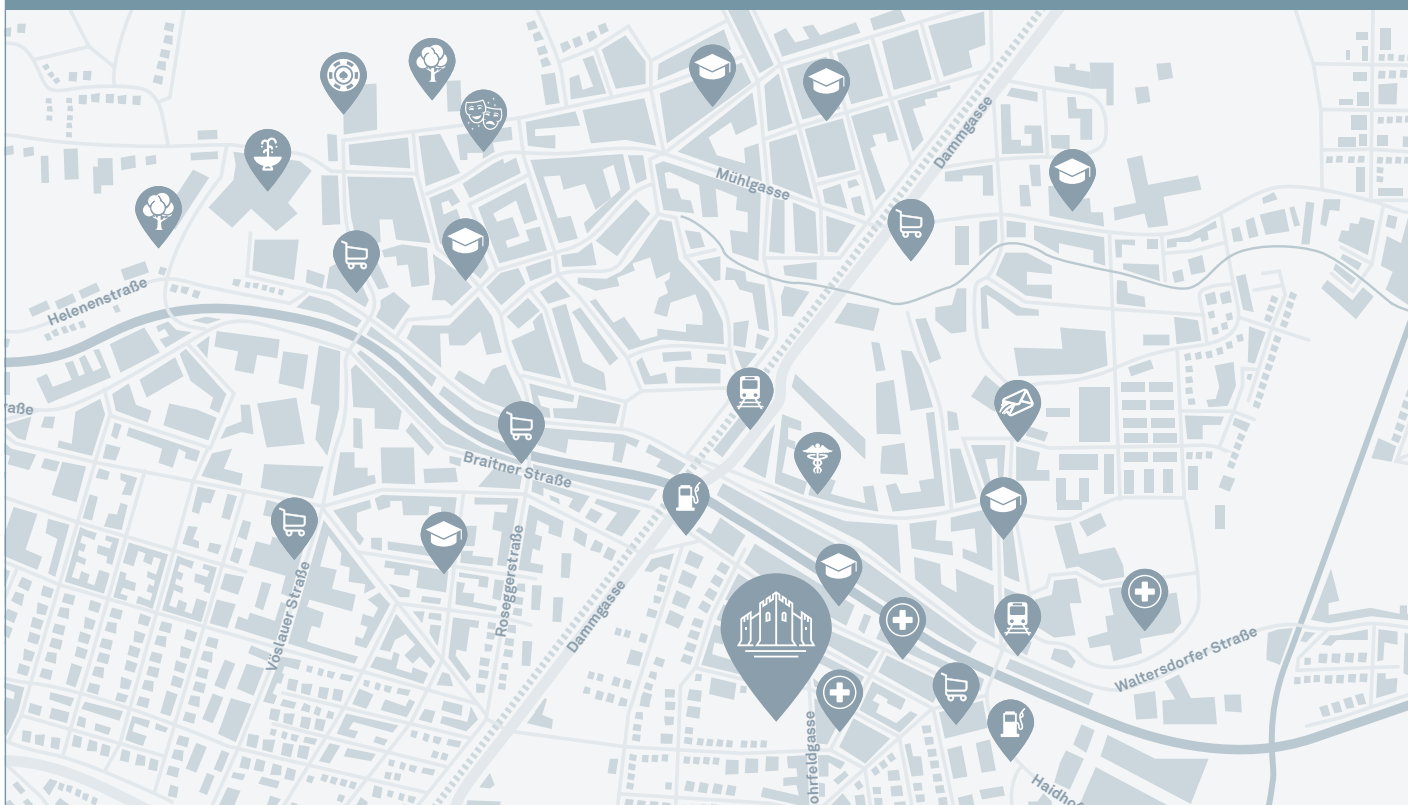


GEPLANTE  
FERTIGSTELLUNG  
**WINTER  
2023**



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden





## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### INHALT

<b>Allgemeine Projektbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>Bau und Ausstattung</b>	<b>3</b>
Ver- und Entsorgung	3
Fundierung, Decken und Wände – vertikale/horizontale Elemente	4
Dach	4
Fenster und Türen	4
Fußböden, Decken und Wände – Oberflächen	5
Spenglerarbeiten	6
Sanitäre Ausstattung und Entlüftung	6
Elektroinstallationen	7
Außenbereiche / Allgemeinbereiche / Sonstiges	9
<b>Sonderwünsche</b>	<b>11</b>
<b>Allgemein</b>	<b>12</b>
<b>Energieausweis</b>	<b>12</b>



