

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATION .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BAUWERK – BAUMEISTERARBEITEN, AUSSENANLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BAUWERK - HOLZBAU .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>BAUWERK - TECHNIK.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>INNENAUSSTATTUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE / SONDERWÜNSCHE.....</b>	<b>19</b>

## **1 ALLGEMEINE INFORMATION**

### **1.1 Ausgezeichnet und zertifiziert**

#### **Ausgezeichnet und zertifiziert**

Qualität und Transparenz sind uns wichtig. Materialien, Produkte und Leistungen von ELK werden regelmäßig von unabhängigen Prüf- und Normungsinstituten sowie Fertighausverbänden geprüft. Gütezeichen garantieren die hohe Qualität jedes ELK Hauses. ELK ist Mitglied im Österreichischen Fertighausverband und im Bundesverband Deutscher Fertighaus sowie klima:aktiv Partner.

Das Wohngebäude wurde in konstruktiver und funktioneller Hinsicht im Hinblick auf möglichst präzise Vorfertigung bis ins Detail optimiert. Änderungen von Plänen, Maßen oder technischen Details aus Gründen der Weiterentwicklung, der Produktpflege oder aus produktionstechnischen bzw. statischen Gründen bleiben uns vorbehalten.

### **1.2 Versorgungseinrichtungen / Beheizung**

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz der NÖ Netze.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Obergrafendorf.

#### **Abwasserversorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

#### **Wärmeversorgung Heizung und Warmwasser**

Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt über die Fernwärme. Als Notfallheizsystem ist im Bedarfsfall ein mobiler Heizcontainer vorgesehen, welcher an das vorhandene Verteilnetz angeschlossen wird.

Der Energieausweis für den Wohnblock liegt bei 21,2 kWh/m<sup>2</sup>a (HWB<sub>ref,RK</sub>) und kann zwischen den Wohnungen im Gebäude aufgrund der Ausrichtung und Geschoßlage leicht variieren. Das entspricht der Kategorie A bzw. den Anforderungen an Niedrigstenergiehäuser.

Die Kosten für die Zähler Strom und Wärmeversorgung bzw. das jeweilige Netzbereitstellungs- und anschlussentgelt werden bei der Anmeldung durch den Energieversorger direkt dem Kunden in Rechnung gestellt und sind von diesem zu bezahlen. Sollten diese schon in der Bauphase vorgeschrieben werden, werden diese durch die Baufirma oder die Hausverwaltung vorgeschrieben und sind vom Käufer innerhalb von 14 Tagen direkt zu bezahlen.

### **1.3 Internet- und Telefondienste / TV-Dienste**

#### **Internet- und Telefondienste**

In jeder Wohneinheit ist die Leerverrohrung eines Anschlusses (es sind keine Anschlussdosen vorgesehen) an externe Datendienstleister (Kabelplus) für Internet- und Telefondienste vorbereitet, Verkabelung und Anschluss erfolgen durch den Anbieter, bzw. Kunden.

#### **TV-Dienste**

Die Versorgung erfolgt über Internet (Kabelplus), die Anschlussdosen werden durch den Anbieter, bzw. Kunden in Auftrag gegeben.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

### 1.4 Wartung / Zählung

#### **Rauchwarnmelder**

In den Wohnungen ist in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen im Arbeitsbereich von Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen, jeweils mindestens ein unverteilter Rauchwarnmelder batteriebetrieben gemäß OIB-Richtlinie 2:2015 Brandschutz angeordnet. Der Kunde ist für Überprüfung, Wartung und Tausch der Batterien zuständig.

#### **Verbrauchsmessung**

Die Verbrauchsmessung von Kaltwasser, Wärmemenge, Warmwasser sowie Strom erfolgt getrennt je Wohneinheit nach tatsächlichem Verbrauch.

### 1.5 Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch den jeweiligen Müllverband. Es stehen ausreichend Mülltonnen auf einem separaten Müllplatz im nördlichen Grundstücksbereich zur Verfügung, die Ermittlung der Behälter erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Müllverband.

### 1.6 Aufzug

Die Wartung der gesamten Anlage übernimmt die Hausverwaltung. Es besteht „Informationspflicht“ der Eigentümer gegenüber der Hausverwaltung im Falle von Mängeln, Beschädigungen und/oder nicht funktionierenden Anlagen, etc.

Der Aufzug gewährt Ihnen höchsten Komfort, um alle Hauptetagen der Wohnhausanlage zu erreichen. Bitte beachten Sie, dass dieser beim Umzug nicht als Lastentransport dient.

