

# WOHNANLAGE

LOCHERBODENWEG 3 / MÖTZ

28.11.2022 \_V01



BAU – & AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

CB BAUTRÄGER GMBH

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

CB BAUTRÄGER GmbH

## BAUVORHABEN

„LOCHERBODENWEG 3 - MÖTZ“

A – 6423 MÖTZ  
LOCHERBODENWEG 3  
GST. NR.: 9911/2

### 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

#### 1.1. Grundstück und Lage

Mit atemberaubender Position und sonniger Lage entsteht am Locherbodenweg 3 in Mötz, auf der Parzelle 9911/2 ein exklusiver Wohnbau mit 7 Wohneinheiten die den exklusiven Ansprüchen der Bewohner entspricht.

Dieses hochwertige Wohnprojekt macht die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition für Ihre Zukunft. Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer besonderen einzigartigen Lage, mit den Vorzügen sehr guter Infrastruktur verkehrstechnischer öffentlicher Anbindung.

Großzügig gestaltete Terrassen & Grünflächen schaffen einen angenehmen Rückzugsort und unterstreichen die Exklusivität der Wohnungen.

Das architektonische Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen.

#### 1.2. Baukörper, Wohneinheiten, Erschließung

Die Wohnanlage besteht aus einem Baukörper mit 5 terrassenförmig angelegten Geschoßen.

Das unterste Geschoß befindet sich auf Straßenniveau und dient als offene Parkgarage mit zugeteilten Abstellplätzen für KFZ. Im hinteren Bereich der Parkgarage ist das Treppenhaus mit Lift, sowie ein großzügiger Fahrradraum untergebracht.

Die einzelnen Wohngeschosse werden über den zentralen Erschließungskern verbunden und können mit dem Personenlift barrierefrei angefahren werden.

Auf der Ostseite der Wohnanlage wird ein zusätzlicher Außenzugang für Besucher errichtet.

#### Freiflächen, Terrassen, Gärten

Die Wohnungen erhalten als Freifläche teilweise Grünflächen sowie ausgewiesene Terrassen, welche mit großformatigen Gartenplatten im Splittbett belegt werden. Die zugeordneten Garten- und Grünflächen werden intensiv bzw. extensiv begrünt. Die Abgrenzung der Gartenanteile untereinander erfolgt mittels Metallgitterzaun oder Holzzaun (ca. 100 cm Höhe) oder aber mit teilweise entsprechender Heckenbegrünung nach Wahl des Bauträgers.

#### 1.3. Allgemeine Ver- und Entsorgung der Anlage

##### Strom

Das Objekt wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie 1x gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

##### Elektromobilität / Tiefgarage

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang in der Tiefgarage für die KFZ- Stellplätze die Vorkehrungen wie Kabeltassen-vorinstallation, Platzbedarf für Zähler- und Wandlerschrank für das TIWAG home charging system im Technikraum vorbereitet sofern die benötigte Anschlussleistung seitens des Versorgers zur Verfügung gestellt werden kann. Die erweiterte Anschlussleistung ist nach Übergabe des Bauträgers von der WEG mit dem Energieversorger zu klären.

#### Wasser

Die Versorgung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Ortswassernetz der Gemeinde Mötzt; die Verbrauchszählung erfolgt getrennt für jede Wohneinheit sowie gemeinsam für die Allgemeinbereiche und Gemeinschaftsanlagen.

#### Energieträger - Brennstoff

Das Objekt wird mit einer zentralen Luft-Wärmepumpe beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mit elektrisch beheizten Hängespeicher (120 – 150 Liter je nach Wohnungsgröße) direkt in den Wohnungen.

#### Kanal / Oberflächenwasser

Die Entsorgung der anfallenden Fäkal- und Abwässer erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Gemeinde Mötzt. Die Regenwasserleitungen verlaufen teilweise innenliegend durch das Bauwerk und teilweise an der Fassade bis zum vorzusehenden Sickerschacht / Retention nach Vorgabe der Geotechnik bzw. Vorgabe der Gemeinde. Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist nicht vorgesehen.

