

ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 29.10.2025



Symbolbild

Liegenschaftsadresse

Kalkofenweg 24b,c
6840 Götzis

1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Bauvorhaben befindet sich in 6840 Götzis, Kalkofenweg 24b und c. Das Projekt umfasst 10 Wohnungen in einem Baukörper. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über 13 KFZ-Außenstellplätzen (11 überdacht, 2 Außenstellplätze) sowie allgemeine Stellplätze, Einlagerungsräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturf Flächen wie beispielsweise, einen Kleinkinderspielplatz, einen gemeinsamen Müllplatz im EG, sowie Fahrradabstellflächen im EG und einen Fahrradabstellraum ebenfalls im EG. Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich.

Das Wohngebäude wird in massiver Bauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.

2. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über den Kalkofenweg. Die fußläufige Erschließung erfolgt barrierefrei zu dem überdachten Eingangsbereich. Innerhalb des Gebäude sind die Wohnungen direkt über das Erdgeschoss zu erreichen. Jede Erschließungsebene (Erdgeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Unterstellplätze KFZ sowie jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei und mittels Aufzug erreichbar.

3. AUF SCHLI ESSUNG

Die Wärmehauptversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe; zur energetischen Verbesserung wird ergänzend zur Wärmepumpe eine Photovoltaikanlage auf dem Dach platziert.

Die Versorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser (teilweise) erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßensystem.

4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt; Eingang: Pflaster oder Asphalt, Gitter- oder Lochblechkonstruktion im Bereich der Schachtbauwerke; Selbstschließer, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (Videofunktion bei Eingang des jeweiligen Hauses vorbereitet); Postkästen im Eingangsbereich der Wohnanlage, Schaukasten (ggf. digitales schwarzes Brett) für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresor für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

4.2. Aufzug

1 Aufzug mit Anfahrt aller Geschoße des jeweiligen Stiegenhauses; technische Ausführung (herstellerabhängig): Kapazität rd. 8 Personen, max. Förderlast rd. 630 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien; die Aufzugskabine wird behindertengerecht ausgeführt; Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung, eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt; der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt.

4.3. Außenstellplätze

Sicherheitsbeleuchtung sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien; Rinnen zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter; Markierungen und Beschilderungen;

- Oberfläche Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Beschichtung/Asphalt (oder gleichwertig), Versiegelung oder gleichwertig lt. Planung Architekt
- Oberfläche Wände und Decken (ggf. auch Wärmedämmplatten): Beton unbehandelt; offene Installationsführung
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m, lichte Durchfahrthöhe: mind. 2,1m

4.4. Geschlossene Gänge und Stiegenhaus

4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen oder Feinsteinzeug, Sockelleiste

- Stiegenläufe: Beton, Tritt- und Setzstufen Fliesen oder Feinsteinzeug (Setzstufe alternativ auch gemalt oder mit Blende), Sockelleiste
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonwände: Dispersion (Farbe lt. Arch.)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt (ggf. auch Wärmedämmplatten)

4.4.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung

4.4.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen lt. Planung Architekt

4.5. **Fahrradabstellbereich**

- Fahrradabstellbereich: Situierung im EG
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)
- Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt) oder Beton unbehandelt (wie Garage)

4.6. **Müllsammelstelle**

- Situierung der offenen Mülleinhausung im Außenbereich im Erdgeschoss; Ausstattung mit Müllgefäßen durch die Gemeinde Götzis.

4.7. **Freiflächen / Allgemeine Außenflächen**

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan (lt. Planung Architekt)

- Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste)
- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Bepflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemeinflächen

4.8. **Schließanlage**

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner zugänglichen Allgemeinbereiche und den Postkasten).

Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage wird eine Gegensprechanlage installiert.

Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird von der Hausverwaltung mittels Schlüsselkasten oder ähnlichem geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

5. KONSTRUKTION

5.1. **Fundamente**

Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis.

5.2. **Technikräume | Allgemeinräume**

- Außenwände: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke“.

5.3. **Geschoßdecken und Raumhöhen**

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen rd. 2,50 Meter; teilweise darunter, jedenfalls jedoch mind. 2,40 Meter (DG mind. 2,50 Meter) gemäß Bauordnung (in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß ggf. auch darunter).

5.4. **Geschoßaußenwände**

Mauerwerk- und Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis.

5.5. **Innenwände**

- tragend: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände, Q2 weiß gestrichen

5.6. Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Stiegehäusern schwimmend verlegt)

5.8. Dachkonstruktion

- Umkehrdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Kiesschicht oder gleichwertig. Bei wohnungszugeordneten Terrassen Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag; im EG teilweise mit Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Kiesdach

6. FASSADENHÜLLE

6.1. Fassadenverkleidung

Kompaktdämmfassade; tlw. alternative Materialien lt. Planung Architekt möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis.

