



Wohnoase zwischen Natur und Stadt

NEUSAFENAU

Bau— und Ausstattungsbeschreibung

## Bv. Neubau Siedlung - Neusafenau

**I. Allgemeine Beschreibung**

Die Konstruktion der Anlage entspricht im Bezug auf Material und Ausführung den einschlägigen Vorschriften und bauphysikalischen Anforderungen.

Für die nachstehend beschriebene Ausstattung behält sich der Bauträger jedoch ausdrücklich allfällige Änderungen in der Ausführung dann vor, wenn diese weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen bzw. wenn diese aus statischen Gründen erforderlich ist. Sollte dies für die Einhaltung des Fertigstellungstermins notwendig werden, gilt analoges für Materialersatz bzw. Änderung - sofern dies die Qualität nicht wesentlich verändert. Die angeführten Produkte gelten als Referenz und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller getauscht werden.

**II. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:**

- Stromanschluss
- Wasseranschluss
- Kanalanschluss
- Nahwärme
- Müll: Gemeinde
- Telefon/Internetanschluss

### III. Baubeschreibung

**III.I. Fundamentierung:** Die Fundamentierung erfolgt mittels einer Stahlbetonplatte lt. Statik, bzw. mit Punktfundamenten bei Stützen und Säulen lt. Statik  
Dimensionierung nach statischer Berechnung.

**III.II. Dämmung** Bodenplatte EG: Wärmedämmung gegen das Erdreich mit XPS Platten bzw. Aufbau gemäß Energieausweis.

Fassade: EPS-Wärmedämmung mit Silikatputz

**III.III. Geschossdecke:** Zwischendecke zw. EG und OG als Stahlbetonfertigteildecken bzw. Ortbetondecke lt. Statik. Die Raumhöhe beträgt min. 2,55m.

**III.IV. Außenwände:** Außenmauerwerk gemäß statischer Vorgaben und Berechnung - D = 25cm, gebrannter Ziegel, mit Ziegelsturzüberlagen; 16cm Wärmedämmverbundsystem - Körnung 2 mm, zweifärbig. Aufbau gemäß Energieausweis.

Die **Wohnungstrennwände** werden mit 25cm Ziegelmauerwerk und einer Vorsatzschalung errichtet.

#### **III.V. Fußbodenkonstruktion:**

a) Fußbodenkonstruktion - Betonboden EG: Schüttung gebunden, Wärmedämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis.

b) Trittschalldämmung – OG: Schüttung gebunden, Trittschalldämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt. Ausführung gemäß Energieausweis.

**III.VI. Zwischenwände:** Zwischenwände: D = 13 cm, Trockenbauwände, Tragende Innenwände gemäß statischer Vorgaben und Berechnung; D = mindestens 18 cm maximal 25 cm, gebrannter Ziegel, oder ca. 18 bis 20 cm Betonwand; Zement – Kalkputz in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk – Gipsputz ~10 mm verrieben.

**III.VII. Dach:** Wird als Flachdach mit Gefälledämmung und extensiver Begrünung (12cm) ausgeführt; Ausführung gemäß Ausführungsplan bzw. Energieausweis

**III VIII. Spenglerarbeiten:** Sämtliche Spenglerarbeiten werden in verzinkten und beschichteten Stahlblech ausgeführt z. B. Dachrinnen mit Regenrohren, Attikaverblechungen, usw.

