

# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## STANDARD AUSSTATTUNG



## WOHNHAUSALAGE GÄNSLEIT SÖLL

Baubeginn: geplant Frühjahr 2023

Bauende: geplant Frühjahr 2025



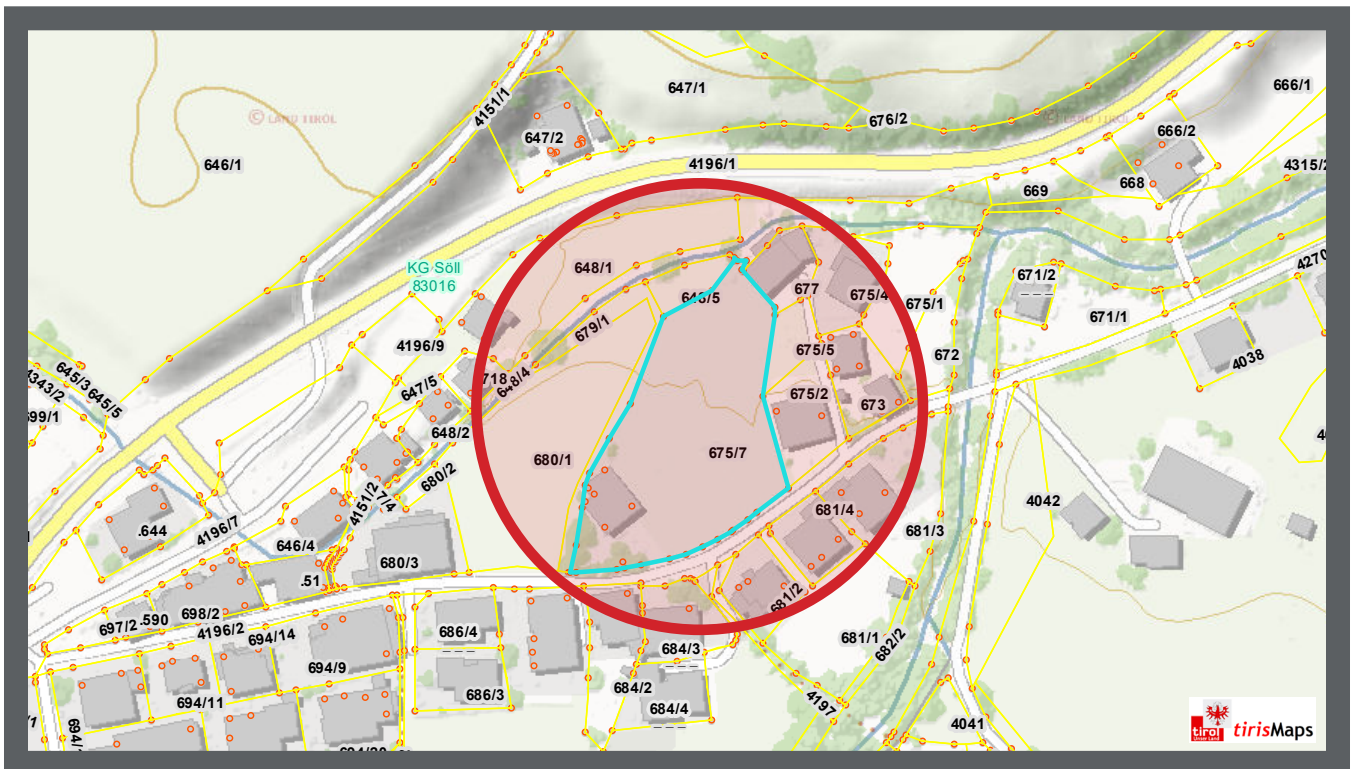
Bau.Werk Gänsleit Söll GmbH  
Tiroler Straße 10, 6322 Kirchbichl  
office@bau-werk.info  
+43 (0) 5332 22 461

# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist ein wichtiger Bestandteil des Bauvertrages und definiert, welche Leistungen der Bauträger an Sie zu übergeben hat. Beschrieben wird die Art der Bauausführung sowie die Materialien, die eingebaut werden. Im Folgenden wird Ihnen der Inhalt der BAB nähergebracht.

## DAS GRUNDSTÜCK

<b>LIEGENSCHAFTEN:</b>	Gst. Nr. 675/7, EZ 9, KG 83016 Söll
<b>GESCHOSSE:</b>	KG + EG + OG + DG
<b>GRUNDSTÜCK IN M<sup>2</sup>:</b>	ca. 4.949 insgesamt
<b>STANDORT:</b>	Gänsleit 28, 6306 Söll



## ZUM PROJEKT

In der Ortschaft Söll entsteht demnächst eine Wohnhausanlage, deren Wohnungen entweder über eine großzügige Terrasse oder einem Garten verfügen. Ca. 80 Tiefgaragenparkplätze stehen den Eigentümern frei zum Kauf und für jede Einheit ist ein geräumiges Kellerabteil vorgesehen. Die Gebäude und Wohnungen werden barrierefrei und in Massivbauweise nach den neuesten Standards mit hochwertigen Materialien errichtet. Wir gehen mit der Zeit und bevorzugen einen modernen Baustil, treffen die Auswahl und die Kombination der Materialien mit Bedacht und legen sehr viel Wert auf Details, um unseren Kunden maximale Zufriedenheit zu gewährleisten. Wir kreieren für Sie große lichtdurchflutete Räume, welche viel Platz für die individuelle Gestaltung bieten. Nachhaltigkeit ist für uns das A und O, darum erschaffen wir energiesparende Häuser, damit Sie und wir in eine sichere und sorgenfreie Zukunft blicken können.