#### Müllentsorgung / Müllbereich

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr. Die Mülltrennung hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen durch die einzelnen Wohnungskäufer selbst zu erfolgen. Ebenso ist die Entsorgung der verschiedenen Sonder- und Problemabfälle von den Wohnungskäufern selbst vorzunehmen. Es wird ein geeigneter Bereich zum Sammeln und Zwischenlagern der einzelnen Müllabfälle im Bereich der Garageneinfahrt zur Verfügung gestellt. Die Müllbehälter werden nicht vom Bauträger gestellt und müssen durch die WEG selbst angeschafft werden.

## 2. ALLGEMEINFLÄCHEN & GEMEINSCHAFTSANLAGEN

#### Parken / Zufahrt im Untergeschoß - Straßenniveau

Die Zufahrt zur offenen Parkgarage erfolgt über öffentliches Gut / Locherbodenweg.

Es kommen in der Garage insgesamt 8 Parkplätze für mehrspurige KFZ zur Ausführung. Die gesamte Bodenfläche wird asphaltiert, KFZ Tagwässer werden über ein Verdunstungs- und Rinnensystem in den vorgesehenen Pumpensumpf abgeleitet. Sämtliche KFZ-Abstellplätze sind selbstständige Einheiten gem. WEG und sind somit nicht Allgemeinfläche.

Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich 100m entfernt und sind mit dem Erwerb einer Parkkarte der Gemeinde Mötzt auch aktuell dauerhaft nutzbar.

#### Fahrradraum

Im Untergeschoß (Garagenebene)

#### Lager-/ Kellerabteile

Diese befinden sich auf Ebene OG 1. Der Zugang erfolgt über das allgemeine Treppenhaus. Die Zwischenwände der aneinander liegenden Kellerabteile werden auf verzinkter Stahlunterkonstruktion mit Blechpaneelen errichtet, Abteile und Räumlichkeiten versperrbar mittels Halbzylinder – zugehörig zur Schließanlage (keine Vorhängeschlösser). Boden: Betonanstrich gemäß Anforderung, Elektroausstattung Deckenauslass & Schalter sowie eine Steckdose vorgesehen. Die Abteile werden nach Erfordernis mechanisch oder natürlich belüftet.

Sämtliche Kellerabteile werden den Wohnungen als Zubehör direkt zugeordnet (ins Eigentum) und sind nicht Allgemeinfläche.

#### Aufzug Wohnanlage

Ein moderner zentraler Personenaufzug garantiert die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Geschosse in der Wohnanlage.

#### Technikraum für Elektro & Heizung (Ebene EG)

Der Bodenbelag wird mit homogenem Betonanstrich den Anforderungen nach hergestellt, Wände & Decke schalrein. Der Technikraum wird mit einem Handwaschbecken für den Hausmeister ausgestattet.

### 3. BAUBESCHREIBUNG

#### 3.1 Konstruktion des Bauwerkes

##### Fundierung

Frostschürzen, Streifenfundamente, bzw. teilweise Fundamentplatte, nach statischem Erfordernis.

##### Geschoßdecken

Decken sind als Massivstahlbetondecken ausgeführt; jeweilige Stärken nach statisch notwendigem Erfordernis.

##### Außenwände erdberührt

Unterirdische Außenwände werden in Stahlbeton mit einer Mindeststärke von 25cm in WU-Beton Qualität errichtet. Die Übergänge zu den Geschoßdecken werden mit geeigneten Fugenbändern abgedichtet. Tragende Innenwände werden in Ortbeton bzw. Ziegelmauerwerk hergestellt, Säulen und Unterzüge in Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

##### Treppen Innenbereich

Stahlbeton-Massivtreppen, als Fertigteiltreppen oder Ortbetontreppen nach Wahl des Bauträgers

##### Außenwände in den oberirdischen Geschoßen

Die Außenwände werden in Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk nach statischem Erfordernis ausgeführt, außenseitig Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz, Dämmstärke lt. Anforderungen des Energieausweises), im Bereich der Holzfassaden wird eine Verbletterung auf einer Holzunterkonstruktion montiert (Farbwahl bzw. Anstrich lt. Vorgabe Architektur).

##### Wohnungstrennwände

Bestehend aus Stahlbeton - & Trockenbauvorsatzschale lt. Erfordernis.

