

R70

Zuhause im Grünen.
Mitten in Graz.



BAU- UND
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG





INHALT

1. AUFSCHLIESSUNG	6
2. GRÜNDUNGEN, WÄNDE, STIEGEN, DÄCHER	6
2.1. ROHBAU	6
2.1.1. GRÜNDUNGEN	6
2.1.2. AUSSENWAND UG	6
2.1.3. AUSSENWÄNDE	6
2.1.4. WOHNUNGSTRENNWÄNDE	6
2.1.5. FASSADE	6
2.1.6. INNENPUTZ	6
2.1.7. DECKEN	6
2.1.8. STIEGEN	6
2.1.9. GELÄNDER	6
2.1.10. BALKONTRENNWÄNDE	6
2.1.11. DÄCHER	6
2.2. AUSBAU	7
2.2.1. TROCKENBAU	7
3. BÖDEN, WÄNDE, DECKEN	7
3.1. FUSSBÖDEN - AUFBAU	7
3.2. FUSSBODENBELAG – WOHNUNGEN	7
3.2.1. WOHNRÄUME UND NEBENRÄUME	7
3.2.2. NASSRÄUME	7
3.3. FUSSBODENBELAG – ALLGEMEINER BEREICH	7
3.3.1. STIEGEN, ZUGÄNGE	7
3.3.2. KELLER, GÄNGE, KELLERABTEILE, NEBENRÄUME	7
3.3.3. STELLPLÄTZE	7
3.4. TERRASSEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN	7
3.5. WAND- UND DECKENBELÄGE	8
3.5.1. UNTERGESCHOSS UNTER BEHEIZTEN RÄUMEN	8
3.5.2. WÄNDE IN WOHNRÄUMEN	8
3.5.3. WÄNDE IN STIEGENHAUS UND GÄNGEN	8
3.5.4. DECKEN IN WOHNRÄUMEN	8
3.5.5. WÄNDE IN SANITÄRRÄUMEN	8
3.5.6. DECKEN IN STIEGENHÄUSERN, LAUBENGÄNGEN UND BALKONEN	8
4. FENSTER UND TÜREN	8
4.1. FENSTER- UND FENSTERTÜREN FÜR WOHNUNGEN	8
4.1.1. SONNENSCHUTZ FENSTER GARTENSEITE	8
4.1.2. INNENFENSTERBÄNKE	8
4.2. BRIEFKASTENANLAGE	8
4.3. TÜREN	8
4.3.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	8
4.3.2. INNENTÜREN	9
4.3.3. BRANDSCHUTZTÜREN	9

5. INSTALLATIONEN	9
5.1. HLS-INSTALLATIONEN	9
5.1.1. ALLGEMEIN	9
5.1.2. WÄRMEVERSORGUNG	9
5.1.3. WASSERVERSORGUNG	9
5.1.4. BEHEIZUNG	9
5.1.5. SANITÄRANSCHLÜSSE	9
5.1.6. SANITÄRGEGENSTÄNDE	9
5.1.7. LÜFTUNG	10
5.1.8. WASCHMASCHINENANSCHLUSS	10
5.2. ELEKTRO-INSTALLATIONEN	10
5.2.1. KÜCHE	10
5.2.2. WOHNZIMMER	10
5.2.3. SCHLAFZIMMER BZW. ZIMMER	11
5.2.4. BADEZIMMER	11
5.2.5. WC	11
5.2.6. VORRAUM	11
5.2.7. BALKON BZW. TERRASSE	11
5.2.8. ABSTELLRAUM/ABSTELLNISCHE	11
5.2.9. SATELLITENANLAGE	11
5.2.10. TELEFON UND INTERNET	11
5.2.11. TORSPRECHANLAGE	11
5.2.12. STECKDOSEN TG-ABSTELLPLATZ	11
6. ALLGEMEIN	12
6.1. AUFZUGSANLAGE	12
6.2. AUSSENANLAGEN	12
6.3. ENERGIEEFFIZIENZ	12
6.4. TIEFGARAGEN BZW. PKW-STELLPLÄTZE	12
6.5. KELLERABSTELLRAUM	12
6.6. MÜLLRAUM	12
7. ALLGEMEINE HINWEISE	12
7.1. NORMAUSFÜHRUNG	12
7.2. SONDERWÜNSCHE, MASSE	12
7.3. BETRETEN DER BAUSTELLE	13
7.4. MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN	13
7.5. HAARRISSE	14
7.6. STREIFLICHT	14
7.7. BEWEGUNGSFUGEN	14
7.8. BETONSTEINPLATTEN	14
7.9. STECKDOSEN	14

1. Aufschließung

Anschluss an das Ortswasser- und Stromnetz, Schmutzwasser-Kanalisation, Telefon/Internetanschluss.

Die Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern erfolgen nach gesetzlichen Vorgaben auf eigenem Grund.

2. Gründungen, Wände, Stiegen, Dächer

2.1. Rohbau

2.1.1. Gründungen

Plattenfundierung in Stahlbeton laut statischen Erfordernissen.

2.1.2. Außenwand UG

Erdberührte Außenwände in Stahlbeton laut Statik. An der Außenseite Abdichtungen und Perimeterdämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.

2.1.3. Außenwände

Außenwände nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk.

2.1.4. Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände laut bauphysikalischen und statischen Erfordernissen.

2.1.5. Fassade

Fassade aus Wärmedämmverbundsystem mit Dämmschicht aus EPS-Platten bzw. Mineralwollplatten wo brandschutztechnisch erforderlich.

Stärke nach bauphysikalischen Anforderungen. Deckschicht aus mineralischem Silikatputz nach architektonischem Konzept.

2.1.6. Innenputz

Die massiven Wände erhalten einen Innenputz. Betonwände in der Tiefgarage und im Keller bleiben unverputzt, Oberfläche entgratet.

2.1.7. Decken

Decken aus Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

2.1.8. Stiegen

Stahlbetonstiegen in schallentkoppelter Auflagerung.

2.1.9. Geländer

Ausführung nach architektonischem Konzept. Verzinktes und beschichtetes Stahlgeländer mit Stabfüllungen, bzw. verzinkte und beschichtete Stahlgeländer in Erschließungsbereichen lt. architektonischem Konzept.

2.1.10. Balkontrennwände

Stahlunterkonstruktion verzinkt und beschichtet lt. architektonischem Konzept, Füllungen: lt. architektonischem Konzept

2.1.11. Dächer

Flachdach mit Wärmedämmung lt. bauphysikalischer und behördlicher Anforderung als Grün,- Folien- oder Kiesdachausführung.

Alle Spenglerarbeiten werden mit korrosionsgeschützten Blechen ausgeführt, Farbe lt. architektonischem Konzept.

2.2. Ausbau

2.2.1. Trockenbau

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwand – Stärke und Beplankung gemäß Bauphysik und Installationen (zwischen Wohnräumen beidseits doppelt beplankt). Bei massiven Wohnungstrennwänden werden bei Erfordernis für normgerechten Schallschutz Gipskarton-Vorsatzschalen errichtet.

Wohnungstrennwände, die aus Gipskarton errichtet werden, werden 2-schalig entkoppelt und 5-fach beplankt lt. bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

3. Böden, Wände, Decken

3.1. Fußböden - Aufbau

Allgemeiner Boden-Aufbau in den Wohnungen: Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmplatten als Heizestrich gemäß bauphysikalischer Erfordernis.

3.2. Fußbodenbelag – Wohnungen

3.2.1. Wohnräume und Nebenräume

Zweischicht-Fertigparkett, auf Estrich geklebt. Riemenparkett Eiche Natur lt. Bemusterung und Verfügbarkeit, Gesamtstärke ca. 10mm und ca. 3mm Nutzschrift.

3.2.2. Nassräume

Feinsteinzeug, Fabrikat nach Mustervorlage. Abdichtungen und Verfugungen lt. bauphysikalischer Erfordernis. Bodenfliesen: kostenneutrale Bemusterungsalternativen in verschiedenen Farben, Format: 60 x 30cm.

3.3. Fußbodenbelag – allgemeiner Bereich

3.3.1. Stiegen, Zugänge

Gedeckte Stiegen und Zugänge: Feinsteinzeug, Rutschfestigkeit nach Erfordernis, zumindest 30 x 30cm, Farbe und Verfugung lt. architektonischen Konzept.

Außenliegende Stiegen, Rampen und Zugänge: Betonplatten mindestens 40 x 40cm grau, in Splittbett, Farbe lt. architektonischem Konzept bzw. Ortbetonoberfläche mit Besenstrich.

3.3.2. Keller, Gänge, Kellerabteile, Nebenräume

Betonplatte geglättet

3.3.3. Stellplätze

Betonplatte geglättet mit Hartkorneinstreuung oder Asphaltbelag je nach stat. Erfordernis und arch. Konzept

3.4. Terrassen, Balkone und Dachterrassen

Terrassen EG

Betonplatten mindestens 40x40cm grau, in Splittbett, Farbe lt. architektonischem Konzept

Balkone und Dachterrassen

Holzbelag z.B. Lärche, unbehandelt, astige Sortierung oder gleichwertig.

3.5. Wand- und Deckenbeläge

3.5.1. Untergeschoss unter beheizten Räumen

Wärmedämmplatten lt. Bauphysik

3.5.2. Wände in Wohnräumen

Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, Farbe weiß

3.5.3. Wände in Stiegenhaus und Gängen

Wie Außenwände, wenn lt. Bauphysik erforderlich mit WDVS, bzw. Beton Natur lt. architektonischem Konzept.

3.5.4. Decken in Wohnräumen

Deckenuntersichten malerfertig gespachtelt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, Farbe weiß.

3.5.5. Wände in Sanitärräumen

Glasierte, keramische Wandfliese, Modul Maß ca. 60 x 30 cm, weiß matt. Alle Wände im Bad werden Türzargenhoch (ca. 2,10m) und alle Wände im WC 1,20m hoch verflies. Abdichtungen und Verfugungen lt. bauphysikalischer Erfordernis.

3.5.6. Decken in Stiegenhäusern, Laubengängen und Balkonen

Untersichten tlw. naturbelassen, tlw. beschichtet bzw. lasiert, lt. architektonischem Farbkonzept.

4. Fenster und Türen

4.1. Fenster- und Fenstertüren für Wohnungen

Fenster- u. Fenstertüren für Wohnungen:

Innen: Kunststofffenster weiß, 3-fach Isolierverglasung, Außen: Alu-Clips, Farbton dunkelgrau, nach architektonischem Konzept.

Wärmedurchgang der Fensterelemente nach bauphysikalischer Erfordernis.

4.1.1. Sonnenschutz Fenster Gartenseite

Außenliegende Raffstore bei allen Aufenthaltsräumen. (Bedienung mit Schnurzug oder Kurbel), lt. architektonischem Farbkonzept

4.1.2. Innenfensterbänke

Beschichteter Holzspanwerkstoff, weiß.

4.2. Briefkastenanlage

Verzinkt und beschichtet, im Eingangsbereich an der Außenwand, Brieffachgröße DIN C4, Zylinderschloss in die Schließanlage integriert.

4.3. Türen

4.3.1. Wohnungseingangstüren

Glattes Türblatt mit Massivholz-Rahmenstock, Türblatt doppelt gefälzt, Decklagen mit Melaminharzplatten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2. Drückergarnitur mit Drücker beidseitig, Edelstahl matt gebürstet. Namensschild und Türspion. Wärme- und Schalldämmung und Brandwiderstand gemäß Richtlinien.

4.3.2. Innentüren

Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff. Türblatt einfach gefälzt. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur mit Drückern, Edelstahl matt gebürstet.

4.3.3. Brandschutztüren

EI2-30, bzw. EI2-30-C wenn erforderlich, im Keller und Tiefgarage aus beschichtetem Stahlblech, Türblattstärke 40mm, Normalfalz, Stahlzargen. Zylinderschloss nach Erfordernis.

5. Installationen

5.1. HLS-Installationen

5.1.1. Allgemein

Installationen für sämtliche im Plan dargestellten Sanitärgegenstände und Küchengeräte erfolgen nach dem Stand der Technik.

5.1.2. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Pelletskesselanlage im Technikraum mit integrierter außentemperaturabhängiger Regelung.

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Steigsträngen, in den vorgesehenen Schächten sowie Fußbodenaufbau und im Kellergeschoß frei im Deckenbereich. Sämtliche Leitungen sind gemäß ÖNORM H5155 gedämmt.

5.1.3. Wasserversorgung

Die Anbindung an die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die Hauptwasserleitung des örtlichen WVU's.

Die Warmwasserversorgung erfolgt mittels zentralen Warmwasserspeicher im Technikraum gemäß den Vorgaben der ÖNORM B5019.

Die Wasserleitungen werden über Steigleitung, sowie in den Etagen über Verteilungsleitungen zu Wohnungsübergabepunkten (Wohnungsabsperren + Zähler) und danach zu den jeweiligen Verbrauchern geführt.

Sämtliche Leitungen sind gemäß ÖNORM H5155 gedämmt.

5.1.4. Beheizung

Energiesparende Fußbodenheizung mit separater Heizungsregelung in nahezu allen zu beheizenden Wohnbereichen (Ausnahme AR) durch Wohnungsverteilerstation. (Thermostatregelung im Wohnraum jeder Wohnung.)

In jeder Wohneinheit werden die Fußbodenheizungsverteiler mit Wärmemengenzähler ausgestattet.

5.1.5. Sanitäranschlüsse

Küche

Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler

Bad

Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne oder Dusche (wie lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken. Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine

WC

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC, entsprechende Abläufe

5.1.6. Sanitärgegenstände

Einrichtungsgegenstände Laufen o. glw.; Armaturen Hans Grohe o. glw., gemäß Grundrissplänen.

Badewanne

Einrichtungsgegenstände Laufen o.glw.; Armaturen Hans Grohe o. glw., gemäß Grundrissplänen.
Badewanne Kunststoff-Einbauwanne Prisma o. glw.; ca. 170 x 75 cm, eingefliest mit Styroporeinbaukörper,
Einhand-Aufputz-Wannenbatterie verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch.

Küche

Eckventil für Spüle bzw. Spülmaschinenanschluss.

WC

Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik Laufen o. glw., Handwaschbecken, Größe ca. 45 cm,
Einhandwaschbeckenbatterie verchromt.

Dusche

Grundsätzlich ca.90 x 90 cm bzw. 80 x 100 cm mit 2-seitiger Duschkabine bzw. 1-seitiger Duschtrennwand oder
gem. Sanitärwohnungsplan. Bodeneben verfließt in der erf. Rutschklasse, Einhand-Hebelmischer verchromt,
Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Handbrause mit Brauseschlauch. (Hans Grohe o. glw.)

Waschtisch

Laufen o. glw., Größe ca. 60cm, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

5.1.7. Lüftung

Sanitärräume werden natürlich be- und entlüftet. Mechanische Entlüftung über Dach, wenn keine Fenster
vorhanden sind. Küchenabluft – Dunstabzug im Umluftbetrieb ausführbar.

5.1.8. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in Unterputz-Ausführung.

5.2. Elektro-Installationen

Die einzelnen Wohn- und Nebenräume werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:
In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und Leuchtmittel E27-LED bestückt.
Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt.

5.2.1. Küche

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass
- 1 Elektroherdauslass
- 1 Geschirrspülerauslass (Schukosteckdose)
- 1 Schukosteckdose-Doppelauslass, (Höhe 1,10 m)
- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät) - Penthaus Abluft über Dach gegen Aufpreis möglich
- 1 Schukosteckdosenauslass für Mikrowelle
- 1 Schukosteckdosenauslass beim Tisch

5.2.2. Wohnzimmer

- mind. 1 Licht-Deckenauslass mit den erforderlichen Schaltern
- 1 Schukosteckdose-Dreifachauslass
 - 1 Schukosteckdosen-Doppelauslass beim Sofa
 - 1 Auslass für Medien (Internet)
 - 1 Antennenauslass für SAT
 - 1 Raumthermostat
 - 1 Lichtschalter für Balkonlicht bzw. Terrassenlicht

5.2.3. Schlafzimmer bzw. Zimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
- 2 Schukosteckdosen-Einzelauslass
- 1 Schukosteckdose-Doppelauslass
- 1 Leerrohr für Medien (Internet oder SAT)
- 1 Raumthermostat

5.2.4. Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter im Vorraum
- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter im Vorraum
- 1 Schukosteckdose, 2-fach
- 1 Waschmaschinenauslass
- 1 Entlüfterauslass (wenn Bad ohne Fenster)

5.2.5. WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Entlüfterauslass (wenn WC ohne Fenster)

5.2.6. Vorraum

mind. 1 Licht-Deckenauslass mit Schaltern

- 1 Schukosteckdosenauslass
- 1 Torsprechinne Stelle Audio mit Ruftonunterscheidung

5.2.7. Balkon bzw. Terrasse

- 1 FR-Schukosteckdose IP44
- 1 Licht-Wandauslass

5.2.8. Abstellraum/Abstellnische

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter (entfällt bei Abstellnische)
- 1 Schukosteckdose (entfällt bei Abstellnische)

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial ist einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß, bzw. polarweiß geplant. Beispielhaft ist das Programm „AS 500 ww“ der Firma JUNG oder glw..

5.2.9. Satellitenanlage

Standardmäßig wird eine zentrale Satellitenanlage (über welche Astra und DVB-T Sender empfangen werden können) auf dem Dach installiert. Eine Satellitenanschlussdose wird im Wohnzimmer betriebsfertig installiert.

5.2.10. Telefon und Internet

Jede Wohnung erhält eine Internet-Anschlussdose (Beispielsweise für Magenta oder A1) im Wohnzimmer. Durch die Medien-Leerverrohrung besteht jedoch die Möglichkeit, den Telekomanschluss in jedem Aufenthaltsraum zu verlegen.

5.2.11. Torsprechanlage

Klingeltaster am Wohnungseingang, Sprechanlage mit Verbindung zur Innensprechstelle inkl. Ruftonunterscheidung beim Haupteingang und Türöffner für den Haupteingang, Taste bei der Innensprechstelle zum Öffnen des Hauseinganges.

5.2.12. Steckdosen TG-Abstellplatz

Leerrohr in dem Verteilerraum für eine nachträgliche Steckdose am PKW-Abstellplatz.

6. Allgemein

6.1. Aufzugsanlage

Elektrisch betriebene triebwerksraumlose und behindertengerechte Personen-Aufzugsanlage mit übereinander angeordneten Halte-/Ladestellen in der Ausführungstypologie als „Durchlader“ (2 Türen).

- Nennlast: ca. 670kg bzw. 9 Personen;
- Nenngeschwindigkeit: ca. 1m/s;
- Fahrkorbabmessungen (Innenlichten): ca. 1,10 x 1,40 x 2,20m;
- Türlichten: 90/200cm;
- Kabinenwände und Liftportal aus Edelstahlblech geschliffen bzw. Stahlblech beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept;
- Fahrkorbhandlauf aus Edelstahl;
- Kabinenboden Feinsteinzeug wie Laubengangzugänge

6.2. Außenanlagen

Befestigte Wege zu Hauseingängen. Gestaltung mittels staubfreier Beläge (Asphalt, Betonpflaster etc). Fahrrad-Abstellplätze überdeckt im Erd- und Untergeschoss. Freiflächen zur allgemeinen Nutzung als Rasenflächen. Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich. Wasseranschluss im Freien auf den Terrassen im EG und im PH sind vorgesehen.

6.3. Energieeffizienz

Energieeffizienz: Mit 36,6 kWh/m²a (Energieausweis Stand Einreichplanung) wird für den spezifischen Heizwärmebedarf der Energiestandard B erreicht.

6.4. Tiefgarage bzw. PKW-Stellplätze

Es sind insgesamt 16 Stellplätze mit mind. 2,5 x 5m Größe vorgesehen, die zusätzlich erworben werden können. Bei zugeordneten Stellplätzen wird je TOP 1 Leitungsweg (für z.B. Ladestationen) vorbereitet.

6.5. Kellerabstellraum

Jeder Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil mit Drückergarnitur zugeordnet, Ausführung feuerverzinkte Stahlblechlamellen bzw. teilweise betonierte.

6.6. Müllraum

Im Zugangsbereich der Wohnanlage.

7. Allgemeine Hinweise

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerischgestalterischen Gründen in den einschlägigen Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- u. Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer Erfordernisse sowie architektonischer Gestaltungsänderung und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten und gelten ab Rechtswirksamkeit von Planänderungen und Bekanntmachung aktualisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

7.1. Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

7.2. Sonderwünsche, Maße

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues

bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Veränderungen 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.