## **DIE LAGE**

Die zur Ferienregion Wilder Kaiser zugehörige Gemeinde Söll erfreut sich an einem aufblühenden Tourismus, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und bietet Hotels und andere Unterkünfte, Einkaufsmöglichkeiten, viele verschiedene Restaurants, Ärzte, eine Apotheke, Bildungs- & Betreuungseinrichtungen für Kinder und vieles mehr. Weiters bietet die Region ein abwechslungsreiches Programm für die ganze Familie im Sommer sowie im Winter. Die nächstmögliche Anbindung zur Autobahn sowie der Hauptbahnhof in Wörgl sind in weniger als 20 Fahrminuten zu erreichen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Dorfzentrum sowie die nächstgelegene Möglichkeit für einen Lebensmitteleinkauf. Besonders erwähnenswert ist die Nähe zum Ski-gebiet „SkiWelt WilderKaiser“ und zum beliebten Ahornsee, die sich beide sehr Nahe am Bauvorhaben befinden. Wanderer und Bergsteiger erfreuen sich an der Nähe zum einzigartigen Kaisergebirge, welches mit dem Auto unter 20 Minuten zu erreichen ist.

## **ALLGEMEINES**

### **BAUTRÄGER:**

Bau.Werk  
Gänsleit Söll GmbH  
Tiroler Straße 10, A – 6322 Kirchbichl  
Telefon +43 5332 22 461  
Email: office@bau-werk.info

### **TREUHAND UND**

### **VERTRAGSERSTELLUNG:**

T&B-Rechtsanwälte, Dr. Thomas Treichl  
Josef-Egger-Straße 5, A – 6330 Kufstein  
Telefon +43 5372 610700  
Email: office@ratb.at

### **PLANUNG:**

Datagraph Planung und Bauleitung GmbH  
Tiroler Straße 10, A – 6322 Kirchbichl  
Telefon +43 676 5147580  
Email: manfred@kolland.at

### **VERTRAG / VERWERTUNG:**

Stiefler Estate GmbH  
Telefon: +43 660 207 57 77  
Email: info@stiefler.immo

## **KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN**

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind:

- Maklergebühren in der Höhe von 3,0% zzgl. 20% USt.
- Gebühren für die Kaufvertragserrichtung und treuhändige Abwicklung in der Höhe von 2,0% zzgl. 20 % USt. zuzüglich Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren, etc.)
- Kosten für die Grundbucheintragung in der Höhe von 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5% des Kaufpreises
- allfällige Finanzierungskosten eines Kreditinstitutes
- Bearbeitungskosten für Sonderwünsche

## VER- UND ENTSORGUNG

- STROM:** Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz der TIWAG-Tiroler Wasserkraft AG angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit, sowie gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.
- WASSER:** Die Versorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Söll. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit, sowie gemeinsam für den Allgemeinbereich und die Gemeinschaftsanlagen.
- HEIZUNG / WÄRMEVERSORGUNG:** Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über das Nahwärmenetz der Gemeinde Söll. Die Wohnräume in den Einheiten werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmemengenzählung erfolgt je Einheit über eine Zähleinrichtung im Fußbodenheizungsverteiler.
- KANAL:** Die Entsorgung von Fäkal- und Abwasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Gemeinde Söll. Die Ableitung der Dach- und Oberflächengewässer erfolgt wenn möglich über Sickermulden. Falls erforderlich werden die Dach- und Oberflächengewässer in einem dafür vorgesehenen Retentionsbecken gesammelt und über eine Pumpleitung in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet. Sickerschächte sowie Sickermulden müssen eventuell auf parifizierten Flächen errichtet werden und wären desfalls zugänglich zu halten.
- MÜLL:** Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr der Gemeinde Söll. Die Mülltrennung hat nach den entsprechenden Vorschriften und Gesetzen durch die einzelnen Eigentümer in den Wohnungen selbst zu erfolgen. Die Entsorgung der verschiedenen Sonder- und Problemstoffmüll ist von den Eigentümern selbst über den Recyclinghof der Gemeinde Söll vorzunehmen. Über den gemeinsamen Müllraum werden lediglich der Restmüll und der Biomüll entsorgt.
- TELEFON:** Die Telefonversorgung erfolgt auf eigenen Antrag und eigene Kosten des Käufers durch Anschluss an das örtliche Netz der Post oder eines privaten Anbieters und ist nicht Leistungsumfang des Bauträgers.
- POSTKASTEN:** Im Bereich der Zugänge zur Wohnanlage wird eine Briefkastenanlage mit einem Brieffach pro Wohnung errichtet (verschießbar mit Post- od. Wohnungsschlüssel).
- RADIO & TV:** Ein Leerrohr für den Anschluss an das private Kabelfernsehen sowie eine Anschlussmöglichkeit über Dach für eine gemeinschaftliche TV-Sat Anlage wird vorgesehen. Es darf nur ein TV-Sat Spiegel für die gesamte Wohnanlage montiert werden. Die Kosten sind von den Käufern zu tragen.