**III.IX. Schlosserarbeiten:** Absturzsicherungen außen bei Laubengang und Balkongeländer - Stahlkonstruktion verzinkt.

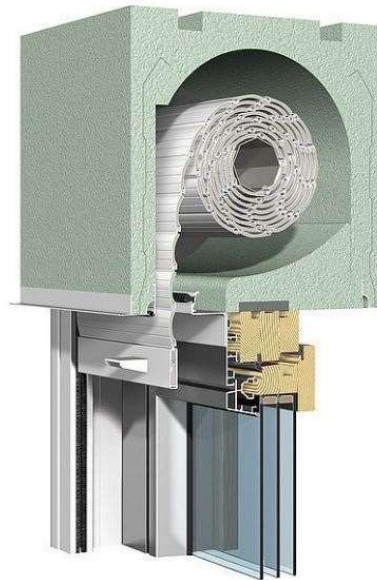


### III.X. Fenster und Fenstertüren bzw. Sonnenschutz:

Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe weiß; Dreh-, Drehkipp- oder Fixteile laut Plan, Isolierverglasung, dreifach-Verglasung, U-Wert 0,7 W/m<sup>2</sup>K, ab einer Breite von 120 cm oder mehr (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt (max. Breite eines Elementes 1,20 Meter), Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen in der Farbe weiß. Außenfensterbank Alu Grau-Aluminium beschichtet. Bei allen Fenstern, außer Bad und WC, werden Rollos geliefert. Der Antrieb der Rollos erfolgt mittels Gurtes ausgenommen das große Glaselement im Wohnzimmer wird ein elektrisch bedienbarer Raffstore verbaut. Bad, WC-Fenster und Abstellräume werden satiniert ausgeführt.



Actual Matrix C.line  
(Symbolbild)



Rollo mit Putzträgerplatte  
(Symbolbild)



Raffstore  
(Symbolbild)

III.XI. **Heizungsanlage:** Nahwärme, automatisch gesteuerte, außentemperaturabhängige Regelung; Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer Fußbodenheizung.

III.XIV. **Warmwasser:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Technikraum und einer Wohnungsstation. (Wärmetauscher)

III.XIII. **Nasseinheiten:** WC und Bäder werden teilweise über die Fenster direkt ins Freie entlüftet oder mittels Ventilator.

III.XIV. **Kellerersatzräume:** Lage entsprechend dem Einreichplan; Ausführung mit einer Holz- oder Stahlkonstruktion, Verschalung mit Nut- und Federbrettern oder Trapezblech.

## IV. Ausstattungsbeschreibung

### IV.I. Sanitäreinrichtung:

- a) **Bad:** Einzelwaschtisch 55/46 weiß; Waschtischarmatur Einhebelmischer, Duschbereich bodenbündig mit Verfließung und Duschrinne ausgeführt; Aufputz Armatur, Brausebatterie (Schubstange) und Aufputz Armatur, Einhebelmischer verchromt, 1 Waschmaschinenanschluss, Ausführung inkl. Duschtrennwand und Sprossenheizkörper
- b) **WC:** 1 Klosettanlage, wandhängend, weiß mit versenktem Spülkasten; WC-Schale; kleines Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss weiß und Waschtischarmatur
- c) **Küche:** Anschluss für Spülbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss und Geschirrspüler.
- d) **Wasseranschluss im Freien:** im EG wird ein Kaltwasseranschluss im Bereich des Gartens/Wandanschluss ausgeführt.
- e) **Warmwasser:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Technikraum und einer Wohnungsstation. (Wärmetauscher)
- f) **Heizungs- und Wasserleitungen:** Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen), wie auch der Kanal werden in den Wohnungen in Unterputz ausgeführt, ausschließlich in den Technikräumen befinden sich die Leitungen in Aufputz gemäß Vorgaben des Sanitärplaners gelegt.



Waschtisch: Laufen proS 55x46(ohne Unterschrank)

(Symbolbilder)



Handwaschbecken WC: Laufen proS (45x34)



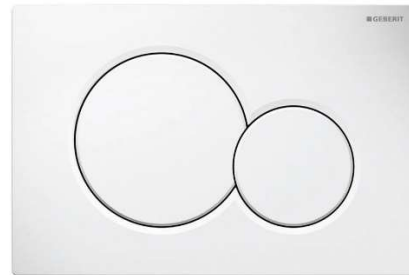
VIGOUR Einhandmischer (WC und Bad)  
(Symbolbild)