Es muss der Hausverwaltung ein Liftwart (in der Regel ein Bewohner der Anlage) bekannt gegeben werden, ansonsten wird ein externer Liftwart gegen Kostenverrechnung beauftragt.

### 1.7 Einlagerungsraum / Kinderwagen / Fahrräder

#### **Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellplätze**

Es sind Kinderwagen-Abstellräume vorhanden, diese befinden sich jeweils im Erdgeschoß des jeweiligen Wohnblockes.

Bei jedem Wohnblock befinden sich 20 Fahrradabstellplätze, die restlichen befinden sich im südlichen Teil der Liegenschaft.

#### **Einlagerungsraum**

Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum extern- und/oder einen Abstellraum im Wohnungsverband (gemäß Planunterlagen). Externe Einlagerungsräume sind mit Holztrennwänden und Vorhangschloss (Fabrikat Braun Signum oder gleichwertig) inklusive Nummernschild ausgestattet.

Die Einlagerungsräume sind zur Lagerung von normalem Gut vorgesehen, es dürfen keine explosiven oder brandgefährdeten Stoffe gelagert werden. Das Lagern von offenen Lebensmitteln ist zu vermeiden. (Geruchsbelästigung).

### 1.8 Schallschutz

#### **Schallschutz**

Die Ausführung erfolgt gemäß Bauphysik und wird durch die örtliche Bauaufsicht überprüft. Sollten kundenseitig Schallmessungen gewünscht werden, können diese gegen Kostenersatz durchgeführt

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

werden. Der GU verpflichtet sich nur bei Nichteinhalten der Werte die Kosten der Messung und Behebung zu übernehmen.

Sämtliche Innenwände und Wohnungstrennwände sind lt. Systemhersteller ausgeführt und erfüllen die Anforderungen des Anhangs 5 der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Es kann hier nicht erwartet werden, dass Geräusche aus fremden Wohneinheiten oder von außen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies erfordert gegenseitige Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms.

Es gibt 2 Arten von störendem Schall im Wohnbau.

Luftschall: dieser entsteht zum Beispiel durch laute Radios oder Schreie.

Körperschall: dieser entsteht zum Beispiel durch Trampeln oder Kochtöpfe, die auf den Boden fallen.

Falls Sie Außengeräusche in manchen Räumen mehr hören als sie es gewohnt sind, kann das durch ein schlecht eingestelltes Fenster sein. Einen „Stöckelschuh“ auf hartem Untergrund oder ein getunttes Motorrad kann kein Fenster vollkommen abschirmen.

## 2 BAUWERK – BAUMEISTERARBEITEN, AUSSENANLAGEN

### 2.1 Hausanschlüsse

- ✓ Herstellen von Schmutzwasserkanalleitungen ab öffentlichem Hauptanschluss, inkl. erforderlicher Formstücke, Putzstücke, Schächte etc.
- ✓ Herstellen von Regenwasserkanalleitungen inkl. Regensinkkästen bis zum Sickerschacht inkl. erforderlicher Formstücke, Putzstücke, Schächte etc.
- ✓ Herstellen von Sickerschächten bzw. Sickereinrichtungen gem. Versickerungsgutachten
- ✓ Herstellen von Wasserverteilleitungen am Grundstück bis Hausanschluss
- ✓ Verlegen von Hauptstromleitung von Übergabekasten EVU Grundstück bis Hausanschluss inkl. erforderlicher Zählerplätze
- ✓ Verlegen von bauseits beigestellten Leitungen Kabelplus von Übergabekasten Grundstück bis Hausanschluss
- ✓ Verlegen von Wärmeversorgungsleitungen

### 2.2 Gebäudegründung - Bodenplatte

Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis, Streifenfundamente wo erforderlich, wärmedämmt und auf der Platte isoliert gegen aufsteigende Bodenfeuchte. Bodenplattendurchbrüche mittels RDS-Durchführungen abgedichtet.