##### Innenwände - nicht tragend

Trockenbauwände doppelt beplankt, ca. 13 cm stark.

##### Dachkonstruktion - Hauptdach

Betoniertes Flachdach mit Dämmung und Abdichtung lt. Erfordernis. Oberseite extensiv begrünt.

#### 3.2 Ausbau des Bauwerkes

##### Geländer innenliegendes Stiegenhaus

Stahlgeländer mit Flachstahl bzw. Rundstahl entsprechend den gültigen Vorschriften; Farbe lt. Wahl des Architekten. Einseitiger Handlauf in Holz oder Edelstahl.

##### Geländer Balkone und Dachterrassen

Stahlgeländer mit Flachstahl, Rundstahl oder Gitter entsprechend den gültigen Vorschriften; Farbe sowie Struktur und Konstruktion lt. Wahl des Architekten.

##### Verblechungen Außenbereich

Alle Verblechungen wie z.B. Rinnen, Attikaverblechungen, Fallrohre, Dachentlüftungskästen, etc. werden aus Alu- bzw. coloriertem Stahlblech nach technischem Erfordernis hergestellt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten.

##### Wohnungseingangstüren

Portale in Holzbaukonstruktion lt. Erfordernis mit Schichtstoffoberfläche (Farbe Weiß) – mit umlaufender Dichtung, mit 3-fach Sicherheitsverriegelung, Pfostenstock Türblatt, und Namensschild, Ausführung als Fall-Riegelwechselschloss; Bodenschwelle.

##### Hauseingangstüren

Portale in Alukonstruktion lt. Erfordernis (Farbe lt. architektonischer Vorgabe) – mit umlaufender Dichtung, mit 3-fach Sicherheitsverriegelung, Bodenschwelle.

##### Zimmertüren Stahlzarge mit Schattennut

Vollbautüre Röhrenspan in Farbe Weiß, mit Drückergarnitur Edelstahl, Sperrvorrichtung als Buntbartschloss, Rosettengarnitur Grundsätzlich sind alle Innentüren als Streiftüren ausgeführt.

#### Bad- und WC-Tür

Vollbautüre Röhrenspan Farbe Weiß, mit Beschlägen in Edelstahl, Sperrvorrichtung WC-Sperre (Schwenkriegel), Rosettengarnitur

#### Fenster, Balkon und Terrassentüren

Kunststofffenster mit Aluschale außen, in Dreh- oder Drehklipp-Ausführung der Marke INTERNORM (oder gleichwertiges) mit 3-Scheiben-Aufbau, Farbe innen weiß / Farbe außen Grau: RAL Ton nach Wahl des Architekten.

#### Sonnenschutz

Seitens des Bauträgers wird je Fenster/Fensterelement oberseitig eine Stockaufdoppelung und eine Stromzuleitung für den nachträglichen Einbau von Raffstore vorgesehen. Die Steuerung erfolgt sodann mittels Fernbedienung (Sonderwunsch auf Kosten Eigentümer, wie auch die Raffstore oder ähnliches).

Die Anbringung der Raffstores sind durch den Käufer selbst vorgesehen, können aber vom Bauträger gegen Aufpreis (Sonderwunsch) eingebaut werden. (Farbe: Führungsschienen und Behang in Außenfarbe der Fenster - fixierte Farbgebung um ein einheitliches Außenerscheinungsbild zu gewährleisten!).

#### Heizung

Außentemperaturabhängige automatisch gesteuerte Heizungsanlage (Luftwärmepumpe). Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Zur individuellen Temperaturregelung sind die Wohnungen mit einem Raumthermostat in einem Wohnraum zentral ausgestattet.

Jede Einheit erhält weiters einen Fußbodenheizungs- Verteilerkasten (Unterputz) über den die individuelle Einstellung für die Räumlichkeiten geregelt werden kann und je eine Wohnungsabspernung. Die Wassermengenzählung erfolgt direkt nach der Wohnungsabspernung. Die Heizungsanlage wird lt. Ö-Norm gefüllt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit elektrisch beheizten Hängespeicher (120 – 150 Liter je nach Wohnungsgröße) direkt in den Wohnungen.

