

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Allgemeine Projektbeschreibung

Die WET Wohnbaugruppe Service GmbH (kurz "Bauträger"), FN 429909w, Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in 2822 Bad Erlach, Samuel Wolf-Gasse (Liegenschaft Einlagezahl 81 mit dem derzeit inneliegenden Grundstück Nr. 55/23 des Grundbuches der Katastralgemeinde 23420 Linsberg, Bezirksgericht Wiener Neustadt).

Auf dieser Liegenschaft errichtet der Bauträger eine Wohnhausanlage mit gesamt 30 Wohnungseigentumsobjekten, bestehend aus 4 Reihenhäusern, 3 Doppelhäusern mit je zwei Einheiten sowie 20 KFZ-Stellplätzen im Freien, samt Zufahrtstraße und Außenanlagen.

Jede Wohneinheit besteht aus Keller,- Erd- und Obergeschoss und verfügt über entsprechende Freiflächen (Terrasse, Loggia, Garten).

Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber) und wird für jedes Reihenhaus/jede Doppelhaushälfte separat gezählt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.

Heizung und Warmwasser

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eine Flächenheizung (Fußbodenheizung) sorgt für angenehme Raumtemperaturen.

Die Wärmeabgabe im Keller erfolgt mittels E-Heizkörper.

Im Bad (Obergeschoss) wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert.

Kanal & Wasserentsorgung

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über das Abwassersystem der Marktgemeinde Bad Erlach mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Fundamente

Fundamentplatte und Streifenfundament aus Stahlbeton, laut statischem Erfordernis.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Decken und Wände – vertikale / horizontale Elemente

Außenwände	Keramischer Hohlziegel 25 cm, wo statisch erforderlich Stahlbeton, Innenputz. Vollwärmeschutz 20 cm.
Zwischenwände	Nichttragende Wände aus 10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion, beidseitig einfach beplankt. Oberlichte in Wand zwischen Wohnzimmer und Stiege.
Geschossdecken	Stahlbetondecken laut statischem Erfordernis.
Stiegen	Stahlbetonlauftreppen. Trittstufen vom Erdgeschoss ins Obergeschoss mit Holz belegt. Treppe in den Keller ohne Belag.
Keller	Außenwände aus 30 cm Stahlbeton, schalrein, außenliegende Abdichtung, Vollwärmeschutz 20 cm. Trennwände zwischen den Häusern aus 25 cm Stahlbeton, schalrein, dazwischen Mineralfaserplatten. Innenwände aus 20 cm Stahlbeton, schalrein.
Müllraum	Fundamentplatte lt. statischem Erfordernis. Betonboden Besenstrich, Betonwände, Deckung mittels Trapezblech.

Dach

Flachdach wärmegegedämmt lt. Bauphysik, mit Bekiesung.
Feuchtigkeitsabdichtung und Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden normgemäß hergestellt.

Lichtkuppel mit Dachausstieg im Vorraum Obergeschoss, unbeschattet.

Fenster und Türen

Fenster und Terrassen-/Loggiatüre	Für alle Fenster und Terrassen-/Loggiatüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes gemäß NÖ Bauordnung bzw. NÖ Bautechnikverordnung. Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Klarglas), Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Fenster weiß, außen mit Alu-Deckschalen in Farbe Weißaluminium.
--	---

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Fensterbänke außen

Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag. Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet.

Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel, in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Aluminium-Sohlbänke.

Fensterbänke innen

Werzalith-Fensterbänke, weiß.

Sonnenschutz

Elektrisch bedienbare, außenliegende Raffstores, schienengeführt. Bedienung über Jalousieschalter. C-förmige Lamellen, Farbe Weißaluminium.

Hauseingangstüre

Alukonstruktion mit verglastem Seitenteil in einbruchshemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker – außen mit Niro-Griffstange. Hauseingangstüre in Farbe ähnlich RAL 9006 Weißaluminium.

Innentüren

Stock: Holzumfassungszargen weiß, umlaufende Gummidichtung.

Türblatt: Format ca: 80/200 cm, Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet. Türe Küche mit Glasausschnitt.

Drückerpaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel.

Türen Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel.

Fußböden, Decken und Wände – Oberflächen

Estrich

Schwimmend verlegt.