## TECHNISCHES UND ROHBAU

- FUNDIERUNG:** Streifen-, Einzelfundamente und Bodenplatte in Stahlbeton entsprechend den statischen und geologischen Anforderungen.

**KELLERWÄNDE,  
SÄULEN & TRÄGER:**

Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen. Oberfläche schalrein Klasse II. Wärmedämmung bis ca. 1,0 Meter unter Geländeoberkante laut Angaben Bauphysiker.

**AUSSEN- &  
GESCHOSSWÄNDE:**

Rotes Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton oder Holzbau nach den Bestimmungen der Ö-NORM für Wärme- und Schallschutz. Die Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Tiroler Wohnbauförderung, gültig ab 1.9.2022. Außenfläche: Vollwärmeschutz mit Deckputz in weißem Edelputz, Holzschalung im Dachgeschoss. Teilflächen sind eventuell eingefärbt laut Vorgabe des Bauträgers. Innenfläche mit Innenputz und weißer Innenwandfarbe. Schalltechnisch bedingte Vorsatzschalen aus Trockenbau werden gespachtelt und mit weißer Innenfarbe gestrichen.

**WOHNUNGSTRENN-  
WÄNDE:**

Ziegelmauerwerk, Stahlbeton, Holzbau oder Trockenbau lt. technischen Erfordernissen verputzt oder malfertig gespachtelt. Innenwandfarbe weiß. Vorsatzschalen laut schalltechnischen Erfordernissen. Aus schalltechnischer Sicht sollen in Wohnungstrennwänden möglichst wenige Installationen vorgesehen werden bzw. ganz davon Abstand genommen werden.

**WOHNUNGSINNEN-  
WÄNDE  
(RAUMTRENNWÄNDE):**

Ziegelmauerwerk, Stahlbeton, Holzbau oder Trockenbau 10-15cm stark lt. technischen Erfordernissen verputzt oder malfertig gespachtelt. Innenwandfarbe weiß. Sollte es aus statischer Sicht oder durch technische Vorgaben erforderlich sein können Wohnungsinnenwände auch stärker ausgeführt werden (bis zu 25cm). Es wird darauf hingewiesen, dass bei Trockenbauwänden allenfalls geringere Tragkraft gegeben ist. Im Kellergeschoß werden Rauntrennsysteme mit offener Oberfläche (Gitter- oder Holzelemente) errichtet um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten.

**GESCHOSSDECKEN:**

Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, verputzt bzw. gespachtelt. Innenfarbe weiß. Die Untersicht der Kellerdecke wird mit einer schalreinen Oberfläche belassen und nicht gemalt.

**BALKONE,  
TERRASSEN UND  
GARTENFLÄCHEN:**

Die Balkone werden mit einer Geländerkonstruktion aus Stahlstäben (verzinkt u. beschichtet), Glas (Glasbauteile in einem Stahlrahmen) oder aus Holz (Latten waagrecht oder senkrecht aus Lärchenholz) auf einer Unterkonstruktion aus verzinkten Eisenstehern inkl. Rahmen mit oder ohne umlaufenden Handlauf ausgeführt. Entwässerung mittels Tropfleisten oder Speier dort wo es technisch erforderlich ist. Die Bodenbeläge werden als imprägnierte Holzroste oder Betonsteinplatten im Ober- und Dachgeschoss und Betonsteinplatten im Erdgeschoß laut Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt (keine Bepflanzung).

**TREPPEN:**

Stahlbetontreppe, Untersicht und Wangen verputzt bzw. gespachtelt. Farbe weiß.

**AUSSENTREPPEN:**

Stahlbetontreppen (Ortbeton oder Fertigteile) ohne Belag.

