

RUSTLER[®]

REAL ESTATE EXPERTS

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Erlaaer Straße 78 / Calvigasse 5, 1230 Wien





1. Allgemein

Neubau einer Wohnhausanlage mit 23 Wohneinheiten und 11 Kfz-Stellplätzen.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1230 Wien, Erlaaer Straße 78 / Calvigasse 5, 1230 Wien.

BAUTRÄGER:	Rustler Immobilienentwicklung GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
TREUHÄNDER:	LOOS & POCK Rechtsanwälte Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
PLANUNG:	Rustler Immobilienentwicklung GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	Rustler Immobilienentwicklung GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
STATIKER / PRÜFINGENIEUR:	Hnik Hempel Meler ZT GmbH Vorarlberger Allee 46, A – 1230 Wien
BAUPHYSIKER:	DEM techn. Büro für Innenarchitektur und Bauphysik GmbH Quellenstraße 21 A – 2732 Höflein
GEOTECHNIK:	3P Geotechnik ZT GmbH Eichenstraße 20, 1120 Wien A - 1120 Wien
VERMESSUNG:	Dipl.-Ing. Robert Wagner Fröbelgasse 28 A – 1160 Wien
VERMARKTUNG:	Rustler Immobilientreuhand GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien

Kurzbeschreibung:

Inmitten des grünen Wiener Bezirkes Liesing entsteht in der Erlaaer Straße 78 / Calvigasse 5, ein einzigartiges Neubauprojekt. Die Wohnhausanlage befindet sich in dem Stadtteil Erlaa, welcher eine harmonische Kombination aus urbanem Leben und Naturerlebnis bietet. In der Umgebung finden sich zahlreiche Parks und Grünflächen, die zum Spazieren und Entspannen einladen. Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die nahe dem Projekt gelegenen Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine gute öffentliche Anbindung in die Innenstadt. Errichtet werden 18 Eigentumswohnungen, 5 reihenhausähnliche Wohnungen mit Vorgarten/Garten sowie 11 Kfz-Stellplätze. Viele der projektierten Wohneinheit sind mit einem großzügigen Grün- bzw. Freiflächenangebot (Garten, Dachterrasse, Loggia oder Balkon) ausgestattet.

Aufgrund des durchdacht abgestimmten Wohnungsmixes eignen sich die Wohneinheiten für den Eigenbedarf genauso wie als rentable Anlage- bzw. Vorsorgeimmobilien.

Großes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf individuelle Kundenwünsche und Qualitätssicherung gelegt. Abhängig vom Baufortschritt kann auf Kundenwünsche jeder Art eingegangen werden.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und heutigen Wohnansprüchen.

- Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstore oder Rollläden) der Fenster- und Fenstertüren.
- Komfortables Heizen sowie Stützkühlen mittels Fußbodenheizung und -stützkühlung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Heizen mittels Luftwärmepumpe.
- Kabel-TV sowie Internet Anschlüsse
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz WK2.
- Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren
- Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Kinderspielplatz im Hof
- Großzügige Einlagerungsräume im Kellergeschoss

Vertragsleistung:

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:

- die Errichtung der Bauwerkskonstruktion samt Wand- und Deckenflächen, Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung
- die Herstellung der laut Vermarktungsplan erforderlichen Zwischenwände und abgehängten Decken samt Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung
- die Herstellung des Fußbodens (Parkett – oder Fliesenbelag)
- die Herstellung von neuen Fenstern und Türen
- die Herstellung der kompletten Elektroinstallation (es werden keine PKW Elektro Ladestationen errichtet)
- die Herstellung der kompletten Sanitärinstallationen (Heizung, Wasser, Lüftung)
- sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste

2. Erdarbeiten

Die Baugrubensicherung wird als aufgelöste Bohrpfahlwand hergestellt. Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie.

3. Rohbau

3.1 Gründung

Die Gründung erfolgt lt. statischen Angaben. Bodenplatte mit Vouten laut statischem Erfordernis in Stahlbeton.

3.2 Außenwände

Die Außenwände werden in Stahlbetonbauweise und statischem Erfordernis ausgeführt. Außen wird eine energieeffiziente Wärmedämmverbund-Fassade nach bauphysikalischen Vorgaben angebracht.