#### Entlüftung

Die innenliegenden (fensterlosen) Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach oder Fassade entlüftet, die Bedienung ist mit dem Lichtschalter gekoppelt, Bäder mit Fenstern erhalten keine zusätzliche Lüftung. Die Dunsthauben in den Küchen müssen von den Käufern aus bauphysikalischen Gründen als Umluftabzug mit Aktivkohlefilter oder ähnliches ausgeführt werden.

#### Gartenwasseranschlüsse

Jede Wohneinheit erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss im Bereich der Terrassen (Verbrauchszählung mit Wohnung).

#### Generelle Elektroinstallationen

Generell Unterputzinstallationen in allen Wohnungen sowie den Treppenhäusern und Schleusen nach Möglichkeit, Aufputzinstallationen in den allgemeinen Lager- und Kellerräumen sowie den sonstigen Allgemein- und Nebenräumen.

#### Klingel und Gegensprechanlage / Briefkästen

Im Bereich der Hauptzugangstüre der Wohnanlage befindet sich die Klingel- und Briefkastenanlage, Gegensprechanlage (Audio) in der Wohnung mit Türöffnungsfunktion.

Vor den Wohnungseingangstüren wird ein Klingeltaster installiert.

#### TV-Anlage, Glasfaseranschluss etc.

sternförmige Verrohrung und Verkabelung in jeder Wohneinheit Vorbereitung (Verkabelung) für eine Satellitenanlage, diese wird dezentral im Allgemeinbereich installiert. Der Anschlussantrag sowie die Grundanschlussgebühr für die einzelnen Wohnungen sind von den Wohnungskäufern selbst zu erstellen bzw. zu übernehmen. Über den technischen Stand des Anschlusses (Glasfaser; Kupfer; etc.) besteht keine besondere Vereinbarung, dies richtet sich nach den Möglichkeiten zum jeweiligen Zeitpunkt der Bauwerkserrichtung.

#### Beleuchtung Stiegenhaus Wohnanlage

Wand- oder Deckenleuchten in jedem Geschoß – geschaltet über Bewegungsmelder in jedem Stockwerk, Notbeleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften.

Leuchten: Aufbauleuchten in LED Ausführung lt. Wahl des Architekten

Beleuchtung Parkgarage UG  
Feuchtraum- Wannenleuchten LED Ausführung in passender Anzahl –  
geschaltet über Bewegungsmelder

Kellerabteile  
mit Deckenauslass und Schalter & 1x Steckdose installiert.

Beleuchtung Allgemeinräume  
Mit Deckenleuchten und Lichttastern bzw. Bewegungsmeldern im  
erforderlichen Umfang, in LED Technik zur Senkung der Betriebskosten.

#### 4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

##### 4.1 SANITÄREINRICHTUNG

Die Wasserleitungen werden in geprüften Kunststoffrohren oder  
Kupferrohren ausgeführt, Abflussleitungen in PVC- bzw. Gussrohren lt.  
technischen Erfordernissen (Abflussstränge).

###### Bad

1 Waschtischanlage in weiß 60 x 48 Laufen Pro, mit Einhebelmischer  
verchromt Hans Grohe focus WTM 100;

1 Duschanlage mit Duschrinne Geberit Cleanline, Breite ca. 85-90cm, im  
Gefälle gefliest, Brausegarnitur Kopfbrause mit Schubstange, Hans  
Grohe Focus AP Einhebelmischer

1 Waschmaschinenanschluss entweder in der Küche, im  
Wohnungsabstellraum (wenn vorhanden) oder im Bad, UP  
Waschmaschinen Siphon HL400 inkl. Sichtteil chrom.

###### WC

1 Klosettanlage (wandhängend) in weiß, Laufen Pro Tiefspüler mit  
versenktem Spülkasten, Handwaschbecken (Kaltwasser) bei separatem  
WC in Farbe weiß, Eckventile und verchromter Siphon.

###### Küche

Anschlüsse für Spülbecken, Warm-/ Kaltwasser, Kaltwasserzulaufventil  
für den Geschirrspüler;

Anschluss der Küchenarmatur wird nicht vom Bauträger hergestellt sondern ist  
vom Käufer mit seinem jeweiligen Küchenbauer zu koordinieren.