<b>FUSSBODENAUFBAU:</b>	Schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.
<b>DACH:</b>	Flachdachkonstruktion oder Satteldach aus Stahlbeton oder Holz mit einer Eindeckung aus Elastomerbitumenpappe mit beschieferter Oberfläche oder Dachplatten (Tondachziegel). Farbe laut architektonischer Vorgabe. Wärmedämmung auf der Geschossdecke laut gültigen Vorschriften. Untersicht verputzt bzw. gespachtelt und gemalt oder Sichtdachstuhl. Farbe weiß. Flachdächer werden mittels Folien- oder Pappdach ausgeführt. Teilweise wird eine Kiesschicht aufgebracht. Sämtliche Spenglerarbeiten, Dachrinnen, Einfassungen, Anschlüsse, Abdeckbleche und Fallrohre werden in beschichtetem Colorblech ausgeführt.
<b>KAMIN:</b>	Kamin für die Zentralheizung laut brandschutztechnischen Vorgaben. In den einzelnen Wohneinheiten sind keine Kamine vorgesehen.
<b>RAUMHÖHEN:</b>	Die Raumhöhen der Wohnungen betragen ca. 250 cm. Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken erforderlich sein, was eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringt (z.B. in Bädern). Bereiche mit abgehängten Decken oder Deckenbereichen werden in den Plänen als solche vermerkt und sind in den Einreich- oder Verkaufsplänen nicht dargestellt.
<b><u>ALLGEMEINBEREICHE</u></b>	
<b>ABSTELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN:</b>	Die Flächen werden mit Asphalt, Kies oder Rasengittersteinen je nach Vorschreibung durch die Baubehörde belegt. Die PKW-Abstellplätze werden den Eigentümern direkt zugeordnet bzw. werden eventuell notwendige Besucherparkplätze zur Allgemeinfläche zugeführt!
<b>GRÜNFLÄCHE:</b>	Grünflächen (nicht die Gartenanteile) sind Allgemeinflächen und werden mit vorhandenem Humus humusiert und begrünt und können teilweise zur Versickerung der Regengewässer oder als Schneelagerfläche im Winter verwendet werden. (je nach Vorschreibung der Behörde)
<b>FAHR- &amp; GEHWEGE:</b>	Die PKW befahrenen Flächen werden mit Asphalt, Beton, Kies oder Rasengittersteinen je nach Vorschreibung durch die Baubehörde belegt. Die restlichen Erschließungswege werden asphaltiert oder betoniert. Ausgewiesene Reversier- bzw. Umkehrflächen dürfen nicht als Dauerparkfläche verwendet werden.
<b>LAUBENGÄNGE, FUSSWEGE:</b>	Im Außenbereich werden die Gänge mit Estrichplatten 40/40 im Kiesbett mit Fuge nach Wahl des Bauträgers belegt, asphaltiert oder betoniert. Elektroinstallationen werden nach Notwendigkeit (Decken- oder Wandleuchten, Linienbeleuchtung, Leuchttaster, Treppenhausautomat, Bewegungsmelder Brandrauchentlüftung) verlegt.
<b>STIEGENGELÄNDER AUSSEN:</b>	Verzinkte Metallkonstruktion mit Stabfüllung.

**KINDERWAGEN- & FAHRRADRAUM:** Die Bodenoberfläche wird als monolithische Bodenplatte gefliest oder mit einer Beschichtung ausgeführt. Wand- und Deckenansicht Stahlbeton roh. Türen werden falls vorhanden als Stahltüren ausgeführt.

**MÜLLRAUM:** Für jede Wohneinheit wird eine Mülltonne für den Restmüll und eine bzw. mehrere Gemeinschaftstonnen für den Biomüll (laut Vorgabe der Gemeinde) vorgesehen. Die Tonnen müssen durch die Käufer bei der Gemeinde Söll auf eigene Kosten angefordert werden.

**FEUERLÖSCHER:** An leicht erreichbaren, auffällig gekennzeichneten Stellen (wenn durch die Baubehörde vorgeschrieben) werden für die Bekämpfung von Bränden Handfeuerlöscher montiert.

**BESCHRIFTUNGEN:** Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen bzw. Topbezeichnung der Kellerabteile.

### ELEKTROANLAGEN

Die Elektroinstallationen in den Allgemeinräumen, im Keller und der Tiefgarage werden auf Putz montiert.

**TIEFGARAGE:** 1 Steckdose im jeweiligen Allgemeinbereich, Deckenleuchten über Bewegungsmelder (Neonröhren).

**FAHRRADRAUM:** 1 Steckdose im Allgemeinbereich, 1 Deckenauslass inkl. Beleuchtungskörper, 1 Schalter

**KELLERRÄUME:** 1 Steckdose im Allgemeinbereich, 1 Deckenauslass inkl. Beleuchtungskörper, 1 Schalter

**TROCKENRAUM:** 1 Schalter im Allgemeinbereich, 1 Deckenauslass inkl. Beleuchtungskörper

**HEIZUNG:** Heizung: 1 Steckdose im Allgemeinbereich, 1 Deckenauslass inkl. Beleuchtungskörper, 1 Schalter

**AUSSENANLAGEN:** Die Zugangswege werden mittels Wand- oder Deckenleuchten und Bewegungsmelder beleuchtet. Wenn nötig werden Leuchtpoller aufgestellt.

### BODENBELÄGE

**HEIZ U. TECHNIKRAUM:** Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt, gefliest oder mit einer Beschichtung versehen.

**TROCKEN/  
KELLERRÄUME:** Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt, gefliest oder mit einer Beschichtung versehen.