Fußbodenbeläge

Vorraum (Erdgeschoss), Bäder und WCs

Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Fabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig). 3 Farben zur Auswahl: ivory, brown-grey oder light grey – Sockelleiste in Bodenfarbe. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Übergang Fliese – Parkett: Schlüterschiene Alu eloxiert.

Dusche

Bodenebene Duschen gefliest (sofern technisch möglich).

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

VIVITimmo

Gemeinsam Werte schaffen.

Küche, Wohnen, Zimmer, Schrankraum & Vorraum (Obergeschoss)

Fertigparkett Landhausdielen, Format: ca. 1200/140/9,8 mm, Fabrikat Scheucher (oder gleichwertig).

2 Oberflächen zur Auswahl: Eiche Country Natura oder Eiche Country Bianca. Sockelleisten in Bodenfarbe, Übertrittschienen bei Türen (wo technisch erforderlich).

Keller

Betonboden. *Hinweis: Räume im Keller dienen ausschließlich zur Aufbewahrung und Einlagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen! Zur Vermeidung von Kondensat kann der Keller ganzjährig beheizt werden.*

Terrasse

Betonplatten, Format: ca. 40/60 cm, im Kiesbett verlegt (oder gleichwertig).

Loggia

Betonplatten, Format: ca. 40/60 cm, im Kiesbett verlegt (oder gleichwertig). Die Entwässerung erfolgt stirnseitig über Wasserspeier.

Geländer Loggia: Stahlgeländer verzinkt oder färbig pulverbeschichtet.

Wand- und Deckenbeläge

Bäder mit WCs

Bei Doppelhäusern: Bad mit WC im Ober- und WC Bad im Erdgeschoss. Bei Reihenhäusern: Bad mit WC im Obergeschoss.

Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Fabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig), Farbe Weiß, Teilverfliesung bis Höhe Vorsatzschale Spülkasten (ca. 1,20 m – ca. 1,50 m), im Duschbereich Teilverfliesung bis Oberkante Türzarge.

WC

Bei Reihenhäusern – WC im Erdgeschoss:

Feinsteinzeug, Format: ca. 30/60 cm, Fabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig), Farbe Weiß, Teilverfliesung bis Höhe Vorsatzschale Spülkasten (ca. 1,20 m – ca. 1,50 m).

Malerei

Decken und Wände gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß.

Hinweis: Keller nicht gemalt, schalrein.

Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse etc. werden in Prefa Alu beschichtet hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. rechnerischem Nachweis ermittelt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Sanitäre Ausstattung, Entlüftung

WC / WC Bad (Erdgeschoss)

Spülrandloses Hänge-WC, Fabrikat Laufen, Typ Pro – Wand-WC Tiefspüler ohne Spülrand (oder gleichwertig), weiß, mit Brille, Deckel mit Absenkautomatik, Spültaste weiß (oder gleichwertig).

Handwaschbecken, Fabrikat Laufen, Typ Pro (oder gleichwertig), Größe ca.: 45 x 35 cm; weiß. Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Grohe Typ Essence (oder gleichwertig). Mechanische Raumentlüftung im WC.

Doppelhaushälften verfügen zusätzlich über eine Duschvorbereitung.

Bad mit WC (Obergeschoss)

Doppelwaschtisch, Fabrikat Laufen Pro A (oder gleichwertig), Größe ca.: 130 x 48 cm, weiß. Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Grohe, Typ Essence (oder gleichwertig).

Dusche mit Einhandmischer, Fabrikat Grohe, Typ Eurosmart (oder gleichwertig) und Brausegarnitur, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta 100 (oder gleichwertig), Duschrinne Fabrikat HL 53 (oder gleichwertig), Nurglas-Duschwand inkl. Tür, Fabrikat Alva Prisma, Typ Bela (oder gleichwertig), Größe ca. 120 x 90 cm.

Spülrandloses Hänge-WC, Fabrikat Laufen, Typ Pro – Wand-WC Tiefspüler ohne Spülrand (oder gleichwertig), weiß, mit Brille, Deckel mit Absenkautomatik, Spültaste weiß (oder gleichwertig).

Einbaubadewanne, Fabrikat Laufen, Typ Pro (oder gleichwertig), Größe ca.: 180 x 80 cm, weiß. Badewannenarmatur, Fabrikat Grohe, Typ Eurosmart (oder gleichwertig).

Elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer.