##### 4.2 ENTLÜFTUNGSANLAGEN

###### BAD BZW. WC:

1 Abluftanlage (in Wand oder Decke) in innenliegenden fensterlosen Bädern und  
WC's (nicht in Nassräumen mit Fenstern), Schaltung gekoppelt mit Lichtschaltern  
inkl. Nachlauffunktion.

##### 4.3 ELEKTROAUSSTATTUNG

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiß zur Ausführung.

Schwachstrominstallation - Unterverteilerkasten in den Wohnungen (1 FI-  
Schutzschalter, diverse Automaten lt. Erfordernis; separate Absicherung für  
Backrohr und Waschmaschine. Separater Medienverteiler  
(Schwachstromverteiler) mit Steckdose. CAT 7 Verkabelung von Technikraum bis  
Medienverteiler.

###### Beleuchtung

Beleuchtung der Allgemeinbereiche & Außenzugänge in LED-Ausführung sowie  
Notleuchten laut Vorschrift. Leuchten in den Wohnungen sind nicht enthalten.

###### Blitzschutz und Erdungsanlage

laut Vorschrift mit Protokoll

###### 2-Zimmer-Wohnungen:

###### Vorraum / Gang

2 Ausschalter (mit Wechselschaltung)

je nach Raumgröße 1-2 Deckenauslässe für Beleuchtung, je nach Erfordernis; der  
zweite Auslass wird bei Gängen über 4m Länge ausgeführt

Bei innenliegenden Treppen (TOP 7) werden 2 zusätzliche Lichtauslässe und  
Wechselschalter ausgeführt

2 Steckdosen

1 Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion  
1 Rauchmelder batteriebetrieben

*Abstellraum/Speis (wenn in der Planung vorhanden)*

1 Deckenauslass für Beleuchtung  
1 Schalter  
2 Steckdosen  
1 Rauchmelder batteriebetrieben

**Bad**

1 Deckenauslass für Beleuchtung  
1 Wandauslass für Beleuchtung über Waschbecken  
1 Serienschalter  
1 Doppelsteckdose neben Waschbecken  
1 Einzelsteckdose  
1 Raumthermostat  
1 Waschmaschinenanschluss (*oder im AR, abhängig von der Lage der Waschmaschine*)  
innenliegende Bäder ohne Fenster sind mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet; Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais zusammen mit dem Deckenlicht  
1 Trocknersteckdose  
1 Ventilatorauslass (nur bei innenliegenden fensterlosen Bädern)

**WC**

1 Deckenauslass für Beleuchtung  
1 Schalter  
1 Ventilatorauslass (bei innenliegenden WC's)

**Küche**

2 Deckenauslass für Beleuchtung  
1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung  
1 Serienschalter  
4 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich  
1 Anschlussdose für E-Herd  
1 Steckdose für Gefrier-/Kühlschrank  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Dunstabzug (Umluftbetrieb)

1 Rauchmelder batteriebetrieben

**Wohn-/ Essraum**

1 Deckenauslass für Beleuchtung über Esstisch  
1 Deckenauslass für Beleuchtung Bereich Wohnzimmer  
2 Serienschalter  
5 Steckdosen  
1 TV-Dose inkl. Hausinterner Verkabelung  
1 Raumthermostat  
1 Netzwerkdose  
1 Rauchmelder batteriebetrieben

**Schlafzimmer**

1 Deckenauslass für Beleuchtung  
*Bei Schlafzimmer mit Schrankgang ein zusätzlicher Deckenauslass für Beleuchtung und zusätzlicher Serienschalter*  
3 Schalter mit Wechselschaltung  
5 Steckdosen  
1 Raumthermostat  
1 TV-Dose inkl. Hausinterner Verkabelung  
1 Rauchmelder batteriebetrieben

**Balkon / Terrasse**

1 Steckdose – Feuchtraumausführung (Farbe schwarz oder grau)  
1 Lichtschalter (innenseitig neben Terrassentüre im Wohnraum)  
1 Lichtauslass inkl. Beleuchtungskörper LED (Wand oder Decke lt. architektonischer Vorgabe)