<b>KELLERGÄNGE:</b>	Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt, gefliest oder mit einer Beschichtung versehen.
<b>TIEFGARAGE:</b>	Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt.
<b>FAHRRÄDER/ KINDERWAGEN:</b>	Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt, gefliest oder mit einer Beschichtung versehen.
<b>WASCHRAUM:</b>	Die Oberfläche wird als monolithische Bodenplatte ausgeführt, gefliest oder mit einer Beschichtung versehen.
<b>STIEGEN AUSSEN:</b>	Beton hydrophobiert und sandgestrahlt oder besenstrich.

### WANDBELÄGE

<b>HEIZ U. TECHNIKRAUM:</b>	Beton roh ohne Anstrich.
<b>TROCKEN/ KELLERRÄUME:</b>	Beton roh ohne Anstrich.
<b>TIEFGARAGE:</b>	Beton roh ohne Anstrich.
<b>STIEGEN AUSSEN:</b>	Beton hydrophobiert und sandgestrahlt, besenstrich oder abgesäuert.
<b>DECKENUNTERSICHT:</b>	Alle Deckenuntersichten in den Allgemeinbereichen (Tiefgarage, Kellergänge, Trockenräume, Fahrradraum, Technikraum, Balkonuntersichten sowie die Laubengänge) bleiben in Beton- oder Dämmungsuntersicht und werden nicht gemalt.
<b>FASSADE:</b>	Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem, mit Polystyrol Hartschaumplatten EPS-F (WDVS) ausgeführt und mit Dünnputz abgerieben. Im Spritzwasserbereich als Perimeterdämmung mittels XPS-Platten. Es können auch alternative Fassadensysteme (z.B. Holzvertäfelung) nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung gelangen. Teilflächen sind eventuell eingefärbt laut Vorgabe des Bauträgers.

### AUSSTATTUNG

<b>WANDOBERFLÄCHE:</b>	Alle Wohnräume werden verputzt bzw. gespachtelt und geweißelt. Die Wandflächen in den Bädern werden bis zur Oberkante Türstock gefliest (bis max. Wandhöhe von 220 cm) und oberhalb verputzt bzw. gespachtelt und geweißelt. Im WC wird bis Wandhöhe 1,0 m verfliesen und oberhalb verputzt bzw. gespachtelt und geweißelt. Bei Standardausstattung kann zwischen drei verschiedenen Farben bei den Fliesen gewählt werden, Fuge grau.
------------------------	--



<b>DECKENUNTERSICHT:</b>	Alle Deckenuntersichten in den Wohnbereich werden gespachtelt und geweißelt. Sollten Deckenelemente aus Holzelementen (BSH Deckenelemente) verwendet werden bleiben diese Oberflächen unbehandelt und werden nicht gemalt.
<b>EINGANGSTÜRE: (HAUS)</b>	Die Haustüren besteht aus einem Vollbautürblatt mit 3-fach Verriegelung, beschichtet in weiß oder in Eiche und Oberfläche laut Wahl des Bauträgers.
<b>EINGANGSTÜREN: (WOHNUNG)</b>	Die Wohnungseingangstüren werden mit Bodenanschlag und Zargendichtung zur Erreichung der geforderten Dämm- und Schallschutzwerte ausgeführt, beschichtet in weiß, Eiche oder Oberfläche laut Wahl des Bauträgers.
<b>INNENTÜREN:</b>	Alle Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Zarge ausgeführt. Die Türblätter werden mit glatter Oberfläche in weiß beschichtet. Sämtliche Beschläge Edelstahl. WC Türen erhalten einen Drehverschluss. Sämtliche andere Türen werden mit einem Bartschloss ausgeführt.
<b>SCHLIESSANLAGE:</b>	Sperrzylinder für die Hauseingangstür, Sperrzylinder für die gemeinsamen Haus-schließanlagen und die Wohnungseingangstür. Schlösser für die Eingangstüren, Tiefgarage, Briefkasten, Kellerabteil. Ein Schlüssel für alle Schlösser.
<b><u>BÖDEN</u></b>	
<b>TERRASSEN &amp; BALKONE:</b>	Die Bodenbeläge werden als imprägnierte Holzroste oder Betonsteinplatten im Ober- und Dachgeschoss und Betonsteinplatten (Estrichplatten 40/40 in Kiesbett mit Fuge verlegt) im Erdgeschoß laut Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.
<b>BAD &amp; WC:</b>	Fliesenbelag oder Feinsteinzeug lt. Muster, verlegt auf schwimmendem Estrich. Bei Standardausstattung kann zwischen drei verschiedenen Farben gewählt werden, Fuge grau.
<b>VORRAUM, TREPPEN:</b>	Fliesenbelag oder Feinsteinzeug lt. Muster, verlegt auf schwimmendem Estrich. Bei Standardausstattung kann zwischen drei verschiedenen Farben gewählt werden, Fuge grau.
<b>WOHNRAUM:</b>	Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Stabparkett Eiche lebhaft), Nutzschichte ca. 3,5 mm in Eiche lt. Muster, verklebt auf schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Sockelleisten in weiß oder im Farbton passend zum Boden.
<b>KÜCHE:</b>	Fliesenbelag oder Feinsteinzeug lt. Muster, verlegt auf schwimmendem Estrich. Bei Standardausstattung kann zwischen drei verschiedenen Farben gewählt werden, Fuge passend zur Fliese. Alternativ kann auch ein Holzparkett wie in den Wohnräumen verlegt werden.
<b>SCHLAFRÄUME:</b>	Holzparkett mit fertiger Oberfläche (Stabparkett Eiche lebhaft), Nutzschichte ca. 3,5 mm in Eiche lt. Muster, verklebt auf schwimmendem Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Sockelleisten in weiß oder im Farbton passend zum Boden.