Mechanische Raumentlüftung in den Bädern.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle, Geschirrspüleranschluss. Küche ohne Ausstattung.

Technikraum (Keller)

Wasserenthärtungsgerät Fabrikat Judo Softwell S
Waschmaschinenanschluss

Terrasse

Frostsicherer Wasseranschluss (Kemperarmatur) für Gartenbewässerung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

VIVITimmo

Gemeinsam Werte schaffen.

Elektroinstallationen

Erdgeschoss

Vorraum

Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
2 x Deckenauslass
1 x Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1 x Unterputz-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)

WC / WC Bad

1 x Wechselschalter (außenliegend mit Kontrolllicht)
1 x Deckenauslass
1 x Wandauslass über Waschtisch
1 x Schuko-Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
1 x Abluftventilator mit Hygrostatschaltung
1 x Fußbodenheizungsverteiler im Regelfall

Küche

1 x Ausschalter
1 x Deckenauslass
1 x Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd + Backrohr) 400 V
1 x Schuko-Steckdose Geschirrspüler
1 x Schuko-Steckdose Kühlschrank
1 x Schuko-Steckdose Gefrierschrank
1 x Schuko-Steckdose Mikrowelle
1 x Schuko-Steckdose für Dunstabzug
6 x Schuko-Steckdosen Küchenzeile
2 x Wandauslass unterhalb der Küchenblende
für Arbeitsplattenbeleuchtung (Spots) direkt geschaltet
1 x Wechselschalter Stiegenabgang
Vorbereitung Inneneinheit Klimaanlage

Wohnen

2 x Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen
2 x Deckenauslässe (getrennt schaltbar)
1 x Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters H=30 cm
2 x Schuko-Steckdosen im Essbereich
1 x Dreifachschuko-Steckdose (neben TV-Anschlussdose)
1 x Doppelschuko-Steckdosen (neben Couch)
1 x Internetanschlussdose verkabelt
1 x TV-Anschlussdose betriebsbereit
Vorbereitung Inneneinheit Klimaanlage

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Stiegenaufgang

1 x Wechselschalter
1 x Wandauslass

Terrasse

1 x Ausschalter (innenliegend)
1 x Wandleuchte
1 x Feuchtraum-Schuko-Steckdose mit Klappdeckel

Obergeschoss

Zimmer

1 x Ausschalter
1 x Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1 x Deckenauslass
2 x Doppelschuko-Steckdosen im Schlafzimmer (1x Doppelschuko-Steckdose im Zimmer)
3 x Schuko-Steckdosen bei Antennendose
1 x Internetanschlussdose verkabelt
1 x TV-Anschlussdose betriebsbereit
Vorbereitung Inneneinheit Klimaanlage

Schrankraum

1 x Ausschalter
1 x Deckenauslass
1 x Reinigungs-Steckdose unterhalb des Lichtschalters

Vorraum

Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
1 x Wandauslass
2 x Reinigungssteckdose

Bad mit WC

1 x Serienschalter innenliegend für Decke
1 x Abluftventilator mit Hygrostatschaltung
2 x Deckenauslass
1 x Wandauslass über Waschtisch
2 x Schuko-Steckdosen mit Klappdeckel neben Doppel-Waschtisch
1 x Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für E-Sprossenheizkörper
1 x Reinigungssteckdose

Loggia

1 x Wechselschalter (innenliegend)
2 x Wandleuchte
1 x Feuchtraum-Schuko-Steckdose mit Klappdeckel

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Kellergeschoss

Stiegenabgang

1 x Wechselschalter
1 x Wandauslass

Technikraum

Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
1 x Deckenauslass
1 x Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
1 x Schuko-Steckdose mit Klappdeckel neben Waschmaschine
1 x Schuko-Steckdose mit Klappdeckel neben Wäschetrockner
1-2 Aufputz-Wohnungsverteiler Elektro- & Informationstechnik
Stromanschluss Wärmepumpe und Komponenten lt. Elektro-Planer

Kellerraum

Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
2 x Deckenauslässe
1 x Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters
3 x Schuko-Steckdosen
1 x Wechselschalter Stiegenaufgang

Allgemein

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm LEGRAND NILOE, Oberfläche in Weiß.