Bei 3-oder 4 Zimmer-Wohnungen zusätzlich:

pro zusätzlichem Zimmer  
1 Deckenauslass für Beleuchtung  
1 Schalter  
4 Steckdosen  
1 Raumthermostat  
1 TV-Dose inkl. Hausinterner Verkabelung  
1 Rauchmelder batteriebetrieben

#### 4.4 BODENBELÄGE

##### Unterbau

Zur besseren Schallisolierung werden in den Wohngeschoßen schwimmende Estriche mit Wärme-/ Trittschalldämmung und Schallentkopplung lt. Vorgabe des Energieausweises ausgeführt.

Vorraum Garderobe & Abstellraum: Bodenfliese im Dünnbettverfahren 30\*60cm Bsp.. Produkt Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur; mind. 4 verschiedene Farbwahl Möglichkeiten.

Küche & Wohnzimmer: Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

Zimmer: Klebestabparkett Schiffsboden 3-Stab (Eiche) mit Dreieckssockelleiste

WC: Bodenfliesen und Wandfliesen in mehreren Farbmustern - Wandfliesen bis Höhe ca. 1,20 m im Dünnbettverfahren 30\*60cm Produkt Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur; mind. 4 verschiedene Farbwahl Möglichkeiten.

Bad: Boden- und Wandfliesen in mehreren Farbmustern - Wände bis mindestens Türstockhöhe verflieset; im Dünnbettverfahren 30\*60cm; Produkt Fliesenlinie nach Vorgabe Architektur; mind. 4 verschiedene Farbwahl Möglichkeiten.

Terrassen & Balkone: Feinsteinzeugplatten Format ca. 60/60cm, in Kies- oder Mörtelbett verlegt, Fuge ca. 5mm, Farbwahl nach architektonischer Vorgabe.

#### 4.5 OBERFLÄCHEN

##### Wände und Decken

Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden gespachtelt oder verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (ausgenommen

verfliese Wände). Betondecken und Wände im Untergeschoß und in den Nebenräumen (Fahrrad, Keller, Technik, etc.) bleiben schalrein.

##### Metallische Teile

Alle Metallteile im Freien werden feuerverzinkt und/oder nach Farbvorgabe des Architekten gestrichen.

##### Trockenbauwände

Doppelt beplankt, gespachtelt und weiß gestrichen

Holzeinlagen als Montagegrund werden vom Bauträger im Bereich der Küchenoberflächen und Waschbecken eingebaut.

#### 4.6 SCHLIESSANLAGE

Jede Wohnung erhält bei Übergabe 3 Schlüssel, welche alle Bereiche sperren die der Wohnung zugeordnet, bzw. Allgemeinbereiche sind. (Wohnungstür, Hauptzugang, Kellerabteil, Technikraum, Briefkasten, Müllraum, Fahrradraum).

### 5. SONDERWÜNSCHE / GENERELLES

Die Firma CB Bauträger GmbH sieht auch bei diesem Projekt eine technisch anspruchsvolle und komplette Ausstattung vor.

Sollten Sie dennoch eine Änderung der vorgelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung wünschen, werden wir diese gerne nach Möglichkeit berücksichtigen.

Die architektonische Gestaltung der Außenhülle (allgemeine Farbgebung der Fassadenflächen, Holzverschalungen, Fenstergrößen sowie Lage und Farbgebung der Fenster, etc.) ist nicht veränderbar!

##### HINWEIS:

Selbstverständlich möchten wir jedem Käufer die Gelegenheit einräumen die Entwicklung der Baustelle und auch die Errichtung der eigenen Wohneinheit vor Ort näher zu bringen und gegebenenfalls vorzuzeigen. Wir bitten hierbei jedoch um Verständnis, dass dies nur nach vorheriger Terminvereinbarung und Koordination und Unterweisung durch die ÖBA bzw. den Sicherheitsbeauftragten möglich ist und auch der Baustellenablauf dadurch nicht gestört werden darf. Das eigen- und selbstständige



Betreten der Baustelle ist während und außerhalb des Baubetriebes ohne oben angeführte Unterweisung und Beisein der ÖBA untersagt.