3.3 Garage und Garagentor

Das Garagentor ist mit einem eigenen Schlüssel, Schalter oder Funksender ausgestattet.

3.4 Zwischenwände/ Trennwände

Alle Betonwände werden lt. statischen und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden als Metallständer - Leichtbaukonstruktion mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

3.5 Dach

Die Dächer werden als Sargdeckelkonstruktion bzw. Flachdachkonstruktion ausgebildet und nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen errichtet. Die Ausführung erfolgt als Kiesdach in Kombination mit Blech oder Faserzementplatten.

3.6 Kelleraußenwände

Die erdberührten Außenwände werden gemäß den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen ausgeführt. Es werden Hauseinführungen für die Versorgungsleitungen durch den Baumeister hergestellt.

3.7 Parteienkeller – Trennwände

Ausführung als Holztrennwände, z. B. der Fa. Braun - Trennwandsysteme oder gleichwertiges, mind. 2,00 Meter hoch, Türen mit Zylindervorhangschloss in die Zentralsperranlage integriert, mit Wohnungsschlüssel versperrbar und Top-Nummernbezeichnung.

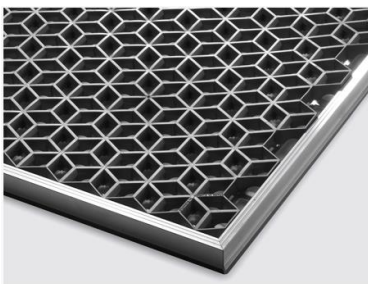


3.8 Decken

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. In den Nassräumen sowie den Vorräumen werden, sofern erforderlich, abgehängte Decken aus Gipskartonplatten ausgeführt und malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt in den Aufenthaltsräumen mindestens 2,50m. In Bereichen mit einer abgehängten Decke sind die Anforderungen der BO Wien einzuhalten.

3.9 Stiegenhaus und Eingangsbereich

Die Hauptstiegen bestehen aus einläufigen Stahlbetonlaufplatten mit Kernbetonstufen lt. Statik, welche schalltechnisch entkoppelt wird. Der Stufenbelag wird im Bereich der Trittstufe sowie Setzstufe mit Fliesen in entsprechender Stärke ausgeführt. Der Bodenbelag im Eingangsbereich wird ebenfalls mit Fliesen hergestellt. Im Eingangsbereich werden als Schmutzfänger Fußabstreifmatten flächenbündig ausgeführt.



Produkt: SIXFORM STAR oder gleichwertig

3.10 Terrassen, Balkone, Loggien

Stahlbeton Konstruktion mit in Splitt oder aufgeständert verlegtem Plattenbelag. Alle Aufbauten richten sich nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen und sind lt. statischer und bauphysikalischer Berechnung für Wohnungsnutzlasten berechnet und dimensioniert. Sämtliche Flächen sind grundsätzlich nicht für eine Poolaufstellung geeignet. Sämtliche Terrassen, Balkone und Loggien sind mit einer Außensteckdose und einem Außenlicht ausgestattet. Auf Terrassen mit einem Eigengarten sowie auf Terrassen, Loggien und Balkone mit einer Fläche von mehr als 20m² befindet sich ein frostsicherer, selbstleerer Kaltwasseranschluss.



3.11 Schlosserarbeiten

Terrassen- und Balkongeländer: Die Terrassen- und Balkongeländer werden in verzinktem Stahl ausgeführt. Die OIB Richtlinien sind hierfür einzuhalten.

Stiegenhaus: Im Bereich der Stiegehäuser werden außen Handläufe auf Konsolen mit Rosetten montiert. Im Bereich der Stiegenhausspindeln (sofern vorhanden) werden Stabstahlgeländer montiert.

Oberfläche beschichtet nach Wahl des Bauträgers.

3.12 Estriche

Alle Estriche werden, gemäß der bauphysikalischen Berechnung, in den Wohnungen, Stiegenhäusern schwimmend verlegt und in den Wohnungen (Aufenthaltsräumen sowie Sanitärräumen) als Heiz- sowie Stützkühlestrich ausgeführt.

3.13 Blitzschutzanlage

Das gesamte Wohngebäude wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ausgestattet. Die Blitzschutzanlage wird entsprechend der derzeit gültigen Normen- und Gesetzeslage hergestellt.

4. Versorgung und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung | Abwasser

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz von Wien und wird über das Kellergeschoß eingespeist. Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

4.2 Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)

Die Bereitstellung der Heizenergie erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, welche zugleich als Stützkühlung im Sommer herangezogen werden kann. Um den besten Wohnkomfort sicherzustellen wird die gewonnene Wärmeenergie durch eine Fußbodenheizung an die Wohnräume abgegeben. Zusätzlich befindet sich in jedem Badezimmer ein Wandheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleich zur Bereitstellung der Wärmeenergie mittels Luftwärmepumpe.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Wiener Netze.

4.4 Telefonanschluss Festnetz

Es ist vom Verteiler in der Wohnung zu den in den Stiegenhäusern befindlichen Anschlussstellen eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

4.5 Telekabel

Es ist vom Verteiler in der Wohnung zu den in den Stiegenhäusern befindlichen Anschlussstellen eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

4.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48. Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss.

5. Allgemeine Einrichtungen

5.1 Schließsysteme

Das Objekt wird mit einem Schließsystem z. B. der Fa. EVVA ausgestattet. Jeder Wohnung werden drei Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, den Müllraum, den Kinderwagenabstellraum, den Fahrradabstellraum, den Raum der Kellerabteile, den Zugang zum Hof, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, sowie das zur Wohnung gehörige Kellerabteil.

5.2 Wasserabsperrhahn

Das Absperrn und aufdrehen von Kalt und Warmwasser für die jeweilige Wohnung erfolgt über Ventile in der Wohnung.

5.3 Kellerabteile

Die Kellerabteile verfügen über einen Zylinder gemäß Hausschließsystem.

5.4 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Kellergeschoß befinden sich die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Diese sind mit dem Aufzug erreichbar.

5.5 Müllraum

Sperrbarer Müllraum für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften. Sofern behördlich vorgeschrieben werden zum Schutz vor Verschmutzungen und Beschädigungen Scheuerleisten an den Wänden angebracht. Im Müllraum ist ein Bodenablauf mit Geruchsverschluss vorgesehen. Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Der Müllraum ist mit einer Lüftung ausgestattet.

5.6 Aufzug

Die Aufzugsanlagen werden vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß geführt und sind mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Anlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert einen Handgriff, einen Spiegel, ein Bedienungspaneel, eine digitale Stockwerksanzeige und eine Beleuchtung. Die Kabine besitzt Teleskopschiebetüren gemäß den aktuellen Sicherheitsvorschriften.

5.7 Stiegenhaus und Eingangsbereich

Die Eingangsbereiche und die Stiegenhäuser werden farblich weiß gestaltet und mit entsprechenden Beleuchtungskörpern versehen. Der Bodenbelag in den Gangflächen wird in großformatigen Fliesen

ausgeführt. Im Eingangsbereich wird im Fußbodenbelag eine Fußmatte flächenbündig hergestellt.

5.8 Brief- und Postfachanlagen

Es werden Brieffachanlagen entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten hergestellt.

5.9 Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone

Die Eigengärten im Erdgeschoss befinden sich auf einem intensiv begrünten Flachdach sowie teilweise über dem Erdkern. Die angrenzenden Gartenabtrennungen werden mittels einem Maschendrahtzaun (ca. 1,0 m Höhe) ausgeführt. Auf den Terrassen und Balkonen kommt ein Plattenbelag zur Ausführung. Die restlichen Flachdächer/Dachterrassen werden mit Kiesschüttung, extensiver Begrünung, Plattenbelag oder gemäß behördlicher Vorschrift der MA 37 ausgeführt.

5.10 Orientierungsnummer

Die Orientierungsnummer wird gem. behördlichen Auflagen (Situierung, Ausgestaltung) hergestellt.

5.11 Notbeleuchtung

Wird gemäß TRVB-Richtlinie errichtet.

5.12 Boden- und Wandbeläge

Die Wände der oberirdischen Allgemeinbereiche (Gänge und Stiegenhaus) werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion gestrichen. Der Bodenbelag wird hier in Fliesen – Produkt: Meissen Ares beige oder gleichwertig – Fliesengröße 30 x 60 cm – Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG ausgeführt.



6. Fassaden

6.1 Straßenfassade / Hoffassade

Die Fassaden werden mit einem Wärmeverbundsystem versehen.

Die Farbgestaltung erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.



7. Innenausbau Wohneinheiten

7.1 Wohnungseingangstüren

Die einflügelige Wohnungseingangstüre (Durchgangslichte 90cm x 200cm, WK2 besteht aus einer einbruchhemmenden Holz- oder Stahlzarge mit einem Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild. Außenseite nach den architektonischen Vorgaben. Innenseite weiß.

7.2 Innentüren und Zargen

7.2.1 Holztüren:

Die Innentüren werden mit Holz- oder Stahlzarge mit 2 Bändern und Holztürblättern (Röhrenspan) in Weiß matt glatt und mit einem Beschlag in Alu gebürstet (oder gleichwertiges) hergestellt. Größe 80/200 cm.



7.2.2 Glastüren:

Allfällige Glastüren werden als Nur-Glas-Türen und mit einem Beschlag in Edelstahl ausgeführt.

7.2.3 Schiebetüren:

Ausführung: innenlaufend aus Holz, Farbe Weiß mit Muschelgriff Edelstahl nicht versperrbar - Durchgangshöhe 200 cm in verstärkten Gipskartonwänden.

7.3 Fenster und Terrassentüren Regelgeschosse

Kunststoff Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen, außen gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept, innen weiß Ral 9010. Außenfensterbänke ALU System in RAL Farbe gemäß Wahl AG. Innenfensterbänke in Weiß aus beschichtetem Holz.

7.4 Fenster und Terrassentüren - Dachgeschosswohnungen

7.4.1. Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen

Kunststoff Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen, außen gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept, innen in weiß RAL 9010. Außenfensterbänke ALU System in RAL-Farbe gemäß Wahl AG. Innenfensterbänke in der Farbe Weiß aus beschichtetem Holz.

7.4.2. Dachflächenfenster – Dachgeschosswohnungen

Holz/ALU Dachflächenfenster mit Außenbeschattung und Gesamtenergiedurchlassgrad gemäß bauphysikalischer Berechnung zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung. Die Farbgebung ist innen weiß, außen gemäß behördlichen Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept.

7.5 Beschattung für Wohnungen

7.5.1. Fenster und Fenstertürelemente

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden mit außenliegenden elektrisch bedienbaren Rollläden oder Raffstore ausgestattet.

7.5.2. Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster erhalten eine außenliegende, elektrisch bedienbare Beschattung. Farbgebung straßenseitig gemäß behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept des Bauträgers.

7.6 Fußbodenbeläge

7.6.1. Parkett

Wohnküchen, Zimmer, Vorräume, Abstellräume:

Ausführung Echtholzfertigparket in Eiche wild bunt, gefasst, gebürstet (Fa. Weizer oder gleichwertig) vollflächig verklebt und verlegt. Sockelleisten aus Holz (passend zu Parkett).



7.6.2. Fliesen

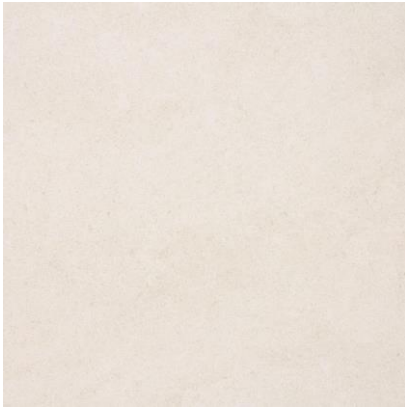
Bad und Toilette: Ausführung in Fliesen - Produkt: Marazzi Konzept beige oder gleichwertig – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Im Sinne des Feuchteschutzes im Badezimmer wird eine Abdichtung in einer Ebene des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung am Estrich) ausgeführt.



7.6.3. Terrassen, Balkone, Loggien

Feinsteinzeugplatten (60/60cm) im Splittbett oder aufgeständert verlegt. Die nicht Wohnungen zugehörigen Flachdachflächen werden als Kiesdach ausgeführt. Auf den Flachdächern wird eine PV Anlage in einer Größe wie seitens der Behörde vorgegeben hergestellt.

Die Ausführung erfolgt mit Feinsteinzeugplatten in beige 60 x 60 cm – oder gleichwertig.



7.7 Wandbeläge

7.7.1 Fliesenbeläge Wand

Badezimmer: Ausführung in Fliesen – Produkt: Marazzi Konzept beige oder gleichwertig – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Verlegung in den Spritzwasserbereichen. Im Sinne des Feuchteschutzes wird im Spritzwasserbereich eine Abdichtung in einer Ebene des Wandaufbaues (Verbundabdichtung) ausgeführt.

Badewannenverkleidung:

Ausführung in Fliesen – Produkt: Marazzi Konzept beige oder gleichwertig – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen.



Toilette: Ausführung der Sockelfliesen mit oder gleichwertig – Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Restliche Wandflächen werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion 2mal deckend gestrichen.

7.7.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion gestrichen.

8. Haustechnik

Die Anmeldung von Kabel-TV, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen.

8.1 Elektroinstallationen

Die Installation führt vom Zähler, welcher im Technikraum des Kellergeschosses situiert ist, in die Wohnung. Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird E2 Logus 90 in Weiß (oder gleichwertig) ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.



8.2.1. Wohnungsverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter) sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

8.2.2. Telekabel

Leerverrohrung vom Gang zum Verteiler in die Wohnung (Vorraum). Die Verkabelung übernimmt der Telekabelanbieter bzw. Käufer. Multimediodose: Verlegung in die Wohnung in das Wohnzimmer.

8.2.3. Telefon

Leerverrohrung vom Gang zum Verteiler in die Wohnung (Vorraum). Die Verkabelung übernimmt der Telekabelanbieter bzw. Käufer.

8.2.4. Gegensprechanlage mit Türöffner

Gegensprechanlage der Marke Schrack oder gleichwertig.

Außensprechstelle: Marke Schrack (Standard)

Innensprechstelle: Marke Schrack (Audio Standard)

Gegen Aufpreis und nach Verfügbarkeit ist eine videofähige Gegensprechanlage möglich.



8.2.5. Stromkreise

Mindestens 3 Stromkreise für Licht und Steckdosen, 1 Stromkreis für die Waschmaschine, je 1 Stromkreis für den Geschirrspüler und Herd. Die Stromkreise sind in Anlehnung an die Vorgaben der ÖVE/ÖNorm E8015 in Abhängigkeit der Wohnungsgröße herzustellen.

WHG bis 50m²:

2 FI-Schutzschalter

je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, E-Herd, 2 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreise

WHG 50-75m²:

2 FI-Schutzschalter

je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, E-Herd, 3 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreise

WHG 75-130m²:

2 FI-Schutzschalter

je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, Trockner, E-Herd, 4 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreis

8.2.6. Steckdosen

Nachstehend wird die Anzahl der Steckdosen innerhalb der Wohnung angegeben (ca.-Stück), diese werden im Detail pro Raum lt. Vermarktungsplanung hergestellt.



<u>Vorräume:</u>	2 Wechselschalter Licht 1 x 1-fach Steckdose 1 Audio - Innenstelle bei Wohnungseingangstür 1 Deckenauslass 1 Einzelrauchmelder 1UP-Wohnungsverteiler 1UP Klingeltaster (vor der Wohnungseingangstüre)
<u>Gang:</u>	2 Wechselschalter Licht 1 x 1-fach Steckdose 1 Deckenauslass
<u>WC:</u> (separat)	1 Einfachlichtschalter für Licht mittels Nachlaufrelais sofern keine natürliche Belüftung. 1 Ventilator od. UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais sofern keine natürliche Belüftung 1 Deckenauslass (Licht)
<u>Schrankraum:</u>	1 Lichtschalter 1 Deckenauslass (Licht)
<u>Abstellraum:</u>	1 x 2-fach Steckdose für WM-Anschluss und Trockner (sofern geplant) 1 Deckenauslass 1 Lichtschalter außen- oder innenliegend
<u>Bad:</u> (separat)	1 x Einfachlichtschalter für Licht. 1 x 2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch 1-fach Steckdose 1 Ventilator oder UP Lüfter; geschaltet über einen eigenen Schalter sowie mittels Hygrostat sofern keine natürliche Belüftung möglich. 1 Deckenauslass 1 Spiegellicht (Wandauslass mittig über Spiegel) 1 Anschluss Handtuchheizkörper



Bad & WC:

- 1 Einfachlichtschalter für Licht.
- 1 x 2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1-fach Steckdose
- 1 Ventilator oder UP Lüfter; geschaltet über einen eigenen Schalter sowie mittels Hygrostat sofern keine natürliche Belüftung möglich.
- 2 Deckenauslass
- 1 Spiegellicht (Wandauslass mittig über Spiegel)
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

Zimmer:

- 1 Lichtschalter bei Kinderzimmer bzw.
- 2 Wechselschalter Licht bei Schlafzimmer
- 1 Deckenauslass (Licht)
- 1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters
- 2 x 2-fach Steckdosen sinnvoll situiert
- 1 Multimedialeerdose + 1 x 2-fach Steckdosen
- 1 Einzelrauchmelder

Wohn- und Esszimmer

(ohne Küche):

- 1 Lichtschalter für Balkon, Terrasse, Loggia
- 2 Wechselschalter Licht
- 2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich)
- 3 x 2-fache Steckdosen (eine davon jeweils neben der Multimediadose)
- 1 Einzelrauchmelder
- 1 Leerdosen für TV / Telefon / Internet (Multimediadose / 3-er Kombi)

Wohnküche (Küche inkl.

Wohnzimmer):

- 1 Lichtschalter für Balkon, Terrasse, Loggia im Wohnbereich
- 1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters beim Raumeingang
- 2 Wechselschalter Licht
- 2-3 Deckenauslässe im Bereich Wohn- und Essbereich
- 3 x 2-fach Steckdosen (eine davon jeweils neben der Multimediadose)
- 1 Einzelrauchmelder
- 1 Leerdosen für TV / Telefon / Internet (Multimediadose / 3-er Kombi)
- 2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
- 2 x 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 x 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler

- 1 Steckdose Zusatzgerät (z.B. Mikrowellenherd)
- 1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
- 1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung

Küche

(getrennter Raum):

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
- 2 x 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 x 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose Zusatzgerät (z. B. Mikrowellenherd)
- 1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
- 1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung
- 1 Einzelrauchmelder

Balkon, Terrasse,

Loggien:

- 1 Wandauslass inkl. Außenleuchte
- 1 Einfach-FR Außensteckdose

8.2 Heizungs- und Stützkühlinstallationen

Die Bereitstellung der Wärmeenergie erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Abgabe der gewonnenen Wärmeenergie wird mittels eines Heiz- Estrichs (Fußbodenheizung) durchgeführt.

Für eine nachträgliche Installation einer Kühlung wird im Dachgeschoß eine Vorbereitung für Multisplit Geräte hergestellt. Es werden keine Innen- oder Außengeräte beigestellt oder montiert.

8.2.1. Fußbodenheizung

Die gesamte Wohnung (ausgen. Abstellräume) ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

8.2.2. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die mittels der Luftwärmepumpe gewonnenen Wärmeenergie.

8.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

8.3.1. Sanitärausstattung

WC:



LAUFEN 

Laufen Pro – Wand-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten mit wassersparender 2 Mengen-Spültechnik, weiß inkl. Sitz und Deckel weiß, Scharniere Edelstahl. Drückerplatte Geberit in Weiß.

WC-Handwaschbecken:



LAUFEN 

Laufen Pro 48 x 28 Handwaschbecken.

WC-Armatur:



Hansgrohe Vernis Blend 100 Waschtisch- und Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur. Sofern verfügbar gegen Aufpreis auch in Schwarz.

Bad - Waschtisch:



Laufen Pro 65 x 46,5 Handwaschbecken (oder gleichwertig)



LAUFEN 



Aqua Bagno Doppelwaschtisch (oder gleichwertig)
Größe in Abhängigkeit vom verfügbaren Platz.

Bad-Armatur:

Hansgrohe Vernis Blend 100 Waschtisch- und
Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur in Chrom.
Sofern verfügbar gegen Aufpreis auch in Schwarz.



Sifon:



Waschtisch-Sifon, verstellbar.

Badewanne, Dusche und Armatur:



Badewanne Concept oder gleichwertig in Weiß.
Größe in Abhängigkeit vom verfügbaren Platz.
Einhebel-Wannenmischer Aufputz Hansgrohe Vernis
Blend in Chrom. Sofern verfügbar gegen Aufpreis
auch in Schwarz.

concept



Bodenbündige Dusche mit integriertem Rigol und
Nur-Glaskonstruktion je nach Gegebenheiten mit
oder ohne Türe. Im Sinne des Feuchteschutzes im
Badezimmer wird eine Abdichtung in einer Ebene
des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung)
ausgeführt.

Armatur: Hansgrohe Vernis Blend AP Brausemischer
chrom mit Wandstangenset.

Sofern verfügbar gegen Aufpreis auch in Schwarz.



Handtuchheizkörper:

Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper in Weiß.

Lüftung:

Badezimmer und Toiletten:

Raumlüfter – Fabrikat: Limodor Unterputz oder gleichwertig. Küche: Umluft.

Kühlung:

Für eine nachträgliche Installation einer Kühlung wird im Dachgeschoß eine Vorbereitung für Multisplit Geräte hergestellt. Diese ist ohne Außen- sowie Innengeräte.

9. Begrünte Flächen:

Die zu begrünenden Flächen werden mit entsprechenden Erdreich aufgefüllt und planiert. Dem Eigentümer wird eine Packung Rasensamen bei Übergabe zur Verfügung gestellt. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist von jedem Eigentümer selbst durchzuführen. Allgemeine Rasenflächen werden besämt übergeben.

10. Beleuchtung Außenbereiche

Balkone, Terrasse, Loggien:

GU10, 230V IP 65, Wandleuchte aus Aluminium Druckguss, Diffusor aus klarem Glas.



Hofbereich – Pollerleuchte:

Wegebeleuchtung mit Bewegungsmelder in Anthrazit.



Sonstiges:

Bei Sonderwünschen und den daraus folgenden Änderungen des Planes, ist dieses entsprechend anzupassen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Etwaige Neueinreichungen oder Abänderungsansuchen infolge von Sonderwünschen erfolgen gesammelt bei Projektabschluss bzw. zum Zeitpunkt der Fertigstellung. Sämtliche Risiken, welche hieraus entstehen sind der Sphäre der kaufenden Partei (Sonderwunschbesteller) zuzuordnen. Die kaufende Partei verpflichtet sich die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die verkaufende Partei übernimmt keinerlei Haftung für die Genehmigungsfähigkeit von Sonderwünschen.

Sonderwünsche betreffend etwaiger Abänderungen oder Ergänzungen der Standardausführung sind grundsätzlich möglich. Diese sind dem Bauträger schriftlich und termingerecht mitzuteilen und werden ausschließlich von, vom Bauträger beauftragten Professionisten durchgeführt. Seitens der verkaufenden Partei besteht keinerlei Verpflichtung Sonderwünsche auszuführen.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Vermarktungsplan sind maßgeblich und definieren den Vertragsgegenstand, jedoch nicht mündliche Absprachen, Skizzen und/oder anderwärtige Pläne sowie Unterlagen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die in der vorstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft angeführten Fabrikate dienen als unverbindliche Veranschaulichung und können in Muster oder Farbe abweichen. Der Bauträger behält sich das Recht vor gleichwertige Produkte ohne jeglichem Wertausgleich auszuführen.

Die Renderings bzw. Visualisierung sind unverbindliche Darstellungen, welche lediglich der Illustration der räumlichen Proportionen dienen. Die darauf ersichtliche äußere Gestaltung des Projektes als auch die Ausstattung sowie Einrichtung sind ausdrücklich kein Vertragsbestandteil.

Die Möglichkeit zur Produktauswahl (z. B. Parkett, Farbe Armaturen) ist nur in Abhängigkeit des Baufortschrittes möglich. Allfällig zusätzlich entstehende Kosten (z. B. aufgrund von Rückbau, Abbestellung etc.) sind vom Käufer zu tragen.

Die Ausführung sämtlicher Leistungen erfolgt entsprechend den geltenden Gesetzen und Verordnungen.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in der Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere, wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.