**KELLERABTEILE:**

Alle Kellerabteile werden den Wohnungen direkt zugeordnet und sind nicht All-gemeinfläche. Die Abtrennung erfolgt durch Raumtrennsysteme mit offener Ober-fläche (Gitterelemente) um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten inkl. Vorhängeschloss. Hinsichtlich der Kellerinnenwände wird festgehalten, dass hie-rauf keine Fliesen und dichtende Anstriche für die Dauer von zumindest 3 Jahren nach Übergabe bzw. Bezug angebracht werden dürfen. Die Kellerwände benö-tigen Zeit zur Austrocknung, damit die angefallene Baufeuchtigkeit ordnungs-gemäß entweichen kann. Solange der bauseits erforderliche Trocknungsprozess nicht ausreichend abgeschlossen ist, dürfen Einrichtungsgegenstände in den Kel-lerräumen nicht an die Wände gestellt werden. Ebenso ist das Lagern von schim-melanfälligen Gegenständen (z.B. Textilien, Leder, etc.) während dieser Zeit in den Kellern nur eingeschränkt möglich.

---

**INNENSTIEGEN:**

Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile) gerichtet für Oberflächen aus Fliesen- oder Feinsteinzeugbelag nach Wahl des Bauträgers.

**STIEGENGELÄNDER  
(INNEN):**

Metallkonstruktion, einfarbig lackiert, Handlauf Metall oder Holz Eiche.

**BALKONGELÄNDER:**

Die Balkongeländer werden mit einer Geländerkonstruktion aus Stahlstäben (ver-zinkt und beschichtet), Glas (Glasbauteile in einem Stahlrahmen) oder aus Holz (Latten waagrecht oder senkrecht aus Lärchenholz) auf einer Unterkonstruktion aus verzinkten Eisenstehern inkl. Rahmen mit oder ohne umlaufenden Handlauf ausgeführt.

**STIEGENGELÄNDER  
(AUSSEN):**

Metallkonstruktion verzinkt und nicht beschichtet.

**FENSTER:**

Aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung außen weiß oder anthrazit bzw. laut Farbvorgabe des Bauträgers foliert, innen weiß laut Wahl des Bauträgers. Aus-geführt als Fixglaselemente, Dreh- oder Drehkippenfenster. Außenfensterbänke Alu-minium beschichtet in weiß, grau oder anthrazit. Innenfensterbänke in weiß. Eine alternative Produktwahl (Holz-Alu-Fenster oder Aluminiumfenster) ist durch den Bauträger oder als Sonderwunsch durch den Käufer in Absprache mit dem Bau-träger möglich. Die Außenfarbe der Fenster muss jedenfalls der Farbvorgabe des Bauträgers für die Gesamtanlage entsprechen.

**BALKONTÜREN:**

Die Balkon- und Terrassentüre wird als Drehkippelement ausgeführt mit 3-Schei-ben-Isolierverglasung. Ansonsten Ausführung analog zu Beschreibung Fenster.

**SONNENSCHUTZ:**

Rollladenkästen sowie die notwendigen Leerverrohrungen für elektrische Steue-rungen (Funksteuerung) werden für einen nachträglichen Einbau von Raffstoren (Behang, Verkabelung, Schalter und die Leistungen vom Elektriker für das An-schließen der Beschattung sind nicht im Leistungsumfang enthalten) einge-baut. Sämtliche Käufer verpflichten sich bei der Farb- und Produktwahl eines ev.

Sonnenschutzes ausschließlich die vorgegebene Farbe und das vorgegebene Produkt des Bauträgers zu verwenden (einheitliche Fassaden- und Farbgestaltung).

**GARTENANTEILE:** Die Gärten werden mit vorhandenem Humus humusiert und begrünt. Als Abgrenzungen zwischen den Wohnungen wird eine Bepflanzung hergestellt. Die Gärten werden direkt den Wohnungen zugeordnet.

## **AUSSTATTUNG - SANITÄR**

Grundleitungen im Gebäude aus Kunststoffrohren. Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoffrohren isoliert. Badmöbel, Duschkabinen und sonstige Ausstattungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe „weiß“ ausgeführt.

**DUSCHANLAGE:** 1 Stück Dusche Grundfläche ca. 80/80 cm, Boden im Gefälle mit Standardfliesen und Duschrinne ausgeführt, seitliche Duschwand aus Glas oder gemauert ohne Eingangstür (Spritzschutz), Ablaufgarnitur Chrom, Einhandmischer Chrom Aufputz, Schubstangenset mit Schlauch und Handbrause in Chrom. Model laut Bemusterung Standardausstattung.

**BADEWANNENANLAGE (ALTERNATIV):** Alternativ zur Dusche kann eine Badewanne aus Kunststoff ca. 170/70 cm in weiß mit wärmegeädämmtem Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur in Chrom, Einhandmischer in Chrom Aufputz ausgeführt werden. Model laut Bemusterung Standardausstattung.

**WASCHTISCHANLAGE:** 1 Stück Waschtischanlage aus Keramik ca. 80/50 cm in weiß inkl. Armatur.

**WC ANLAGE:** 1 Stück WC Sitz mit Deckel in weiß, Siphon Chrom. Handwaschbecken in weiß Einhandmischer in Chrom. Model laut Bemusterung Standardausstattung.

**KÜCHE:** Der Anschluss für ein Spülbecken ist vorgesehen. Die Möglichkeit für den Anschluss einer Geschirrspülmaschine ist gegeben.

**WASCHMASCHINEN-ANSCHLUSS:** Zu- und Ablauf für Waschmaschine ist im Bad, Abstellraum oder WC vorgesehen.

**GARTENWASSER:** Jede Wohnung mit Garten, Balkon oder Dachterrasse erhält einen Außenwasseranschluss (frostsicher).

**ABLUFTANLAGE:** Standardmäßig wird davon ausgegangen, dass die Küchenabluft über einen Dunstabzug mittels Kohlefilter abgesaugt und gereinigt wird. Alternativ kann die Küchenabluft auch über die Außenwand ins Freie abgeführt werden. Diese alternative Ausführung ist vom Bauphysiker zu prüfen und freizugeben. Sämtliche Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen. Sollte der Käufer die Küchenabluft mittels Ablufthaube abführen so sind die Leitungen unter der Decke zu führen. Die Leitungsführung und allenfalls erforderliche Verkleidungen in den Küchen sind vom Käufer herzustellen und dieser hat auch die Kosten dafür selbst zu tragen.

**BE- & ENTLÜFTUNG:** Innenliegende Sanitär- und WC-Räume werden über Einzelraumventilatoren kombiniert mit Nachströmelementen an der Fassade entlüftet.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallation umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) vom Wohnungsverteiler zu den Auslässen gemäß E- Planung, Schukosteckdosen und Schalter (weiße Wippschalter in der Standardausstattung). Die Standardausstattung enthält keine Beleuchtungskörper. Alle Steckdosen werden ca. 30cm bzw. ca. 105cm, alle Schalter werden ca. 105cm hoch montiert. Darüber hinaus wird eine Leerverrohrung für den Telefonanschluss bis in den jeweiligen Vorraum verlegt. Eine Klingelanlage mit automatischem Türöffner und Gegensprechanlage wird in jeder Wohnung angebracht. Eine Leerverrohrung für die Beschattungselemente (Funksteuerung) wird vorgesehen. Die Verkabelung und der Anschluss der Beschattung sowie die Schalter sind nicht enthalten. Die Beleuchtung der Zugangswege wird über Bewegungsmelder gesteuert und mittels Wand- oder Deckenleuchten beleuchtet. Die Elektroinstallationen in den Allgemeinräumen, Keller und Tiefgarage werden auf Putz montiert.

**ABSTELLRAUM:** 1 Deckenlichtauslass über Ausschalter, 1 Schukosteckdose 240V, 1 Schukosteckdose 240V extra abgesichert für Waschmaschine abhängig von der Ausführung im Abstellraum, im WC oder Bad (nur einmal pro Einheit)

**KÜCHE:** 1 Wand- und Deckenauslass über einen Serienschalter, 1 E-Herdanschluss 400V, 1 Schukosteckdose für Kühlschrank, 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1 Schukosteckdose für Dunstabzug, 4 Schukosteckdosen im Arbeitsplattenbereich, 1 Rolloauslass für funkgesteuerte Rollos bei den Fenstern

**WOHNZIMMER:** 2 Deckenlichtauslässe über Serienschalter für Essen und Wohnen, 3 Schukosteckdose 240V, 1 TV-Anschluss, 1 Tel.-Leerdose mit CAT6 Kabel für Internetanschlussmöglichkeit – keine Enddose, 1 Rolloauslass für funkgesteuerte Rollos bei den Fenstern.

