

A photograph of a modern, multi-story apartment building facade. The building has a light-colored, possibly beige or cream, exterior with dark window frames and balconies. The image is partially obscured by a large, dark teal rectangular overlay that contains the title text. The sky is a clear, bright blue.

# Waltendorfer Panorama

BAU- UND  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND 03/2025



# INHALT

<b>1. AUFSCHLISSUNG</b>	<b>6</b>		
<b>2. GRÜNDUNGEN, WÄNDE, STIEGEN, DÄCHER</b>	<b>6</b>		
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. DECKEN	6		
2.1.7. STIEGEN	6		
2.1.8. DÄCHER	6		
2.2. AUSBAU	6		
2.2.1. TROCKENBAU	6		
2.2.2. INNENPUTZ	6		
2.2.3. GELÄNDER	6		
<b>3. BÖDEN, WÄNDE, DECKEN</b>	<b>7</b>		
3.1. FUSSBÖDEN - AUFBAU	7		
3.2. FUSSBODENBELAG – WOHNUNGEN	7		
3.2.1. WOHNRÄUME UND NEBENRÄUME	7		
3.2.2. NASSRÄUME			
3.3. FUSSBODENBELAG – ALLGEMEINER BEREICH	7		
3.3.1. STIEGEN, LAUBENGÄNGE	7		
3.3.2. KELLER, GÄNGE, KELLERABTEILE, NEBENRÄUME	7		
3.4. FUSSBODENBELAG TERRASSEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN	7		
3.4.1. TERRASSEN EG	7		
3.4.2. BALKONE	7		
3.4.3. DACHTERRASSEN	7		
3.5. WAND- UND DECKENBELÄGE	7		
3.5.1. KELLERGESCHOSS UNTER BEHEIZTEN RÄUMEN	7		
3.5.2. WÄNDE IN WOHNRÄUMEN	7		
3.5.3. WÄNDE IN SANITÄRRÄUMEN	7		
3.5.4. WÄNDE IN STIEGENHAUS UND GÄNGEN	8		
3.5.5. DECKEN IN WOHN- UND SANITÄRRÄUMEN	8		
3.5.6. DECKEN IN STIEGENHÄUSERN, OFFENEN ERSCHLISSUNGSFLÄCHEN UND BALKONEN	8		
<b>4. FENSTER UND TÜREN</b>	<b>8</b>		
4.1. FENSTER- UND FENSTERTÜREN FÜR WOHNUNGEN			
4.1.1. SONNENSCHUTZ FENSTER	8		
4.1.2. INNENFENSTERBÄNKE	8		
4.2. TÜREN	8		
4.2.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	8		
4.2.2. INNENTÜREN	8		
4.2.3. TÜREN IM UNTERGESCHOSS	8		
<b>5. INSTALLATIONEN</b>	<b>8</b>		
5.1. HLS-INSTALLATIONEN	8		
5.1.1. ALLGEMEIN	8		
5.1.2. KELLERGESCHOSS, WOHNGESCHOSSE	9		
5.1.3. SYSTEM	9		
5.1.4. BEHEIZUNG	9		
5.1.5. WASCHMASCHINENANSCHLUSS	9		
5.1.6. WASSERANSCHLUSS TERRASSE	9		
5.2. ELEKTRO-INSTALLATIONEN	9		
5.2.1. KÜCHE	9		
5.2.2. WOHNZIMMER	10		
5.2.3. SCHLAFZIMMER BZW. ZIMMER	10		
5.2.4. BADEZIMMER	10		
5.2.5. WC	10		
5.2.6. VORRAUM	10		
5.2.7. BALKON BZW. TERRASSE	10		
5.2.8. ABSTELLRAUM/ABSTELLNISCHE	10		
5.2.9. TELEKOMMUNIKATION	10		
5.2.10. KLINGEL UND GEGENSPRECHANLAGE	10		
<b>6. ALLGEMEIN</b>	<b>11</b>		
6.1. AUFZUGSANLAGE	11		
6.2. AUSSENANLAGEN	11		
6.3. ENERGIEEFFIZIENZ	11		
6.4. PKW-STELLPLÄTZE	11		
6.5. KELLERABSTELLRAUM	11		
6.6. MÜLLRAUM	11		
6.7. BRIEFKASTENANLAGE	11		
<b>7. ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>11</b>		
7.1. NORMAUSFÜHRUNG	11		
7.2. SONDERWÜNSCHE	11		
7.3. BETRETEN DER BAUSTELLE	12		
7.4. MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN	12		
7.5. KÜCHENMONTAGE	13		
7.6. HAARRISSE	13		
7.7. BEWEGUNGSFUGEN	13		
7.8. BETONSTEINPLATTEN	13		
7.9. BALKONUNTERSICHTEN	13		
7.10. STECKDOSEN	13		
7.11. SOLARE ENERGIESYSTEME	13		

## 1. Aufschließung

Anschluss an das Ortswasser, Schmutzwasser-Kanalisation, Telekommunikation über Glasfaser. Stromanschluss durch das Elektroversorgungsunternehmen. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Luftwärmepumpe.