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:
Falls der Käufer/die Käuferin vor Übergabe des Kaufgegenstandes Änderungen gegenüber der Ausführung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vornehmen will, so ist die Verkäuferin vor Durchführung von Sonder- und Zusatzaufträgen rechtzeitig schriftlich zu verständigen. Sonder- und Zusatzaufträge sind unzulässig, wenn dadurch eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen erfolgen kann und/oder allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, außer die Änderung entspricht der Übung des Verkehrs oder dient einem wichtigen Interesse des Käufers/der Käuferin, wie zum Beispiel die Errichtung von zusätzlichen Leitungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Eine Änderung für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen wird, ist ebenfalls unzulässig. Der Käufer / die Käuferin haftet der Verkäuferin und den übrigen Wohnungseigentumsbewerber bzw. Wohnungseigentümer dafür, dass durch die von ihm/ihr veranlassten Änderungen die fristgerechte Errichtung weder der Gesamtanlage noch der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindert oder verzögert wird. Sonderwünsche, die Auswirkungen auf die Abwicklung des Bauvorhabens – in welcher Form auch immer – haben, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Verkäuferin in Auftrag gegeben werden. Änderungen in den Wohnungen sind nur zulässig sofern sie bewilligungsfrei sind.

Die Auftragserteilung erfolgt dabei ausschließlich auf Rechnung und Gefahr des Käufers/der Käuferin. Eine Änderung des Kaufpreises tritt durch Sonderwünsche und daraus resultierende Aufträge nicht ein. Die Käuferin / der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehende Aufwendungen (z.B. Umplanungskosten) zu vergüten. Sollte der Vertrag aus welchen Gründen immer vorzeitig aufgelöst werden, steht dem Käufer/der Käuferin gegen die Verkäuferin kein wie immer gearteter Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen für Sonderwünsche zu. Diese gehen nach Wahl der Verkäuferin entweder ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über oder sind auf Kosten des Käufers/der Käuferin zu entfernen bzw. rückzuführen.

Aus Gründen der besseren Einhaltung des z.B. Bauzeitplanes ist es erforderlich, für die Ausführung von Sonderwünschen die mit der Bauausführung beauftragten Firmen heranzuziehen. Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

7.3. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer / Wohnungseigentumsbewerber, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungseigentümer / Wohnungseigentumsbewerber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

7.4. Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert

werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden oder es müssen geeignete Innendämmungen hergestellt werden.

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln an Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

7.5. Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

7.6. Streiflicht

Bei entsprechenden Lichtverhältnissen können z.B. bei raumhohen Fensterelementen aber auch durch künstliche Lichtquellen die Spuren der handwerklichen Bearbeitung von Wand und Decke (Innenputz und Beschichtung) sichtbar werden. Flächen, die nur bei Streiflicht sichtbar werden, stellen keinen Mangel dar und sind einer normativ geregelten Sichtprüfung zu unterziehen. Die Standard-Ausführung von beschichteten Oberflächen wird mit Qualitätsstufe Q2 festgelegt.

7.7. Bewegungsfugen

Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt und fallen daher als Wartungsfugen nicht unter die Gewährleistung. Eine Erneuerung spätestens alle 2 Jahre wird daher empfohlen. An Holzzargen werden keine Fugen ausgeführt.

7.8. Betonsteinplatten

Farbabweichungen sind durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen, Schwankungen der Ausgangsstoffe sowie unterschiedliche Fertigungszeitpunkte oder Herstellungsverfahren unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Ausblühungen können auftreten und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.

7.9. Steckdosen

Werden auf eigenen Wunsch im Zuge der Bemusterung die vorgesehenen Steckdosen geändert, werden diese, im Falle der Reduktion, nicht abgoltten bzw. unentgeltlich versetzt.



New Home Development Immobilien GmbH

Mautgasse 9

8045 Graz

office@nhd-immobilien.at

T +43 316 710 499

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Änderungen, bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten. Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind – z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen, sofern dadurch keine Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden.

Die Visualisierungen dienen zur Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht verbindlich. Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungs idee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild und Text wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2022