### 2.3 Eingangspodeste, Terrassen, Traufenschotter

- ✓ Eingangspodest aus Beton, Oberfläche an den vertikalen Flächen schalrein, auf den Trittlflächen mit Besenstrich
- ✓ Rigol vor der Türschwelle über gesamte Breite des Podestes
- ✓ Terrassenunterbau herstellen und Betonplattenbelag im Sandbett, inkl. seidl. Abschluss mit Raseneinfassungssteinen
- ✓ Rigol über gesamte Breite der Terrasse
- ✓ Traufenschotter, ca. 30 cm breit, OK = ca. 20 cm unterhalb der Holzkonstruktion der Außenwand, gegen Rasenfläche abgetrennt mittels Raseneinfassungsstein.
- ✓ Herstellen der Böschung gegen das Außenniveau (sofern nicht gleich mit Niveau des Traufenschotter)

- ✓ In den Loggien und Balkonen der Obergeschosse kommen Kunststeinplatten als Terrassenbelag zur Ausführung

### 2.4 Außenanlagen

Grünflächen und Gehwegen gemäß architektonischer Gestaltung.  
Die Abstellflächen sowie sonstige Wege werden ebenfalls laut architektonischen Konzept gestaltet und befestigt.

#### 2.4.1 Straße, Wege, Parkplätze

##### **Privatstraße (im Bereich der Parkplätze)**

- ✓ Sämtliche Straßen werden mit einer Asphaltschicht ausgeführt
- ✓ Entwässerung in Sickermulde oder über Sickerpflaster/Sickerrasen.

##### **Parkplätze**

- ✓ Parkplätze werden asphaltiert, bzw. Teilbereich mit einem Schotterrasen oder Versickerungspflaster gemäß Berechnung und architektonischem Konzept ausgeführt.
- ✓ Entwässerung über Fläche und Sickermulden
- ✓ E-Ladestellen sind bei 26 Stellplätzen, die im Plan dargestellt sind, vorgesehen, diese können extra erworben werden.

##### **Gehwege**

- ✓ Sämtliche Gehwege werden mit einer Asphaltschicht bzw. lt. architektonischem Konzept ausgeführt.
- ✓ Entwässerung seitl. in Grünflächen

#### 2.4.2 Müllplatz

- ✓ Der Müllplatz wird mit einer Betonplatte ausgeführt, welche an der Oberseite einen Besenstrich erhält, die Einhausung des Müllplatzes erfolgt laut architektonischem Konzept.

#### 2.4.3 Lage von Schächten, Schachtdeckeln, etc.

Aufgrund bautechnischer Maßnahmen bzw. Notwendigkeiten können Schächte, die der infrastrukturellen Aufschließung bzw. zur Entwässerung des Gebäudes dienen, in Eigenvorgärten und Gärten platziert werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

#### 2.4.4 Gartengestaltung im öffentlichen Bereich

- ✓ Die Fläche wird lt. Architekturplanung erdbaumäßig strukturiert und für den Gartenbau vorbereitet.
- ✓ Die Grünflächen werden mit gesiebter Erde eben abgezogen (es können kleinere Steine enthalten sein, aufgrund der Siebung),
- ✓ Besämung der Grünflächen und deren Bewässerung bis zum ersten Grasschnitt inkl. erstem Grasschnitt.
- ✓ Sträucher und Bäume, jeweils als Jungpflanzen lt. Architekturplanung gesetzt.
- ✓ Eine weitere Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

Im ersten Jahr ist der Boden nicht sehr sickerfähig, kann eine erhöhte Festigkeit aufweisen und es kann vorkommen, dass bei starken Niederschlägen Wasser stehen bleibt. Eine Bepflanzung erhöht langfristig die Bodenlockerheit.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

### 2.4.5 Gartengestaltung im privaten Bereich

- ✓ Die Fläche wird erdbaumäßig eben abgezogen und für den Gartenbau vorbereitet.
- ✓ Die Grünflächen werden mit gesiebter Erde eben abgezogen (es können kleinere Steine enthalten sein, aufgrund der Siebung),
- ✓ Besämung der Grünflächen und deren Bewässerung bis zum ersten Grasschnitt inkl. erstem Grasschnitt.
- ✓ Eine weitere Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfangs.

Im ersten Jahr ist der Boden nicht sehr sickerfähig, kann eine erhöhte Festigkeit aufweisen und es kann vorkommen, dass bei starken Niederschlägen Wasser stehen bleibt. Eine Bepflanzung erhöht langfristig die Bodenlockerheit.

### **3 BAUWERK - HOLZBAU**

#### **3.1 Außen- und Innenwände**

Die Wandkonstruktionen werden in einer Holzrahmenbauweise im System ELK auf Grundlage der Europäischen Technischen Bewertung (ETB) hergestellt. Die Holzrahmenkonstruktion wird in einer Riegelstärke von 20cm bzw. 10cm bei den Innenwänden gemäß den statischen Erfordernissen ausgebildet. Raumseitig sind die Wände mit 18mm GKF – Platten bekleidet.

#### **3.2 Fassade, Fassadengestaltung**

Außenseitig erfolgt eine hochwertige, wetterresistente Putzfassade mit dem Hagelwiderstand 4 dank Carbonfaserverstärktem Unterputz. Der Vollwärmeschutz erfolgt mit 100mm EPS-F im System Synthesa. Reibputz 1,5mm Körnung, Farbe lt. architektonischem Gestaltungskonzept.

Die Putzfassade wird werkseitig auf die Wände aufgebracht, dadurch entstehen an den Wand- und Deckenstößen sichtbare Übergänge. Die vertikalen Stöße werden über „Einschubecken“ verbunden. Die horizontalen Stöße werden in der Form einer Überlappung ausgeführt.

Brüstungswände im Bereich der Dachterrassen werden beidseitig verputzt.

#### **Befestigung an der Außenfassade**

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind mit Vollwärmeschutz hergestellt. Die Befestigung von leichten Objekten ist mit den dafür vorgesehenen Spezialdübeln problemlos möglich. Schwerere Gegenstände sind nur nach Prüfung und Freigabe der Hausverwaltung unter Beauftragung von Fachleuten durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass jedes Loch in der Außenwand die Energieeffizienz Ihrer Wohnung negativ beeinflusst meistens gibt es Alternativen zum „Hängen“. Bei nachträglichen Änderungen muss die Hausverwaltung informiert werden.

#### **3.3 Wohnungstrennwände**

Die Wohnungstrennwände werden aus schallschutztechnischen Gründen als zweischalige entkoppelte Holzrahmenkonstruktion mit GKF-Platten bekleidet hergestellt.

#### **3.4 Zwischengeschoßdecke**

Holzelementdecken laut statischer Berechnung. Die Untersicht wird mit 18mm GKF-Platten bekleidet welche auf Akustikschwingbügel montiert werden. Auf den Elementdecken wird die Estrichkonstruktion inkl. Trittschalldämmung mit darauf befindlicher Fußbodenheizung lt. bauphysikalischer Berechnung ausgebildet.

#### **3.5 Estrich/Abdichtung**

##### **Estrich**

Die Fußböden werden mit „schwimmendem“ Estrich und Trittschalldämmung hergestellt. Randverformungen und Absenkungen bei schwimmenden Estrichen sind nicht vermeidbar Das bedeutet, dass Absenkungen bis 5mm auftreten können. Diese Absenkungen treten vor allem in den ersten Jahren auf und beruhen auf Bauteilbewegungen (Setzungen sind daher keine Mängel). Liegt der Estrich um das Maß tiefer, welches durch das nachfolgende Gewerk ohne Mehraufwand ausgeglichen werden kann, ist das kein Mangel (in der Regel sind das 3mm).

# **Wohnbau Ober-Grafendorf**

## **BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

12.05.2021\_Rev.2.0

---

Der Estrich wird ausschließlich in einer durchgehenden Stärke hergestellt, Höhenabstufungen sind aus organisatorischen Gründen nicht möglich.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

### **Bauwerksabdichtung**

In den Bädern wird eine normgerechte Verbundabdichtung am Boden sowie an den Wänden im Spritzwasserbereich von Dusche und Badewanne ausgeführt. Eine zusätzliche Bauwerksabdichtung an der Rohdecke im Sinne der ÖNORM B3692 wird vertragsgemäß nicht ausgebildet.

## **3.6 Dächer**

### **Dachaufstieg, Sicherheitseinrichtungen**

Für Wartung und Instandhaltungsmaßnahme ist am Flachdach ein Sicherungssystem mit Anschlagpunkten vorhanden. Das Betreten des Flachdaches darf nur durch unterwiesenes Fachpersonal unter Verwendung der PSA erfolgen.

### **Flachdach**

Das Flachdach wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt. Alle Flachdächer werden als Warmdach mit EPS-W Gefälledämmung ausgeführt und mittels EPDM oder PVC Folie abgedichtet.

Auf flach geneigten Abdichtungen kann aufgrund von Nahtüberdeckungen und den zulässigen Toleranzen im Untergrund eine Anstauung von Niederschlagswasser nicht verhindert werden. (Auszug ÖNORM B 3691)

### **Dachvorsprung – Flachdach**

Das Flachdach wird ohne Attikawände mit einem kurzen Dachüberstand ausgeführt.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung der Dachflächen, Terrassenflächen und Balkonflächen erfolgt über ein außenliegendes Entwässerungssystem. Das Flachdach erhält eine Dachrinne, die Wasserableitung erfolgt über Regenfallrohre die entlang der Fassade sichtbar montiert werden.

