stahlumfassungszarge
Beschläge:	Aluoxidiert (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur

Fenster:	Kunststoff/Alu-Fenster; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank Außen: pulverbeschichtete Aluminium-Fensterbänke Alle Fenster mit 3-Scheiben-Gläsern
Sonnenschutz:	Außenjalousie (Raffstore), mechanisch bedienbar – Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan (lt. bauphysikalischen Gutachten)
Schließanlage:	Zentralschließanlage
Hausbriefachanlage:	nach EU-Standard
Kellergeschoß:	Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperrbarer Tür zugeordnet
Tiefgarage:	Insgesamt sind ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden
Küche:	
Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit Elektrogeräten (Backrohr mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzug-Umluft mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit 4-Stern-Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle)
Außenanlagen:	
Erdgeschoßwohnungen:	mit Terrasse, befestigter Terrassenbelag, teilweise Privatgärten eingezäunt
Müll- u. Fahrradräume:	sind im Erdgeschoß bzw. zusätzlich im KG vorgesehen
Beleuchtung:	alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.:

- Bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3 % (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör)
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.