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Die WET Wohnbaugruppe Service GmbH (kurz "Bauträger"), FN 429909w, Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in 2500 Baden, Veste Rohr 14 + 16 sowie Rohrfeldgasse 20 + 22 (Liegenschaft Einlagezahl 146 mit dem derzeit innenliegenden Grundstück Nr. 91 des Grundbuches der Katastralgemeinde 04003 Braiten).

Auf dieser Liegenschaft errichtet der Bauträger eine Wohnhausanlage mit 4 Baukörpern mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen, 44 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage, sowie 7 KFZ-Stellplätze im Freien. Jeder Baukörper verfügt über 11 Wohnungen. Die Tiefgarage ist mit allen 4 Baukörper unterirdisch verbunden. Jeder Baukörper besteht oberirdisch aus einem Erd-, 1. und 2. Obergeschoß. Jede Wohnung verfügt über entsprechende Freiflächen (Terrasse bzw. Dachterrasse, Balkon oder Garten – abhängig von der Situierung der Wohnung).

In der Tiefgarage befinden sich darüber hinaus unter anderem ein Weinkeller mit individuellen Abteilen zur Einlagerung von Wein und einem Gemeinschaftsraum, ein Fitnessraum, Kellerabteile und weitere 5 Lager, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie weitere Allgemeinräume.

Über die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Eigengärten hinaus gibt es zudem 8 Gartenflächen („Urban Gardening“). Die 5 Lager und die zuvor genannten 8 Gartenflächen können als wohnungseigentumsrechtliches Zubehör miterworben werden.

### BAU UND AUSSTATTUNG

#### Ver- und Entsorgung

##### Stromversorgung

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch das öffentliche Netz und wird für jede Wohnung separat gezahlt 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 einen Fernwärmeanschluss. Die Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Ein Pufferspeicher wird in der Haustechnikzentrale im Keller für alle Wohneinheiten errichtet. Die Temperaturregelung, welche über ein zentrales Raumthermostat gesteuert wird, und Abrechnung erfolgt für jede Wohnung getrennt.

In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer situiert.



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden

**VIVIT**gruppe  
Gemeinsam Werte schaffen.

### Kanal & Wasserentsorgung

Installationen im Gebäude sind aus Kunststoff PE und Schmutz- und Regenwasserkanäle im Erdreich aus PVC. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über das Abwassersystem der Stadtgemeinde Baden mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

### Fundierung, Decken und Wände – vertikale/horizontale Elemente

#### Fundierung

Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton.

#### Außenwände Kellergeschoß

Stahlbetonwände laut statischem bzw. bauphysikalischem Erfordernis

#### Außenwände Obergeschoß

Wände aus Ziegel und in Teilbereichen in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz laut statischem bzw. bauphysikalischem Erfordernis. Außenfassade färbig verputzt und in Teilbereichen mit einer Holzverkleidung versehen.

#### Zwischenwände Obergeschoß

Nichttragende Wände aus Gipskarton-Ständerwandkonstruktion, grundsätzlich beidseitig einfach beplankt. Tragende Wände aus Ziegel in Teilbereichen in Stahlbeton laut statischem Erfordernis.

### Dach

Flachdach – Stahlbetondecke lt. Statik, abgedichtet und wärmedämmend lt. Bauphysik, Gründach extensiv begrünt und in Teilbereichen bekiest.

### Fenster und Türen

#### Fenster und Terrassen-/ Balkontüre

Für alle Fenster und Terrassen-/Balkontüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes gemäß NÖ Bauordnung bzw. NÖ Bautechnikverordnung. Im 1. Obergeschoß erfolgt der Ausstieg zu Terrassen und Balkonen über eine innenliegende Stufe.

Kunststofffenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Klarglas), Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis

Fenster weiß, außen mit Alu-Deckschalen in RAL-Farbe



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



	<p>Pro Wohnung wird zumindest ein Fensterfalzlüfter für einen Mindestluftwechsel verbaut. Dies ist keine Wohnraumlüftung und ersetzt keine erforderliche Fensterlüftung.</p> <p>Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag – bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils zumindest ein Flügel mit einem Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet.</p> <p>Im Wohnzimmer wird eine Schiebetüre lt. Verkaufsplan ausgeführt</p>
<b>Fensterbänke außen</b>	Aluminium-Sohlbänke
<b>Fensterbänke innen</b>	Beschichtete Platten (oder gleichwertig), weiß
<b>Sonnenschutz</b>	Elektrisch bedienbare, außenliegende Rollläden in RAL-Farbe, Bedienung über Schalter
<b>Wohnungseingangstüre</b>	Brandschutztür, beigegrau beschichtet, Klimaklasse C, inkl. Top- bzw. Wohnungsnummer, Weitwinkelspion und Namensschild, mit einbruchhemmender Einlage in Einbruchschutz WK3. Anforderungen gemäß Bauphysik. Zarge, graubeige
<b>Innentüren</b>	<p>Stock: Holzumfassungszargen weiß, 3-seitige Gummidichtung</p> <p>Türblatt: Format ca. 80x200 cm, weiß beschichtet</p> <p>Drückerpaar und Schloss für Bundbartschlüssel</p> <p>Türen in Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel.</p>
<b>Fußböden, Decken und Wände – Oberflächen</b>	
<b>Estrich</b>	schwimmend verlegt, samt dauerelastischem Randstreifen
<b>Fußbodenbeläge</b>	
Abstellraum, Bad, WC	Feinsteinzeug, Format: ca. 30x60 cm, Leitfabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig) Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.
Dusche	Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich)
Küche, Wohnen, Zimmer, Schrankraum, Vorraum	Fertigparkett, Oberfläche: Eiche, mit Sockelleisten Übertrittschienen bei Türen (wo technisch erforderlich)



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden

**VIVIT**gruppe  
Gemeinsam Werte schaffen.

Allgemeine Kellerbereiche  
(Kellerabteile, Kinderwagen-  
und Fahrradabstellraum)

teilweise Estrich versiegelt

Terrasse

eingefärbte Betonplatten, voraussichtlich im Kiesbett verlegt

Balkon, Dachterrasse

eingefärbte Betonplatten, voraussichtlich im Kiesbett verlegt  
Absturzsicherung mittels einer "Brüstungsmauer"

### Wand- und Deckenbeläge

Bad

Wandfliesen: Format: ca. 30x60 cm, Leitfabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig), weiß  
Teilverfliesung: Wände an Badewannen-/Dusch-Bereichen bis ca. Zargen-Oberkante (ca. 2,05 m hoch) und bei Waschtischen bis ca. 1,20 m hoch. Die restlichen Bereiche werden nicht verfliesen (gemalt ausgeführt und mit einem Sockel versehen.)

WC

Wandfliesen: Format: ca. 30x60 cm, Leitfabrikat RAKO EXTRA (oder gleichwertig), weiß  
Teilverfliesung bis ca. 1,20 m

Malerei

Decken und Wände gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

### Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse etc. werden z.B. in Prefa Alu oder gleichwertig beschichtet hergestellt.

### Sanitäre Ausstattung und Entlüftung

WC

Hänge-WC, Leitfabrikat Laufen, Typ Pro – Wand-WC Tiefspüler (oder gleichwertig), weiß, mit Brille und Deckel, Spültaste weiß  
Handwaschbecken, Leitfabrikat Laufen, Typ Pro S (oder gleichwertig), weiß  
Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Hansgrohe Typ Logis (oder gleichwertig)  
mechanische Raumentlüftung im WC mittels Ventilator





## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden

**VIVIT**gruppe  
Gemeinsam Werte schaffen.

<b>Bad</b>	<p>Handwaschbecken, Leitfabrikat Laufen, Typ Pro S (oder gleichwertig), weiß Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Hansgrohe Typ Logis (oder gleichwertig)</p> <p>Dusche mit Brausegarnitur, Fabrikat Hansgrohe, Serie Croma Select S (oder gleichwertig)</p> <p>Duschrinne Leitfabrikat Geberit (oder gleichwertig), Glasduschwand – teilweise mit Glasdrehtür</p> <p>teilweise Einbaubadewanne, Leitfabrikat Laufen Pro (oder gleichwertig), weiß Badewannenarmatur, Fabrikat Hansgrohe, Typ Logis (oder gleichwertig)</p> <p>elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer</p> <p>mechanische Raumentlüftung in den Bädern mittels Ventilator</p> <p>1 Waschmaschinenanschluss je nach Grundriss im Bad oder AR situiert (siehe Plan)</p>
<b>Küche</b>	<p>Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle, Geschirrspüleranschluss, Raum für Küche ohne Ausstattung</p>
<b>(Dach-)Terrasse, Balkon</b>	<p>frostsicherer Außenwasseranschluss für Außenbewässerung – pro Wohneinheit 1 Stück (siehe Plan)</p>
<b>Kühlung</b>	<p>Die Wohn- und Schlafräume der Wohnungen im 2. Obergeschoß werden mit Multisplit-Klima-Innengeräten und am Dach mit Klima-Außengeräten ausgestattet.</p> <p>In den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen des Erdgeschoßes und 1. Obergeschoßes werden Vorkehrungen mittels Leerverrohrungen getroffen, um ein nachträgliches Anbringen von eigenständigen Multisplit-Klima-Geräten zu ermöglichen. Die Klima-Außengeräte können unter Einhaltung der Auflagen der zu erreichenden Bewilligung auf dem Dach aufgestellt werden.</p>
<b>Elektroinstallationen</b>	
<b>Vorraum/Flur/Gang</b>	<p>1-2 Deckenauslässe (siehe Plan) 1-2 Schukosteckdosen (siehe Plan)</p>



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### Abstellraum

1 Videogegensprechstelle  
1 Rauchmelder mit Batterie  
Ggf. Jalousieschalter für Beschattung

### WC

1 Deckenauslass  
2 Schukosteckdosen  
Ggf. 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner  
je nach Grundriss im Bad oder AR situiert (siehe Plan)

### Bad

1 Deckenauslass  
1 Abluftventilator  
  
1 Wandauslass  
1 Deckenauslass  
1 Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel  
Bei Doppelwaschtisch: 2 Stück einzelne Schukosteckdose mit Klappdeckel  
Ggf. 2 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner – je nach  
Grundriss im Bad oder AR situiert (siehe Plan)  
1 Abluftventilator  
Elektro-Handtuchheizkörper  
Ggf. Jalousieschalter für Beschattung

### Wohnzimmer

2-3 Decken- bzw. Wandauslässe (siehe Plan)  
2 Schukosteckdosen  
2 Doppelschukosteckdosen  
1 SAT-Fernsehintennendose mit Doppelsteckdose  
1 Leerdose  
1 Netzwerkdose  
Jalousieschalter für Beschattung  
1 Rauchmelder mit Batterie

### Kochnische/Küche

1 Deckenauslass  
1 Wandauslass  
1 Schukosteckdose für Kühlschrank  
1 Schukosteckdose für Geschirrspüler  
Zumindest 2 Doppelschukosteckdosen für Arbeitsbereich  
1 Schukosteckdose für Dunstabzug  
1 E-Herd-Anschluss 400 Volt, inkl. 1,5m Kabel  
Ggf. Jalousieschalter für Beschattung





## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### Balkone/Loggia/Terrassen

inkl. Erdgeschoß

1-2 Wandleuchten (siehe Plan)  
1 Schukosteckdose mit Klappdeckel  
Zusätzlich bei Dachterrasse: 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel  
und Dichtungstopf