Antennenanlage

Jede Wohneinheit kann die Programme des Satelliten Astra 19,2 Grad über eine Satelliten-Gemeinschaftsanlage, welche am Müllraum montiert ist, empfangen. Ein Sat-Receiver ist nicht Ausstattungsbestandteil.

Internetleerverrohrung

Für das Internet wird ein Leerrohrsystem mit Verkabelung, ausgehend vom Keller, vorgesehen. Bei Bedarf ist ein entsprechendes Ansuchen vom Bewohner persönlich bei der Telekom zu stellen.

Sonstiges

Müllraum

An der nördlichen Grundstücksecke, entlang der Samuel Wolf-Gasse, ist ein Müllraum für alle Reihen- und Doppelhäuser angeordnet.

PKW-Stellplätze

Für jede Wohneinheit stehen 2 PKW-Stellplätze im Freien (ohne Überdachung) zur Verfügung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach

Außenanlagen

Die Eigengärten werden besämt und mit einem Maschendrahtgitterzaun eingezäunt. Die Zugangs- bzw. Verbindungswege sowie die Zufahrtsstraße werden asphaltiert.

Briefkasten

Ein Briefkasten ist bei jeder Wohneinheit neben der Hauseingangstür angebracht.

Sonderwünsche

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen und die vom Bauträger bekanntgegebenen Termine eingehalten werden. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind vom Käufer im Voraus zu begleichen. Zahlungen für Sonderwünsche sind in das Sicherungssystem gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) aufzunehmen. Wenn es durch Sonderwünsche zu Mehrkosten kommt, erhöhen sich auch die Nebengebühren (Grunderwerbsteuer, Eintragungsg Gebühr etc.). Mit Änderungswünschen und Zusatzaufträgen darf nur der Bauträger oder solche Unternehmen beauftragt werden, die vom Bauträger vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung des Kaufgegenstandes verpflichtet wurden oder werden.

Nicht als Sonderwunsch gelten Aufträge, welche der Käufer erteilt und die zeitlich erst nach Übergabe des Kaufgegenstandes ausgeführt werden (z.B. Versetzen von Innentüren, Malerarbeiten).

Folgende zusätzliche Ausstattungen sind als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich.

Preise auf Anfrage.

Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage mit bis zu 3,6 kW Modulleistung, auf dem Dach situiert. Baubehördliche Bewilligung hierfür ist bereits vorhanden.

Klimaanlage

Multi-Split-Außengerät (auf dem Dach situiert) + Wand-Innengerät. Baubehördliche Bewilligung hierfür ist bereits vorhanden.

Carport

Errichtung eines Carports über die beiden PKW-Stellplätze. Baubehördliche Bewilligung hierfür ist bereits vorhanden.

Gerätehütte

Gerätehütte „Avantgarde“, A3 (oder gleichwertig).
Abmessungen ca. 180 x 300 cm, Farbe: Silber-Metallic.
Baubehördliche Bewilligung hierfür ist bereits vorhanden.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Samuel Wolf-Gasse, 2822 Bad Erlach



Allgemein

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Wir ersuchen um Verständnis, dass sich aufgrund technischer bzw. behördlicher Vorschriften, im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauausführung Änderungen ergeben können. Wir behalten uns vor, diese Änderungen durchzuführen. Bitte berücksichtigen Sie, dass Produktangaben einschließlich Beschreibungstexte und Bildmaterial beispielhaft sind und es im Ausstattungsbereich zu produktadäquaten Änderungen kommen kann.

Sowohl Architekten und Bauträger als auch Käufer können Änderungen durchführen (siehe dazu oben Punkt „Sonderwünsche“).

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett etc.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Schlosserteile im Außenbereich werden generell verzinkt oder farbig pulverbeschichtet ausgeführt.

Die im Kauf- und Bauträgervertrag sowie in den Plänen angeführten Flächen sind Rohbaumaße, die sich entsprechend dem jeweiligen Planungs-/Ausbaustand ändern können. Naturmaße können davon abweichen. Bei Änderung der Wohnnutzfläche (Rohbaumaße) von +/- 3% erfolgt eine aliquote Kaufpreisanpassung hinsichtlich des +/- 3% übersteigenden Anteils der Änderung der Wohnnutzfläche (Rohbaumaße). In den Plänen dargestellte Einrichtungen wie Möblierung und Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten.

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information über den energetischen Standard der Gebäude. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfswerten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch keinen bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen.