BMU
Immobilienprojektentwicklung GmbH

Allgemeine
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Beilage Kaufanbot
Stand 28.11.2022

Liegenschaftsadresse:
Rhetikusstr. 5
6844 Altach



Symbolbild

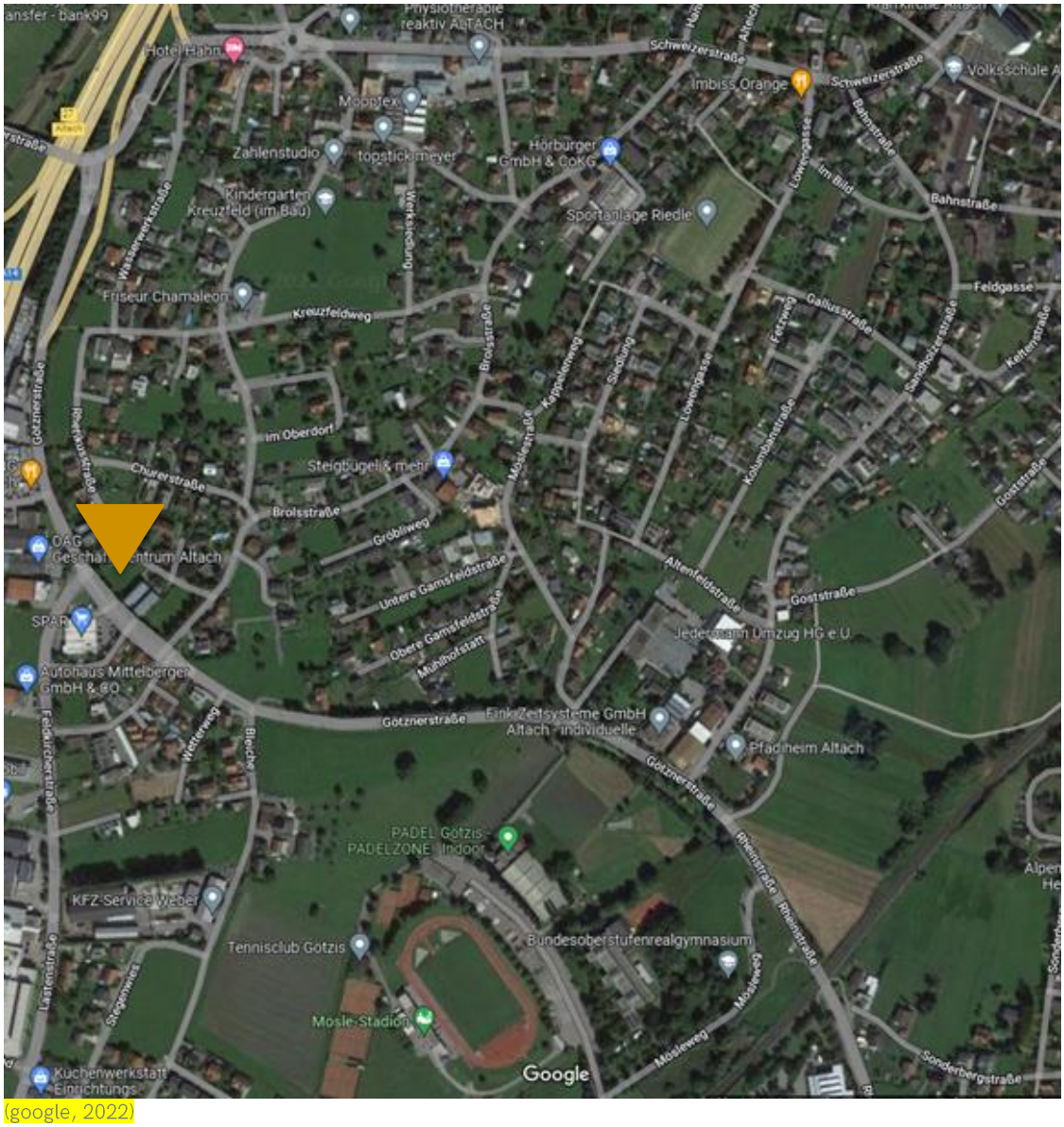
Inhaltsverzeichnis

1. PROJEKTÜBERSICHT 3
2. ERSCHLIEßUNG 4
3. AUFSCHLIEßUNG 5
4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN 6
4.1. Eingangsbereiche 6
4.2. Aufzug 6
4.3. Garage 6
4.4. Geschlossene Gänge und Treppenhäuser 7
4.5. Fahrradabstellraum 7
4.6. Müllraum 7
4.7. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen 7
4.8. Schließanlage 7
5. KONSTRUKTION 8
5.1. Fundamente 8
5.2. Keller/Garage 8
5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen 8
5.4. Geschoßaußenwände 8
5.5. Innenwände 8
5.6. Treppenanlagen 8
5.7. Fußbodenkonstruktion 8
5.8. Dachkonstruktion 8
6. FASSADENHÜLLE 9
6.1. Fassadenverkleidung 9
6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz 9
6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse 9
7. GEBÄUDETECHNIK 10
7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung 10
7.2. Kaltwasserversorgung 10
7.3. Schmutzwasser 10
7.4. Regenwasser 10
7.5. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser 10
7.6. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume 10
7.7. Brandschutzeinrichtung 10
7.8. Elektroinstallation / Stromversorgung 11
7.9. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen) 11
7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen) 11
7.11. Medienverteilerdose 11
7.12. E-Mobilität 11
8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN 12
8.1. Bodenbeläge 12
8.3. Deckenbeläge 12