6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

Je Wohnraum mindestens ein Fenster/Fenstertüre mit Dreh-Kippflügel, tlw. Fixverglasungen (lt. Plan); Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt)

6.2.1. Fenster

- aus Kunststoff mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt)
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan)
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik

6.2.2. Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften bei bauphysikalischer Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raff-Stores mit seitlicher Schienen- oder Seilführung, Bedienung aller Raff-Stores mechanisch (ausgenommen 8.6.6), Teilung der außenliegenden Alu-Raff-Stores nach funktionalen Gesichtspunkten;
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- Innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousien
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand (Ausführung gemäß Farbkonzept Architekt zwingend)

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt

7. GEBÄUDETECHNIK

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Hauseigene Wärmepumpenheizung Luftwärme mit zentraler Warmwasserbereitung (inkl. E-Patrone), Situierung im Technikraum im EG, ergänzende Photovoltaikanlage am Dach; 1 Anschluss an die Hausanlage (=Zählerpunkt) je Wohnung - tlw. mehrere erforderlich.

7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt(Trink)-wasserversorgung über das städtische Wasserversorgungsnetz. Im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich.

7.3. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Vereinzelt kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatzes von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

7.4. Regenwasser

Ableitung Regenwasser im Regelfall über eine Versickerung auf dem eigenen Grund mit Überlauf in das öffentliche Kanalnetz, der Notüberlauf erfolgt über Wasserspeicher. Vereinzelt erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Gärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatzes von Abwasserhebeanlagen.

7.5. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m^3 - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmehäufiger (= Durchflussmengen-zähler). Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet.

Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

7.6. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie Müllraum, Wärmepumpenheizung, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionalem Erfordernis.

7.7. Brandschutzeinrichtung

Die Allgemeinflächen und Wohnungen werden gemäß den behördlichen und technischen Vorgaben ausgerüstet.

7.8. Elektroinstallation / Stromversorgung

Anspeisung über das öffentliche Netz.

Die Allgmeinanzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung mit Garage und Kellerabteil, Aufzüge, Gaskesselstation sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zähler-technische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten.

7.9. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Stellplatzbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Bewegungsmelder;

In den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung).

7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt);

Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmerungs- und / oder Bewegungssteuerung).

7.11. Medienverteilerdose

Jede Wohnung verfügt über eine zentrale Medienverteilerdose, welcher auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistern angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend von der Medienverteilerdose erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen

8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Vorraum / Bad / WC / Abstellraum mit WM
Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (lt. Planung Architekt)

8.1.2. Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss
2-Schicht-Klebeparkett; Ausführung Einstab oder Dreistab, Holzart Eiche oder gleichwertig (lt. Planung Architekt), Qualitätsklasse Classic mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nuttschicht

8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen

Plattenbelag (Betonplatten) ca. 40 x 40 cm (lt. Planung Architekt)

8.2. **Wandbeläge**

8.2.1. Badezimmer

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: 25 x 40 cm in wasserexponierten Bereichen (lt. Planung Architekt);

sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich“) sowie Fliesensockel, Standardfarbe weiß; über Waschtisch: aufgesetzter Spiegel bis ca. Höhe Oberkante Zargen

8.2.2. WC

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 25 x 40 cm im Bereich des Handwaschbeckens sowie an der WC-seitigen Wand (Drückerplatte) auf ca. 1,20 m Höhe;

sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich sowie Fliesensockel; Standardfarbe weiß

8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

Sockel verflies, sonstige Wandflächen in Q2 mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß,

8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

Massivbauteile / Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Spachtelung Q2, Anstrich Dispersion weiß; Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): Anstrich Dispersion weiß

8.3. **Deckenbeläge**

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Spachtelung Q2, Anstrich Dispersion weiß

8.4. **Abgehängte Decken und Poterien**

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal) erforderlich sein (lt. Plan);

Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß

8.5. **Türen**

8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre (EI30) gemäß Planung Architekt mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), falls erforderlich mit Türschließer (EI30), Türspion, Namensschild, Top-Nummer; soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2); Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien; Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem;

Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik; sofern behördlich vorgeschrieben: Ausführung mit Überkopf-Selbstschließern

8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Durchgangslichte im Regelfall ca. 200 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Stiegen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan; Metallumfassungszarge weiß lackiert;

Röhrenspantüren, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet;

Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichter und Schiebetüren etc.) vom Käufer auf Sonderwunsch und technischen Möglichkeiten nachrüstbar; sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig

8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)

Holz, weiß lackiert; vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitz

8.6. **Elektroinstallationen (Wohnungen)**

8.6.1. Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig);

- Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt; Sicherungs- und Medienverteilerdose in jeder Wohnung; pro Wohnung werden je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss) installiert;

8.6.2. Vorraum/Diele

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration

- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1 Steckdose entsprechend Konfiguration
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

8.6.3. Flur/Abstellraum/WC

(ggf. mit WM Anschluss -> siehe 8.7.1.)