## 2. Gründungen, Wände, Stiegen, Dächer

### 2.1. Rohbau

#### 2.1.1. Gründungen

Einzel- und Plattenfundierung in Stahlbeton laut statischen und bodenmechanischen Erfordernissen.

#### 2.1.2. Außenwand UG

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

#### 2.1.3. Außenwände

Außenwände nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen aus Ziegelmauerwerk, Mantel- oder Stahlbeton.

#### 2.1.4. Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände laut bauphysikalischen und statischen Erfordernissen.

#### 2.1.5. Fassade

Fassade aus Wärmedämmverbundsystem mit Dämmschicht aus EPS-Platten, wo brandschutztechnisch erforderlich, Mineralwollplatten. Stärke nach bauphysikalischen Anforderungen. Deckschicht aus mineralischem Silikatputz nach architektonischem Konzept.

#### 2.1.6. Decken

Decken aus Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

#### 2.1.7. Stiegen

Stahlbetonstiegen in schallentkoppelter Auflagerung.

#### 2.1.8. Dächer

Flachdach mit Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Anforderung inkl. extensiver Begrünung, sofern behördlich vorgeschrieben. 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 Aufenthaltsräumen doppelt beplankt). Bei massiven Wohnungstrennwänden werden bei Erfordernis für normgerechten Schallschutz Gipskarton-Vorsatzschalen errichtet.

#### 2.2.2. Innenputz

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

#### 2.2.3. Geländer

Verzinktes und beschichtetes Stahlgeländer mit Füllungen laut architektonischem Konzept.

## 3. Böden, Wände, Decken

### 3.1. Fußböden - Aufbau

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

### 3.2. Fußbodenbelag – Wohnungen

#### 3.2.1. Wohnräume und Nebenräume

Zweischicht-Fertigparkett, auf Estrich geklebt. Riemenparkett Eiche Natur inkl. Sockelleiste lt. Bemusterungskatalog, Oberfläche matt lackiert, Gesamtstärke ca. 10mm und ca. 3mm Nutzschicht. (Weitzer Parkett o. glw.)

#### 3.2.2. Nassräume

Feinsteinzeug, Format 60x60cm, Fabrikat nach Mustervorlage. Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen stehen mehrere Farben kostenneutral zur Verfügung. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

### 3.3. Fußbodenbelag – allgemeiner Bereich

#### 3.3.1. Stiegen, Laubengänge

Stiegen und Laubengänge werden mit Feinsteinzeug ca. 30x30cm, belegt. Rutschfestigkeiten nach Erfordernis, Oberflächen und Verfugungen lt. architektonischem Konzept.

#### 3.3.2. Keller, Gänge, Kellerabteile, Nebenräume, Stellplätze

Beton geglättet

### 3.4. Fußbodenbelag Terrassen, Balkone und Dachterrassen

#### 3.4.1. Terrassen EG

Betonplatten im Splittbett, Format min. 40x40cm, Farbe lt. Architektonischem Konzept.

#### 3.4.2. Balkone/Terrassen

Feinsteinzeug ca. 60x60cm, in Splittbett oder auf Stelzlager, Farbe lt. architektonischem Konzept.

#### 3.4.3. Dachterrassen

Feinsteinzeug 60x60cm, in Splittbett oder auf Stelzlager (Festlegung durch den Projektentwickler), darunter Abdichtung und Wärmedämmung, Farbe lt. architektonischem Konzept.

### 3.5. Wand- und Deckenbeläge

#### 3.5.1. Kellergeschoss unter beheizten Räumen

Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.

#### 3.5.2. Wände in Wohnräumen

Oberflächengütegrad: Q2. Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, Farbe Weiß.

#### 3.5.3. Wände in Sanitärräumen

Glasierte keramische Wandfliese, Format 60x30 cm, lt. Bemusterungskatalog. Alle Wände im Bad werden bis zur Oberkante Türzarge (ca. 2,10m) und alle Wände im WC 1,20m hoch verflies. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

### 3.5.4. Wände in Stiegenhaus und Gängen

Wie Außenwände mit WDVS lt. bauphysikalischer Erfordernis oder Beton naturbelassen, wenn keine Anforderung.