**ZIMMER:** 1 Deckenlichtauslass über 2 Wechselschalter, 3 Schukosteckdosen 240V, 1 Leerverrohrung und Leerdose für TV-Anschluss mit Kabel, 1 Rolloauslass für funkgesteuerte Rollos bei den Fenster

**DIELE/WINDFANG, VORRAUM:** 1 Deckenlicht über Ausschalter bzw. bei längeren Gängen 2 Wechselschalter (je nach Grundriss), 1 Schukosteckdose 240V, 1 Gegensprechanlage nur für Audio und Türöffnerfunktion

**WC:** 1 Deckenlichtauslass über Ausschalter, 1 Lüfteranschluss wenn vorhanden (Lüfter durch Sanitärfirma)

**BAD:** 1 Wand- u. Deckenlichtauslass und über Serienschalter, 2 Schukosteckdosen 240V, 1 Waschmaschinensteckdose wenn nicht im Abstellraum, siehe Abstellraum (nur einmal pro Einheit)

**SONSTIGE ZIMMER:** 1 Deckenlichtauslass über Ausschalter, 1 Schukosteckdose 240V

<b>BALKON/TERRASSE:</b>	1 Schukosteckdose u.P. mit Spritzwasserschutz (nur einmal pro Einheit), 1 Wandlichtauslass über Ausschalter innen liegend (nur einmal pro Einheit)
<b>BATTERIERAUCH-MELDER:</b>	In allen Wohn- und Schlafräumen (Batterie betrieben) lt. OIB
<b>KELLERABTEILE:</b>	1 Deckenlichtauslass mit Gitterleuchte über Ausschalter FRAP, 1 Schukosteckdose 240V FRAP, FRAP = Feucht-Raum Auf Putz
<b>TECHNIKRAUM:</b>	1 Deckenlichtauslass mit Beleuchtungskörper über Ausschalter FRAP, 2 Schuko-steckdosen 240V FRAP, FRAP = Feucht-Raum Putz
<b>KABELFERNSEHEN ODER SAT-ANLAGE:</b>	Ein Leerrohr für den Anschluss an das private Kabelfernsehen oder eine Anschlussmöglichkeit über Dach für einen gemeinsamen Sat-Anschluss wird vorgesehen. Es darf nur ein Sat-Spiegel für die gesamte Anlage montiert werden. Die Kosten sind von den Käufern zu tragen.
<b>ALLGEMEIN-INSTALLATION:</b>	1 Anschlussdose für Fernsehen im Wohnzimmer, 1 Anschlussleerdose für Internet im Wohnzimmer, Hauseingangsbereich mit Gegensprechtorstelle mit Klingeltaster und vor Wohnungstüre ein Klingeltaster. Stiegenhaus mit Beleuchtungskörper über Bewegungsmelder geschaltet. Notbeleuchtung lt. Vorschrift der Behörde in den Allgemeinflächen.
<b>BAUREINIGUNG:</b>	Es erfolgt eine Generalgrundreinigung aller Räumlichkeiten vor Übergabe an die Käufer.
<b><u>SONSTIGES</u></b>	
<b>1. SONDERWÜNSCHE:</b>	<p>Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber, dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig.</p> <p>Jeder Käufer erhält die Möglichkeit Änderungen, bis zu einem Zeitaufwand von einer Stunde, in die Planung einfließen zu lassen. Der Planungsaufwand darüber hinaus wird dem Erwerber in Rechnung gestellt (Stundensatz technischer Zeichner: EUR 80,- zzgl. 20 % USt.). Wir weisen darauf hin, dass aufgrund von Planungsänderungen, auch Mehrkosten bei einzelnen Professionisten entstehen können. Änderungen in Bezug auf Materialien bzw. Produkte, sind direkt mit den jeweiligen Professionisten abzuklären bzw. zu beauftragen. Sollte die Ausführungsplanung oder einzelne Angebote der Professionisten nicht rechtzeitig vom Erwerber freigegeben bzw. beauftragt werden, wird die Wohneinheit standardmäßig gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt.</p>

## **2. 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 Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer 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.

## **3. MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN:**

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaum Maße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.ä.). Daher Einbaumöbel bitte nur nach Naturmaßen bestellen. Der Einbau von Küchen bzw. Einbaumöbel ist grundsätzlich erst nach mängelfreier Übergabe der Wohneinheit an den Wohnungskäufer gestattet. Das Ausmessen von Naturmaßen ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung sowie nach Abstimmung mit der Bauleitung zulässig. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmel an der Wandoberfläche zur Folge haben kann. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen. Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

## **4. HAARRISSE:**

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

## **5. SILIKONFUGEN:**

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle 3 Jahre erneuert werden. Entstehende Risse in Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

## **6. GEWÄHRLEISTUNG:**

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übernahme des Gebäudes durch den Käufer. Ein Gewährleistungsanspruch über Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen, nicht jedoch bei der vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführung.

## **7. ALLGEMEINES:**

Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nur als Einrichtungsvorschlag nicht als Baubeschreibung. Maßgeblich ist der vorliegende Text und der Wohnungsplan. Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörde, statische Erfordernisse oder auf Wunsch eines Erwerbers bleiben vorbehalten. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ent-

spricht den heutigen Regeln der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 Konsumentenschutzgesetz, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % beiderseits toleriert.

Die Käufer bestätigen hiermit, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Wohnungspläne erhalten, gelesen und inhaltlich verstanden zu haben.

**DATUM,  
UNTERSCHRIFT:**

---