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-2 Steckdosen entsprechend Konfiguration (nicht im WC)
- 1 Medienverteilerdose und 1 Sicherungskasten (ggf. auch an anderer geeigneter Stelle)

8.6.4. Bad (ggf. mit WM Anschluss -> siehe 8.7.1.)

- 1 Auslass Decke entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2 Steckdosen außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Steckdose für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

8.6.5. Kochnische/Wohnküche

- 1 Deckenauslass entsprechend Konfiguration
- 1 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube (Umluft)
- 1 Leerrohr für optionale Mikrowelle/Dampfgarer etc.
- 4-5 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

8.6.6. Wohn-/Esszimmer

- 2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 3-5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Datendose für TV-/Telefon-/Internetanschluss
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung ohne Videomodul)
- 1 Schalter für elektrische Jalousie

8.6.7. Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 3 Lichtschalter
- 3-4 Steckdosen Wand (1x bei TV, 2x Bett und je nach Konfiguration 1x Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

8.6.8. Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 4 Steckdosen Wand (1x Doppelsteckdose bei TV und 1x Einfachsteckdose bei Eingang)
- 1 Datendose leerverrohrt für TV-/Telefon-/Internetanschluss

8.6.9. Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Lichtauslass mit Außenraumleuchte

8.7. Heizsystem Wohnungen

8.7.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.

Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines bauseits bereitgestellten Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden.

Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundauführung als Referenzthermostat für die im Wohn-Essbereich mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Fläche (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

8.7.2. Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.

Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C; Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°; Höhere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußboden-

Oberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden

8.8. Lüftung

8.8.1. Abluft Bad, Bad mit WC, Abstellraum, WC (geschlossene Räume ohne Fenster):

Einzelraumabluftventilator:

- Unterputz Raumentlüfter mit Anlaufverzögerer und Nachlaufrelais, im Abstellraum erfolgt die Lüftung mit einer Zeitsteuerung

8.8.2. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten; Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter ausgeführt

8.9. Sanitärausstattung

Die Situierung der Sanitäranschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan, aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen; Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand

8.9.1. Bad

- Badewanne (wenn vorgesehen): Stahlwanne weiß (Standardgröße 180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandarmatur mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) auf Sonderwunsch
- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Einhandarmatur mit Wassersparfunktion
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken
- Dusche (wenn vorgesehen): Duschwand Echtglas; Ausführung mit Fliesendusche 80x80 cm.
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und Unterputzsiphon
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung

nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan)

- Ausführung Armaturen „auf Putz“

8.9.2. WC

- Wand-Hänge-WC (Tiefspüler): Sanitärporzellan weiß; Sitzbrett aus Hartkunststoff weiß mit Deckel, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spülung
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Standventil für Kaltwasseranschluss mit Wasserspar-Perlator (lt. Plan)

8.9.3. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss (Spüle u. Geschirrspüler)
- Warmwasseranschluss (für Spüle)
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphon Abzweiger für Anschluss Geschirrspüler

8.9.4. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil und Unterputzsiphon

8.9.5. Eigengärten, Dachgeschossterrassen

Außenwasseranschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung), lt. Plan

8.10. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über einen exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im 1. und 2. OG des Projektes. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung tlw. einschränken – Stromanschluss inkl. Steckdose vorhanden; kein Wasseranschluss in den Einlagerungsräumen vorgesehen.

8.11. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt; mit Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen; tlw. Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt. Planung Architekt; die darüberhinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegen dem Käufer; Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zaun oder Hecke (lt. Planung Architekt), teilweise Zuordnung der Böschungsfelder möglich

9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer weiters vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster (Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind vom Käufer schriftlich zu beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt den Verkäufer ggf. zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der Käufer trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze.

Hierzu wird dem Käufer ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den Käufer zu unterfertigen ist.

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers. Ausgenommen sind Sonderwünsche die vor Vergabe an die ausführende Firma schriftlich mit dem Sonderwunschbeauftragten abgesprochen wurden.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragten Firmen ist der Zutritt zur / sind Arbeiten in der Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Verkäufer übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Der Verkäufer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.

Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und

Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise sind durch die dem Verkäufer selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden vom Verkäufer im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrasung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der lt. jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen

Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers somit kein vertragliches Recht auf eine ganz bestimmte technische Ausführung, eine ganz bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung ganz bestimmter Fabrikate. Der Käufer erhält jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbelausbauten, Badezimmereinbauten, Verfließungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Käufer jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).

In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.