Geberit Duschrinne (Symbolbild)



Laufen proS Wand WC Tiefspüler inkl. Deckel  
(Symbolbild)



Geberit Sigma01 weiss (Symbolbild)



Duschtrennwand (VIGOUR Gleittüre 2 tlg.) (Symbolbild)



ALVA Una (143x60)  
(Symbolbild)

**IV.II. Elektroeinrichtung**

**Niederstrominstallationen:** Die Elektroausstattung umfasst eine ausreichende Anzahl von Decken und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingelanlage, Telefonauslassdose, Rohinstallation für TV, Wohnungssicherungskasten. Sämtliche Leitungen im Haus mit Ausnahme im Hauswirtschafts-/Technikraum, werden in Unterputz ausgeführt. Sämtliche Leitungen in den allgemeinen Teilen und im Lagerraum werden Aufputz ausgeführt – ohne Beleuchtungskörper.

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| a) Vorraum:                  | 1 Deckenauslass, 2 Wechselschalter, 1 Steckdose, E-Verteiler und Medienverteiler  |
| b) WC:                       | 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter  |
| c) Speis od. AR:             | 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdosen,   |
| d) Küchenbereich:            | 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 4 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1 Geräteanschluss für Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierelement und Dunstabzug. |
| e) Wohnen-Essen:             | 2 Deckenauslässe, 2 Ausschalter, 5 Steckdosen, 1 TV und Internetdatendose   |
| f) Bad:                      | 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 2 Steckdosen, Waschmaschinenanschluss. Trockneranschluss, Heizgerät;   |
| g) Schlafzimmer-Eltern:      | 1 Deckenauslass, 2 Wechselschalter, 4 Steckdosen, Leerverrohrung für Internet und TV vorgerichtet   |
| h) Schlafzimmer-Kinder:      | 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 4 Steckdosen, Leerverrohrung für Internet und TV vorgerichtet   |
| i) Terrasse oder Balkon:     | 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper, 1 Ausschalter (innen), 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)  |
| j) Kellerersatzraum:         | 1 Beleuchtungskörper, 1 Ausschalter und 1 Steckdose in Aufputz  |
| k) Eingangs-/Zugangsbereich: | 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper, Klingel und Taster   |

### IV.III. Türen

- a) **Hauseingangstür:** Feldmann&Mayer Alu – Eingangstür mit mehrfach Verriegelung, Türblatt Oberfläche innen und außen in grau-anthrazit, ca. 1/3 der Türbreite wird mit einer satinierten Glaseinlage ausgeführt. Ausführung mit Alu-Schwelle unten, Innen und Außen-Drücker,
- b) **Innentüren:** Holzumfassungszarge mit Röhrenspantürblatt, Oberfläche weiß, einschl. der Drücker. Die Innentür zu Küchen/Wohn/Essbereich wird mit einer Glaseinlage, ca. 1/3 der Türbreite, ausgeführt. (Türzargen werden im Bodenbereich nicht silikoniert!)



Kunex – Innentüre K/E/W mit 1/3 Glas  
(Symbolbild)



Kunex – Innentüren Schlafräume, WC, Badezimmer  
(Symbolbild)



Türgriff (Symbolbild)



**IV.IV. Bodenbeläge**

- a) Vorraum: Keramische Bodenfliesen 30/60 inkl. Sockel, Serie Abitare Factory
- b) Bad/WC: Boden: Keramische Bodenfliesen 30/60, Serie Abitare Factory  
Wand: Fliesenhöhe Bad 210 cm, WC 120cm – Lasselsberger weiss matt/ glänzend
- c) Küche, Ess- und Wohnbereich, sowie in allen Schlafräumen: Dielen Parkett, inkl. Randleisten
- d) Speis bzw. Abstellraum: Keramische Bodenfliesen 30/60 inkl. Sockel, Serie Abitare Factory
- e) Terrasse EG (optional): Betonplatten grau ca. 50 x 50 verlegt
- f) Balkon OG (optional): Stahlbetondecke, Oberfläche mit Besenstrich
- g) Zugang EG: 50x50x4 Betonplatten
- h) Zugang OG: Stahlbetondecke, Oberfläche Besenstrich