Die vorliegende Baubeschreibung und die geplante Ausführung entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinien vom Österreichischen Institut für Bautechnik und dem Tiroler Baurecht (TBO) und ist an den heutigen Stand der Bautechnik angepasst. Änderungen, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt und der technisch resultierenden Notwendigkeit dienen, bleiben vorbehalten.

Wir bitten weiters um Berücksichtigung, dass Änderungen der Wohnnutzfläche aufgrund von Sonderwünschen (z.B. zusätzliche Zwischenwände etc.) nicht im Verantwortungsbereich des Bauträgers liegen und daraus resultierende Mehraufwendungen z.B. Parifizierungs-änderungen etc. nicht in das Leistungsfeld des Bauträgers fallen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt vereinbart, dass die Gewährleistung von der Firma CB Bauträger GmbH für Sonderwünsche nur dann übernommen wird, wenn dies auch schriftlich vereinbart wurde und wenn seitens des Bauträgers der Auftrag im Vorfeld erteilt wurde, der Aufschlag auf die Einkaufspreise (Sonderpreise des Bauträgers) beträgt 15% als Bearbeitungs- und Abwicklungsgebühr.

Als spätesten möglichen Termin für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer z.B. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer Termine vorgegeben. Nach diesem Zeitpunkt sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich ohne Freigabe der Projektleitung nicht mehr möglich.

Sollte es durch Sonderwünsche zu Verzögerungen des Bauablaufes kommen, behält sich der Bauträger vor, den vertraglich fixierten Übergabetermin bei Bedarf um die entsprechend resultierende Bauverzögerung zu verlängern.

Die Firma CB Bauträger GmbH bzw. der beauftragte Architekt ist berechtigt, für gewünschte Umplanungsarbeiten welche den Kaufgegenstand betreffen ein Honorar in Rechnung zu stellen. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Aufwand.

Die planmäßige Darstellung des Wohnungsgrundrisses und Möblierungsvorschläge gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit diese keine wesentliche Qualitätsminderung verursachen oder die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt geschuldet sind und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind, von der Behörde verlangt oder konstruktiv bedingt sind, bleiben der Firma CB Bauträger GmbH vorbehalten (Leitungsschächte, statische Maßnahmen, Schallschutzmaßnahmen, etc.) Abweichungen von den Planmaßen werden bis +/- 3% toleriert.

#### GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übergabe der Wohnung. Grundsätzlich bedarf die Mängelrüge der Schriftlichkeit.

#### Bagatelle Mängel:

Haarrisse in Silikon- oder Acrylfugen sind keine Mängel! Dies sind Wartungsfugen und unterliegen einer regelmäßigen Nachbearbeitung durch den Käufer! Diese Risse sind technisch bedingt und unvermeidbar.

Absetzungen im Randbereich des Bodens (Estrich und Belag) bis max. 5mm sind zulässig und stellen keinen Mangel dar.

Material- und Ausstattungsänderungen, welche höherwertiger sind als der Standard, sind zulässig!

## 6. NEBENKOSTEN

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis.

Mit dem Ankauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Einverleibungsgebühr 1,1%
- Rechtsanwaltskosten für die Kaufvertrags-Errichtung bzw. Abwicklung 1,90 % exkl. 20% USt, zzgl. Barauslagen, Beglaubigungskosten, inkl. Treuhandschaft

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch Herrn Rechtsanwalt, Mag Dieter Benko, Andreas Hofer Str. 43, 6020 Innsbruck

## 7. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt ca. 2 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unbedingt folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (Küchen u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen u. dgl. Überdeckt werden.
- während der Heizperiode ist in Abständen von 4-5 Stunden (möglichst 3x am Tag) mit Durchzug ca. 5 Minuten zu lüften
- außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfters durchzulüften
- Innerhalb der Wohnung sollte keine Wäsche offen getrocknet werden



.....  
DER BAUTRÄGER - CB Bauträger GmbH, Müllerstraße 10, 6020 Innsbruck

.....  
DER KÄUFER/IN

.....  
ORT/ DATUM