### Zimmer

1 Deckenauslass  
2-3 Schukosteckdosen (siehe Plan)  
2 Doppelschukosteckdosen  
1 Anschlussdose SAT  
1 Netzwerkdose  
1 Rauchmelder mit Batterie  
Jalousieschalter für Beschattung  
Zusätzlich bei SR: 1 Deckenauslass und 1 Doppelschukosteckdose

### Kellerabteile

1 Schukosteckdose  
1 Gitterleuchte LED mit Schalter je Kellerabteil

### Allgemein

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm Leitfabrikat Siemens Delta, Oberfläche in Weiß (oder gleichwertig)

Antennenanlage

Jede Wohneinheit kann die Programme des Satelliten Astra über eine Satelliten-Gemeinschaftsanlage empfangen. Ein Sat-Receiver ist nicht Ausstattungsbestandteil.

## Außenbereiche / Allgemeinbereiche / Sonstiges

### Briefkasten

Die Briefkästen und eventuell Paketboxen sind im Eingangsfoyer angebracht.

### Spielplatz

ausgestattet mit Sandkiste, Schaukel und Rutsche samt Bänken

### Eigengärten

Die Eigengärten werden besämt. In Bereichen, wo die Tiefgarage unter den Gärten verläuft (siehe Pläne), sind ausschließlich Bodenbepflanzungen von flachwurzelnden Gräsern und Sträuchern – und somit keine Bäume – möglich. Der direkte Bereich zwischen dem Gebäude und der Gartenfläche wird mit einem Traufenschotterstreifen ausgeführt. Innerhalb der Wohnhausanlage wird ein Maschendrahtgitterzaun zwischen den Gärten und der inneren Anlagenerschließung ausgeführt. Zum öffentlichen Gut erfolgt die Einzäunung der Wohnhausanlage mit einem Doppelstabzaun.



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### Erschließungswege

Die Zugangs- bzw. Verbindungswege werden großteils asphaltiert oder gepflastert ausgeführt.

### Aufzug

1 behindertengerechter Personenaufzug von der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoß je Haus

### Stiegenhaus

Bodenbelag Feinsteinzeug oder Kunststeinzeug vom Stiegenhaus der Tiefgarage bis zum 2. Obergeschoß  
Geländer als Flachstahl gestrichen

### Tiefgarage

44 Stellplätze, Bodenbelag farbig beschichtet, Wände und Decke nicht gemalt, Installationen der Technik (z.B. Lüftung und Elektro) sichtbar verlegt ("Aufputz")

Für die nachträgliche Errichtung und Verkabelung von E-Ladestellen stehen Kabeltrassen zur Verfügung. Da die Stromkapazitäten beschränkt sind, muss jeder E-Ladeanschluss individuell mit dem Netzbetreiber abgeklärt werden. Dies wird in der Reihenfolge der eingegangenen Anträge vergeben ("first-come-first-served-Prinzip").

### Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Haus A und Haus D ist jeweils Platz für ca. 22 Fahrräder und mehrere Kinderwägen. Bodenbelag Estrich versiegelt, Wände gemalt, Installationen der Technik (z.B. Lüftung und Elektro) sichtbar verlegt ("Aufputz")

### Außenliegender Müllplatz

geschlossener Raum mit Wänden (nicht gemalt) und Türen, ohne Dach ausgeführt, asphaltiert

### Außenliegende PKW-Stellplätze

7 Stellplätze ohne Schranken oder Tor zugänglich, Bodenbelag asphaltiert

### Kellerräume

Pro Wohnung wird ein Kellerabteil mit Systemtrennwänden, samt Steckdose und Leuchte, wie im Kapitel Elektroinstallationen beschrieben, hergestellt. Bodenbelag Estrich versiegelt, Wände und Decke nicht gemalt, Installationen der Technik (z.B. Lüftung und Elektro) sichtbar verlegt ("Aufputz")

### Fitnessraum

Allgemeiner Fitnessraum für die Anlagenbewohner im Kellergeschoß. Teilbereiche mit Gummimatten ausgelegt. Der Fitnessraum wird ohne mobile Geräte ausgestattet. Es wird lediglich eine Grundausstattung an der Wand (u.a. eine Sprossenwand, Klimmzugstange und Klettergriffe) montiert. Jede weitere Geräteausstattung muss im Zuge einer Eigentümerversammlung auf Kosten der zukünftigen Eigentümer beschlossen werden. Zusätzlich wird eine Teeküche und ein WC errichtet. Die Beheizung erfolgt voraussichtlich



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden

**vivIT**gruppe  
Gemeinsam Werte schaffen.

### Weinkeller

mittels Elektroheizkörper. Wände und Decke nicht gemalt. Installationen der Technik (z.B. Lüftung und Elektro) sichtbar verlegt ("Aufputz").

Allgemeiner Weinkeller für die Anlagenbewohner im Kellergeschoß mit klimatisiertem Weinlagerraum (konstante Grundkühlung auf ca. 17 Grad) mit individuellen Abteilen (Wände teilweise aus Sichtziegeln) und einem abschließbaren Fach für jeden Eigentümer zur Einlagerung von Wein. Der Weinkeller wird mit einem Tisch, einer Küchenzeile und einem WC ausgestattet. Der Aufenthaltsraum des Weinkellers wird verfliest und voraussichtlich mit Elektroheizkörpern beheizt.

### Urban Gardening

Zusätzlich können 8 separat eingezäunte Gartenflächen – als Gartenbeet nutzbar – welche mit jeweils einem Wasseranschluss (Unterflurhydrant) und einem Leerrohr für eine nachträgliche Elektroleitung ausgestattet sind, als wohnungseigentumsrechtliches Zubehör miterworben werden.

### Lagerflächen

Zusätzlich können 5 separate Lager im Kellergeschoß, welche mit jeweils einer Steckdose und Leuchte ausgestattet sind, als wohnungseigentumsrechtliches Zubehör miterworben werden. Wände und Decke nicht gemalt, Installationen der Technik (z.B. Lüftung und Elektro) sichtbar verlegt ("Aufputz")

## 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).



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



### 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 und Abweichungen aufgrund der aktuellen Marktsituation, Rohstoffknappheit sowie aufgrund internationaler Entwicklungen 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, gestrichen oder farblich 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

<b>Haus A</b>	HWB Ref, SK 35 – Energieeffizienzklasse B fGEE, SK 0,73
<b>Haus B</b>	HWB Ref, SK 35 – Energieeffizienzklasse B fGEE, SK 0,74
<b>Haus C</b>	HWB Ref, SK 36 – Energieeffizienzklasse B fGEE, SK 0,74
<b>Haus D</b>	HWB Ref, SK 35 – Energieeffizienzklasse B fGEE, SK 0,74



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Veste Rohr 14, 16 / Rohrfeldgasse 20, 22  
2500 Baden



Der Heizwärmebedarf (HWBRef, SK) beschreibt den erforderlichen Referenz Energiebedarf am Standort eines Gebäudes (ohne Wärmerückgewinnung), um in einem Gebäude eine Raumtemperatur von 22° C herzustellen bzw. zu erhalten.

Ref ... Referenz

SK ... Standortklima

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) beschreibt die Effizienz des Gebäudes inkl. der haustechnischen Anlagen. Diese Kennzahl setzt den Endenergiebedarf eines Gebäudes in Beziehung zu einem Referenzwert. Je kleiner dieser Wert ist, umso effizienter ist das Gebäude in seiner Gesamtheit. Ein Haus der Energieeffizienzklasse A++ hat z. B. einen Faktor unter 0,55, ein schlecht gedämmtes, nicht saniertes Gebäude liegt bei einem Wert größer 2,5

### 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.

# vivITgruppe

Gemeinsam Werte schaffen.

---

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

**Veste Rohr | Baden**

**t +43 2742 44811-900 | [wohnen@vivit-gruppe.at](mailto:wohnen@vivit-gruppe.at)**

Stand: 2023-10-09

Bauträger/Hrsg.: WET Wohnbaugruppe Service GmbH

Bahnhofplatz 1, A-2340 Mödling | FN 429909w | LG Wr. Neustadt | UID: ATU 69513118