8.4. Abgehängte Decken und Poterien 12
8.5. Türen 13
8.6. Elektroinstallationen (Wohnungen) 13
8.7. Heizsystem Wohnungen 15
8.8. Lüftung 15
8.9. Sanitärausstattung 15
8.10. Einlagerungsräume (WE-Zubehör) 16
8.11. Private Gartenflächen 16
9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG 16
10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 19

1. Projektübersicht

Das Bauvorhaben befindet sich in 6844 Altach, an der Rhetikusstraße. Das Projekt umfasst 15 Wohnungen in einem Baukörper. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über eine Tiefgarage mit 15 KFZ-Stellplätzen sowie 3 KFZ-Außenstellplätzen, Einlagerungsräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturflächen wie beispielsweise einen Kleinkinderspielplatz, einen gemeinsamen Müllplatz im EG sowie Fahrradabstellflächen im EG und einen abgetrennten Fahrradabstellbereich im UG. Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich.

Die Wohngebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergleichen) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.



(google, 2022)

2. Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Rhetikusstraße. Der fußläufige Zugang erfolgt barrierefrei zum überdachten Eingang bzw. dem Treppenhaus mit den Laubengängen.
Es besteht eine direkte Verbindung über das Treppenhaus und den Aufzug zur Tiefgarage. Jede Erschließungsebene (Untergeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Garage, Erdgeschoß, jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei mittels Aufzug erreichbar.

Die ampelgeregelte, einspurige Zufahrt zur Garage erfolgt nördlich über eine Abfahrtsrampe.

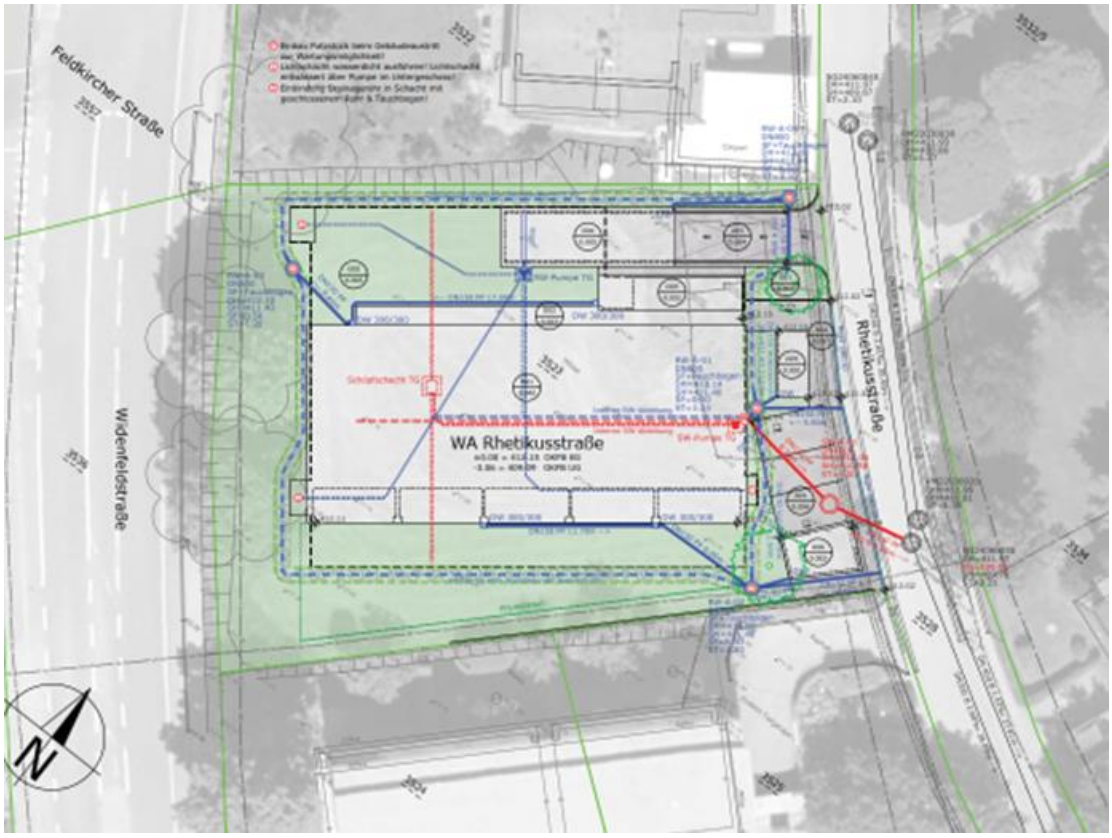


Lageplan

3. Aufschließung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über die Ausführung einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Zur energetischen Verbesserung wird ergänzend eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet.

Die Versorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser (teilweise) erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßenkanalsystem.



Auszug Entwässerungsplanung

4. Allgemeine Bereiche u. Anlagen

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt:

- Der Zugang erfolgt über Laubengänge und ein offenes Treppenhaus
- Postkästen im Eingangsbereich der Wohnanlage beim jeweiligen Haus
- gemeinsamer Schaukasten (gegebenenfalls digitales schwarzes Brett) für Mitteilungen der Hausverwaltung beim Zugang zur Tiefgarage
- Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis

4.2. Aufzug

Aufzugsanlage mit Anfahrt aller Geschoße des Treppenhauses; technische Ausführung (herstellerabhängig):

- Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 630 kg,
- Elektroantrieb, triebwerksraumlos
- zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), lackiert in RAL-Farbe gem. Farbkonzept
- Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien
- Aufzugskabine in behindertengerechter Ausführung
- Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt inkl. Spiegel und integrierter Beleuchtung
- ohne mechanische Kühlung oder Lüftung
- der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt

4.3. Garage

Einspurige ampelgeregelte Zufahrt zur Garage mit:

- elektrischem Garagentor (Rolltor, Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß); Bedienung über Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1 Funksender je Stellplatz)
- natürliche Garagenbe- und -entlüftung
- Sicherheitsbeleuchtung, sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Verdunstungsrinnen zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter
- Markierungen und Beschilderungen
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m,
- lichte Durchfahrtshöhe: mind. 2,1m

Oberflächengestaltung:

- Rampenabfahrt: Betonbodenplatte mit Besenstrich-Oberfläche, lt. Planung Architekt
- Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Betonbodenplatte, flügelgeglättet und beschichtet (OS11), lt. Planung Architekt
- Decken (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten): Beton, weiß gestrichen
- Wände (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt
- Stützen: Beton, gestrichen in Farbe Ocker

4.4. Geschlossene Gänge und Treppenhäuser

4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Betonplatten oder Fliesen (Feinsteinzeug), Sockelleiste
- Treppenläufe: Beton, sandgestrahlt und imprägniert bzw. Feinsteinzeug lt. Planung Architekt
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Q2-Spachtelung oder Putz mit Feinabrieb und Dispersionsanstrich (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonwände: Q2-Spachtelung und Dispersionsanstrich (Farbe lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten)

4.4.3. Decken:

- Q2-Spachtelung und Dispersionsanstrich (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (gegebenenfalls mit Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

4.4.4. Treppenhausgeländer und Absturzsicherungen

Ausführung lt. Planung Architekt

4.5. Fahrradabstellraum

- Fahrradabstellraum: Situierung im UG
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)
- Oberfläche Wand: Dispersionsanstrich (Farbkonzept lt. Architekt)

4.6. Müllraum

- Situierung der Mülleinhausung im Außenbereich im Erdgeschoss, Nähe Eingang; Ausstattung mit Müllgefäßen durch die Gemeinde Altach

4.7. Freiflächen / Allgemeine Außenflächen

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan (lt. Planung Architekt)

- Kind- und Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste)
- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Bepflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemeinflächen

4.8. Schließanlage

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).
Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage wird eine Gegensprechanlage installiert.
Das Sprechanlagentableau des jeweiligen Hauszuganges wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet, die Wohnungssprechstellen können vom Käufer auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.
Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird von der Hausverwaltung mittels Schlüsselkasten oder ähnlichem geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

5. Konstruktion

5.1. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte nach statischer Erfordernis.

5.2. Keller/Garage

Außenwände: Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke".

5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen mind. 2,40 Meter gemäß Bauordnung (in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß gegebenenfalls auch darunter).

5.4. Geschoßaußenwände

Mauerwerk- und Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis.

5.5. Innenwände

- tragend: Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände Oberfläche Q2 – mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

5.6. Treppenanlagen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Treppenhaus schwimmend verlegt).

5.8. Dachkonstruktion

- Flachdachkonstruktion als Warmdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht oder extensiver Dachbegrünung
- Bei wohnungszugeordneten Terrassen erfolgt der Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag bzw. im EG teilweise mit intensiver Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Bekiesung

6. Fassadenhülle

6.1. Fassadenverkleidung

- Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche; teilweise alternative Materialien lt. Planung Architekt möglich
- Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis

6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

- Je Wohnraum mindestens ein Fenster/-türe mit Dreh-/Kippflügel, teilweise Fixverglasungen (lt. Plan)
- Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt)

6.2.1. Fenster

- als Kunststoff mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

6.2.2. Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften bei bauphysikalischer Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raffstoren mit seitlicher Schienen- oder Seilführung, Bedienung aller Raffstoren elektrisch, Teilung der außenliegenden Raffstoren nach funktionalen Gesichtspunkten
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand (Wichtig: Bei Ausführung ist das Farbkonzept des Architekten zwingend einzuhalten)

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilweise Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt.

7. Gebäudetechnik

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage mit zentraler Warmwasserbereitung,

- Situierung der Luft/Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach
- 1 Anschluss an die Hausanlage (= Zählerpunkt) je Wohnung - teilweise mehrere erforderlich.

7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt (Trink)-wasserversorgung über das Wasserversorgungsnetz.

- Im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich

7.3. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Vereinzelt kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatzes von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

7.4. Regenwasser

Ableitung Regenwasser im Regelfall mittels Pluvia-Entwässerungssystem (Saugsystem) und Versickerung auf dem eigenen Grund mit Überlauf in das öffentliche Kanalnetz. Vereinzelt erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatzes von Abwasserhebeanlagen. Notüberlaufe der Dach- und Terrassenflächen erfolgt über Wasserspeier.

7.5. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m³ - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmezähler (= Durchflussmengenzähler).
Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet.
Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

7.6. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Müllraum, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionaler Erfordernis.

7.7. Brandschutzeinrichtung

Die Allgemeinflächen und Wohnungen werden gemäß den behördlichen und technischen Vorgaben ausgerüstet.

7.8. Elektroinstallation / Stromversorgung

- Anspeisung über das öffentliche Netz. Zur energetischen Verbesserung wird ergänzend eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichtet.
- Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert
- getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung mit Garage und Kellerabteil, Aufzüge, Wärmepumpe sowie restliche Allgemeinbereiche
- aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten

7.9. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, und Treppenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung im Treppenhaus mittels Bewegungsmelder
- In den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

- Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt)
- Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.11. Medienverteilerdose

Jede Wohnung verfügt über eine zentrale Medienverteilerdose, welche auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend von der Medienverteilerdose erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

7.12. E-Mobilität

Die Verkäuferin beabsichtigt einen Vertrag (z.B. mit den Vorarlberger Kraftwerke AG oder einem anderen Anbieter) über die Errichtung von Infrastruktur zur Ermöglichung des Betriebs von Ladestationen für E-Mobilität an den einzelnen KFZ-Einstellplätzen in der Tiefgarage abzuschließen. Bauseits wird die nach dem heutigen Stand der Technik erforderliche Kabeltrasse für eine Leerverrohrung im Tiefgaragenbereich vorgesehen, um Elektrofahrzeuge direkt am Stellplatz laden zu können. Die Installation einer Ladestation beim zugehörigen KFZ-Einstellplatz kann vom Käufer auf Sonderwunsch nachgerüstet werden.

8. Ausstattung Wohnungen

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Bad / WC / Abstellraum mit WM

- Fliesen, Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (lt. Planung Architekt)

8.1.2. Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss / Vorraum

- 2-Schicht-Klebeparkett; Holzart Esche oder gleichwertig (lt. Planung Architekt), Oberfläche matt lackiert, rd. 2,6 mm Nutzschicht
- mit Sockelleiste

8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen

- Betonplatten, Format ca. 40 x 40 cm (lt. Planung Architekt)

8.2. Wandbeläge

8.2.1. Badezimmer

- Fliesen, Feinsteinzeug: 25 x 40 cm allseitig, raumhoch

8.2.2. WC

- Fliesen, Feinsteinzeug: ca. 25 x 40 cm allseitig auf Höhe des Spülkastens (ca. 1,25 m)
- aufgesetzter Spiegel, Format ca. 50 x 40 cm
- sonstige Wandflächen mit Dispersions-Anstrich, Standardfarbe weiß

8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

- Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß
- Sockel verfliest

8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

- Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Q2-Spachtelung oder Putz mit Feinabrieb und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe
- Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): gespachtelt (Q2) und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

8.3. Deckenbeläge

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Q2-Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan). Die Ausführung der Untersicht erfolgt glatt gespachtelt (Q2) und mit einem Anstrich mittels weißer Dispersionsfarbe

8.5. Türen

8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre (EI30) in Stahl-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach):

- Durchgangslichte Höhe im Regelfall ca. 220 cm, Abmessungen lt. Plan
- falls erforderlich mit Türschließer (EI30)
- Türspion, Namensschild und Top-Nummernbeschriftung
- soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2)
- Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien
- Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem
- Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik
- Farbe Türblatt und Zarge lt. Architekt

8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Röhrenspantüren mit gefälztem Türblatt in Stahl-Umfassungszarge:

- Durchgangslichte Höhe im Regelfall ca. 220 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Treppen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan
- beidseitige Decklage Türblatt weiß beschichtet
- sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig
- Metallumfassungszarge weiß lackiert
- Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichten und Schiebetüren etc.) vom Käufer auf Sonderwunsch und technischen Möglichkeiten nachrüstbar

8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)

Türblatt aus Holzwerkstoff vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitz:

- Oberfläche weiß lackiert
- Griffmuschel und Beschlagsystem: Alu oder gleichwertig

8.6. Elektroinstallationen (Wohnungen)

8.6.1. Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig)

- Schalterprogramm Berker S1
- Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt
- Sicherungs- und Medienverteilerdose in jeder Wohnung
- pro Wohnung werden je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss) installiert
- je ein Schalter zur Bedienung des Sonnenschutzes

8.6.2. Vorraum/Diele

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

8.6.3. Flur/Abstellraum/WC (gegebenenfalls mit Waschmaschinen-Anschluss -> siehe 8.6.1.)

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-2 Steckdosen entsprechend Konfiguration (nicht im WC)
- 1 Medienverteilerdose und 1 Sicherungskasten (gegebenenfalls auch an anderer geeigneter Stelle)

Bad (gegebenenfalls mit Waschmaschinen-Anschluss -> siehe 8.6.1.)

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2 Steckdosen außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Steckdose für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

8.6.4. Kochnische/Wohnküche

- 1 Deckenauslass entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube (Umluft)
- 4 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

8.6.5. Wohn-/Esszimmer

- 2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 4 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Datendose für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)

8.6.6. Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 3 Lichtschalter
- 3-4 Steckdosen Wand (1x bei TV, 2x Bett und je nach Konfiguration 1x Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

8.6.7. Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtauslass mit Außenraumleuchte

8.7. Heizsystem Wohnungen

8.7.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.
Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden. Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundausführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten). Eine Einzelraumregelung kann auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden.

8.7.2. Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.
Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

- Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C
- Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°
- Höhere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages
- die maximale Fußboden-Oberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden

8.8. Lüftung

8.8.1. Abluft Bad, Abstellraum, WC (geschlossene Räume ohne Fenster):

Einzelraumabluftventilator:

- Unterputz Raumentlüfter mit Anlaufverzögerer und Nachlaufrelais

8.8.2. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche sind als Umluftgeräte mit entsprechenden Filtereinheiten auszuführen.

8.9. Sanitärausstattung

Die Situierung der sanitären Anschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan. Aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen.
Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand. Zur Bemusterung der Raum.punkt-Standard-Einrichtungsgegenstände dient die Inhaus Mustermappe.

8.9.1. Bad

- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Waschtischmischer
- Wand-WC-Tiefspüler: Sanitärporzellan weiß; WC-Sitz mit Deckel weiß, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spülung
- Dusche: Duschtrennwand Echtglas; Ausführung mit Duschtasse (Fliesendusche gegen Aufpreis)
- Ausführung Armaturen „Aufputz“

8.9.2. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss für Spüle u. Geschirrspüler
- Warmwasseranschluss für Spüle
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler

8.9.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und UP Siphon

8.9.4. Eigengärten

Außenwasseranschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan

8.10. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über einen exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im jeweiligen Haus des Projektes. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände (Metall) bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung teilweise einschränken. Eine Steckdose ist beim Lichtschalter vorgesehen.

8.11. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt;

- inkl. Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen
- teilweise Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architekt
- die darüberhinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegen dem Käufer
- Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten Hecke (lt. Planung Architekt), teilweise Zuordnung der Böschungsflächen möglich

8.12. Küchen

Küchenzeile in Kunststoff matt weiss mit Bügelgriffen aus Metall sowie einer Arbeitsplatte aus Kunststoff, 4cm, und nachfolgenden Küchengeräten:

- Einbau-Kühlschrank 88 cm
- Herd-Kombination mit Backrohr und Ceran-Kochfeld (4 Kochzonen)
- Flachlüfter mit Aktivkohlefilter (Umluftgerät)
- Geschirrspüler



9. Sonderwunschabwicklung

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Treppenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben. Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Verkäufer zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der Käufer trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze. Hierzu wird dem Käufer ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den Käufer zu unterfertigen ist.

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers. Ausgenommen sind Sonderwünsche, die vor Vergabe an die ausführende Firma schriftlich mit dem Sonderwunschbeauftragten abgesprochen wurden.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragten Firmen ist der Zutritt zur / sind Arbeiten in der Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Verkäufer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Der Verkäufer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.
Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in

Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Verkäufer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.



Symbolbild

10. Schlussbestimmungen

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Verkäufer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrünung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der laut jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers somit kein vertragliches Recht auf eine bestimmte technische Ausführung, eine bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung bestimmter Fabrikate. Der Käufer erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbeleinbauten, Badezimmereinbauten, Verfliesungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Käufer jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

BMU
Immobilienprojektentwicklung GmbH

BMU Immobilienprojektentwicklung GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis

+43 5523 55029
office@raum-punkt.at
raum-punkt.at