### 3.5.5. Decken in Wohn- und Sanitärräumen

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

### 3.5.6. Decken in Stiegenhäusern, offene Erschließungsflächen und Balkonen

Untersichten naturbelassen, lt. architektonischem Materialkonzept.

## 4. Fenster und Türen

### 4.1. Fenster- und Fenstertüren für Wohnungen

Fenster- u. Fenstertüren für Wohnungen:

Innen: Kunststofffenster,

Außen: Alu-Clips, Farbton nach architektonischem Konzept (dunkelfärbig – nach Standardkollektion des Herstellers), 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgang der Fensterelemente nach bauphysikalischem Erfordernis.

#### 4.1.1. Sonnenschutz Fenster

Außenliegende Raffstore (dunkelfärbig, händisch zu bedienen) bei allen Aufenthaltsräumen.

#### 4.1.2. Innenfensterbänke

Beschichteter Holzspanwerkstoff, weiß.

### 4.2. Türen

#### 4.2.1. Wohnungseingangstüren

Glattes Türblatt mit Massivholz-Rahmenstock, Türblatt doppelt gefälzt, Decklage aus Melaminharz-Platten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung in Widerstandsklasse 2.

Drückergarnitur mit Drücker beidseitig, Edelstahl matt gebürstet. Namensschild und Türspion. Wärme- und Schalldämmung und Brandwiderstand gemäß Richtlinien.

#### 4.2.2. Innentüren

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

Durchgangslichte 80/200.

#### 4.2.3. Türen im Untergeschoss

Aus beschichtetem Stahlblech, Türblattstärke 40mm, Normalfalz, Stahlzargen.

Bei Erfordernis in Brandschutzqualifikation.

## 5. Installationen

### 5.1. HLS-Installationen

#### 5.1.1. Allgemein

Installationen für die im Plan dargestellten Sanitärgegenstände und Küchengeräte erfolgen nach dem Stand der Technik und mit erforderlicher Wärme- und Schallisolierung.

#### 5.1.2. Kellergeschoss, Wohngeschosse

Im Keller werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen unter Putz bzw. im Fußboden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrbar eingerichtet.

#### 5.1.3. System

Warmwasserbereitstellung und Beheizung erfolgen über eine zentrale Luftwärmepumpe.

Wärmemengenzähler in jeder Wohnung.

#### 5.1.4. Beheizung

Energiesparende Fußbodenheizung mit separater Heizungsregelung in allen zu beheizenden Wohnbereichen (Ausnahme AR) durch Wohnungsverteilerstation. Die Beheizung der Wärme erfolgt über eine energiesparende Fußbodenheizung, welche über 1 zentrales Raumthermostat je Wohneinheit geregelt wird.

#### Sanitärgegenstände

Einrichtungsgegenstände Laufen siehe Bemusterung; Armaturen Laufen o. glw., Ausstattung gemäß Grundrisspläne.

#### Badewanne

Kunststoff-Einbaubadewanne: ca. 180 x 80 cm, gefliest mit Styroporeinbaukörper, Einhand- Aufputz-Wannenbatterie verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch.

#### Dusche

Duschtrennwand aus Sicherheitsglas klar, Höhe ca. 200cm, Länge ca. 140 cm gemäß Grundrissplan oder Glas-Duschkabine mit einseitigem Einstieg ca. 90 x 90 oder 100x80cm cm, Höhe ca. 200cm, flache Duschtasse gemäß Grundrissplan. Einhand- Hebelmischer verchromt, Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Handbrause mit Brauseschlauch von Laufen Type Neja o. glw.

#### Waschtisch

Laufen Type Lua, Größe ca. 60cm, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

#### WC

Spülrandloses Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik Laufen Type Lua gemäß Ausstattungskatalog o. glw Handwaschbecken, Größe ca. 45 cm, Einhandwaschbeckenbatterie verchromt.

#### Küche

Eckventil für Spüle bzw. Spülmaschinenanschluss.

#### 5.1.5. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in U.P.-Ausführung.

#### 5.1.6. Wasseranschluss Terrasse / Balkon / Dachterrasse

Je Wohnung ist ein Wasseranschluss im Freien vorgesehen.

### 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 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 1,00 m ü. FFOK.)

- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät)
- 1 Schukosteckdosenauslass Reinigung unter Lichtschalter

#### 5.2.2. Wohnzimmer

mind. 1 Licht-Deckenauslass mit den erforderlichen Schaltern

- 1 Schukosteckdose-Dreifachauslass
- 2 Schukosteckdosen-Einzelauslass
- 1 Auslass für Medien (Internet)
- 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

#### 5.2.4. Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass ohne Schalter
- 1 Schukosteckdose, 2-fach
- 1 Waschmaschinenauslass (gegebenfalls im AR)
- 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 Torsprechinnenstelle Audio mit Rufnummerunterscheidung

#### 5.2.7. Balkon bzw. Terrasse

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose
- 1 Feuchtraum Wandleuchte

#### 5.2.8. Abstellraum/Abstellnische

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial ist einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe weiß geplant. Beispielfaß ist das Programm Berker S1 oder glw..

#### 5.2.9. Telekommunikation

Jede Wohnung erhält eine Internet-Anschlussdose im Wohnzimmer.

Durch die Medien-Leerverrohrung besteht die Möglichkeit, den Telekomanschluss in jeden Aufenthaltsraum zu verlegen.

#### 5.2.10. Klingel & Gegensprechanlage

Klingeltaster am Wohnungseingang und Sprechanlage mit Verbindung zum Haupteingang. Innensprechstelle inkl. Rufnummerunterscheidung und Türöffner für den Haupteingang.

## 6. Allgemein

### 6.1. Aufzugsanlage

Elektrisch betriebene triebwerksraumlose und behindertengerechte Personen-Aufzugsanlage mit übereinander angeordneten Halte-/Ladestellen.

- Nennlast: ca. 630kg bzw. 8 Personen;
- Nenngeschwindigkeit: ca. 1m/s;
- Fahrkorbabmessungen (Innenlichten): ca. 1,10 x 1,40 x 2,20m;
- Türlichten: ca. 90/200cm;
- Kabinenwände und Liftportal aus Edelstahlblech geschliffen;
- Fahrkorbhandlauf aus Edelstahl geschliffen;

### 6.2. Außenanlagen

Befestigte Wege zu Hauseingängen und Einfahrt mittels staubfreier Beläge. Fahrrad-Abstellplätze im Erdgeschoss und Kellergeschoss. Rasen-Freiflächen zur allgemeinen Nutzung als gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich.

### 6.3. Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse B

### 6.4. PKW-Stellplätze

Es sind insgesamt 8 Stellplätze mit mind. 2,5 x 5m Größe vorgesehen, die zusätzlich erworben werden können. Bei jedem Stellplatz wird ein Leitungsweg (für z.B. eine Ladestation) vorbereitet.

### 6.5. Kellerabstellraum

Jeder Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil zugeordnet, Ausführung feuerverzinkte Stahlblechlamellen.

### 6.6. Müllraum

Befindet sich neben dem Haupteingang im Zufahrtbereich der Tiefgarage und ist überdacht.

### 6.7. Briefkastenanlage

Verzinkt und beschichtet, im Eingangsbereich an der Außenwand, Brieffachgröße DIN C4, Zylinderschloss  
1 Post-Empfangsbox

## 7. Allgemeine Hinweise

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus plangestalterischen 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

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

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.

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

Zu einem festgelegten Termin findet ein gemeinsamer Aufmesstag statt, andern alle Eigentümer die Möglichkeit haben, vor Ort die Naturmaße ihrer Wohnungen oder Einheiten aufzunehmen. 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. Küchenmontage

Die Küchenmontage ist aus Haftungsgründen und möglicher Schäden an der Küche selbst sowie an den Böden und Wänden erst nach der Übergabe gestattet.

### 7.6. 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.

### 7.7. 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. Balkonuntersichten

Die Unterseiten der Balkone werden naturbelassen ausgeführt und erhalten keine zusätzliche Beschichtung. Da Beton ein materialtypischer Baustoff ist, können leichte Farbunterschiede und Oberflächenunregelmäßigkeiten auftreten, die keinen Mangel darstellen.

### 7.10. Steckdosen

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

### 7.11. Solare Energiesysteme

Entsprechend dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) sind Neubauten mit solaren Energiesystemen zu errichten. Sofern es sich dabei um Photovoltaikanlagen handelt, behält sich der Bauträger ausdrücklich vor, bloß für die Errichtung und Einspeisung in das Stromnetz des Gebäudes Sorge zu tragen oder alternativ dazu die Photovoltaikanlage unter Einbeziehung eines Stromlieferanten oder Stromnetzbetreibers herzustellen und an das Stromnetz über ein gesondertes Contracting anzuschließen.



New Home Development Immobilien GmbH

Mautgasse 9

8045 Graz

[office@nhd-immobilien.at](mailto:office@nhd-immobilien.at)

T +43 316 710 499

[WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT](http://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: März 2025