Diele, Eichen-Parkett

(Symbolbild)



#### **IV.V. Malerarbeiten**

- a) Sämtliche Innenwände im Haus werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Betondecken werden gespachtelt und weiß gemalen.
- b) Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben unbemalten (z.B. Lager, etc.). Sämtliche Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt Natur wie z.B. Müllbereich, Lager, Balkonsäulen, -decken und -wandscheiben etc.

#### **IV. VI. Außenbereiche**

Die Erschließungsstraße zu den überdachten- und nicht überdachten Auto-Abstellplätzen werden asphaltiert, 50% der nicht überdachten Abstellplätze werden mit Sickerpflaster bzw. Rasengittersteinen ausgeführt.

Die Zugangswege zu den Häusern werden teilweise mit Sickerpflaster bzw. Betonplatten verlegt.

Die übrigen Flächen, wie die Gartenbereiche der einzelnen Wohnungen, werden mit dem vorhandenen Mutterboden aufgefüllt und anplaniert. Bei den Gartenwohnungen wird entlang des aufgehenden Mauerwerks ein ca. 30 – 40 cm breiter Schotterstreifen (Traufen Schotter) und einer Randleiste verbaut. Die Zaunelemente zwischen den Wohnungen sind im Kaufpreis der Immobilie enthalten.

Die 1. Ansaat des Rasens ist inkludiert die Pflege und Bewässerung obliegt jedoch dem Eigentümer.

#### **Sonderwünsche und Sonstiges**

Die Fa. ELRO Wohnbau GmbH ermöglicht jedem Eigenheimkäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten. Für den 1. Planungsaufwand entstehen dem Kunden keine Kosten, jede weitere Änderung wird für den Eigentümer kostenpflichtig und richtet sich nach dem tatsächlichen Planungsaufwand, jedoch liegt der Mindestbetrag bei 95,00€/ exkl. MwSt. Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten. Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Bauträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selber über Auftrag der Erwerber ausführt. Allfällige Kosten solcher, vom Bauträger selber beauftragter, beaufsichtigter und ausgeführter Sonderwünsche, sind nicht vom garantierten Fixpreis mit umfasst, sondern ist der Werklohn hierfür jeweils gesondert zu vereinbaren und von den Erwerbern nach Vereinbarung zu entrichten. Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Käufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der eigentlichen Kaufobjektes (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften. Die Nutzfläche ist in Quadratmetern ausgedrückt. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Abweichungen werden bis +/- 3 % (lt. § 9 WEG 2002) beiderseits toleriert. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens dem Bauträger nicht übernommen wird. Die Nichtinanspruchnahme von Leistungen oder Standardausstattungen hat keine Senkung des Kaufpreises zur Folge. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, der Energieausweis und der gültige Einreichplan.

#### **ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:**

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Allgemeine Hinweise:

- a) Rückvergütung: Für nicht in Anspruch genommene Standardausstattung werden keine Kosten vergütet!
- b) Endreinigung: Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten).
- c) Austrocknung des Bauvorhabens: Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:
  - 1) Möbel sollen mindestens 5 - 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
  - 2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3 mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
  - 3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp Beschlägen Fenster in Kippstellung belassen.
  - 4) Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
  - 5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
  - 6) Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren.
  - 7) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
  - 8) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
  - 9) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

- 10) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 - 60 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer). Ein optimales Raumklima ist daher erforderlich um Rissbildung zu vermeiden.
- 11) Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.
- d) Zusätzliche Anmerkung: Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

**Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Polier/Bauleiter vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!**

Ich habe alle Seiten gelesen und nehme die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschriebene Ausstattung zur Kenntnis!

---

Unterschrift des Wohnungseigentümers