Die Dachentwässerung und sämtliche Anschlussbleche werden aus beschichtetem Aluminiumblech ausgeführt.

## **3.7 Balkone/Dachterrasse**

### **Balkone/Loggien**

Die Balkone sind auskragende Massivholzelemente. Die Untersicht wird verputzt. Auf den Massivholzelementen wird eine Abdichtung im Gefälle hergestellt. Der Belag sind Kunststeinplatten auf Stelzlager. Die Entwässerung erfolgt über ein Regenfallrohr. Die Stirnseite der Konstruktion wird verblecht.

Als Sonnen-/Sichtschutz werden vertikale Holzlamellen ausgeführt, welche raumhoch an die Balkonkonstruktion montiert werden und in Teilbereichen die Funktion der Absturzsicherung haben. Die restlichen Absturzsicherungen erfolgen laut architektonischem Konzept.

Die Terrassentür wird mit einer ca. 3cm hohen Bodenschwelle ausgeführt. Entlang der Außenwand kann - wenn technisch erforderlich - ein Rigol zur Ausführung kommen.

Alle sichtbaren Holzteile werden mit Holzschutzanstrich lasiert, Farbe lt. architektonischem Gestaltungskonzept.

### **Dachterrasse**

Im 3. Obergeschoss erhält jede Wohnung eine Dachterrasse. Der Belag der Terrasse sind Kunststeinplatten auf Stelzlager. Die Absturzsicherung wird überwiegend mit Brüstungswänden, die Terrassenseitig verputzt sind, ausgeführt. Die Brüstungswände werden an der Oberseite verblecht. Die

## **Wohnbau Ober-Grafendorf**

### **BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

12.05.2021\_Rev.2.0

---

auskragenden Terrassenteile sind Balkenelemente (Siehe Beschreibung Balkone), die Absturzsicherung erfolgt gemäß architektonischem Konzept.

Für die Beschattung der Dachterrasse wird je Wohnung eine Vorbereitung für die spätere Montage einer kundenseitigen Markise (ca. 5m, manuell - ohne E-Antrieb) ausgeführt.

Die Terrassentür wird mit einer ca. 3cm hohen Bodenschwelle ausgeführt. Entlang der Außenwand befindet sich - falls technisch erforderlich - ein Rigol.

### **3.8 Einbauelemente**

#### **Fenster, Fenstertüren**

Es werden hocheffiziente Kunststoff-Fenster Q12 Alu/0,72 in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und 3-Scheiben-Verglasung (Ug gemäß EN 673 = 0,5 W/m<sup>2</sup>K und g-Wert gemäß EN 410 = 50 %) eingebaut. Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster U<sub>w</sub> beträgt gemäß EN ISO 10077 0,72 W/m<sup>2</sup>K. Die Fensterelemente weisen ein bewertetes Schalldämmmaß von R<sub>w,P</sub> ≥ 39dB auf. Farbe lt. architektonischem Farbkonzept

Die Montagefuge der Einbauelemente wird mit FCKW-freiem Montageschaum ausgefüllt. Fensterelemente werden, wo gesetzlich erforderlich, mit Sicherheitsverglasung ausgestattet.

Die Fensterelemente werden mit Fensterfalzlüfter ausgeführt.

Alle Fenster und Türen sollten 1 x jährlich gründlich gereinigt und die Scharniere geschmiert werden (Teflonspray). Evtl. Nachjustierungen sind ebenfalls 1 x jährlich bzw. nach Aufwand durch zu führen. Diese Arbeiten sind Wartungsarbeiten, obliegen Ihnen als Eigentümer und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt.

#### **Rollläden integriert (im Wohnungsverband)**

Die Rollläden sind innen und außen bündig in den Fertighauswänden eingebaut. Der Rollladenpanzer besteht aus mit Isolierschaum gefüllten Aluminiumprofilen.

Die Bedienung erfolgt manuell über ein Kurbelgetriebe.

Im 3. Obergeschoß (Dachgeschoß) erfolgt der Rollladenantrieb in den Aufenthaltsräumen elektrisch über einen Rollladenmotor.

Die Fensterelemente im Flur, in den Gängen im Treppenhaus werden ohne Beschattung ausgeführt.

#### **Zugangstüren außen**

Türen aus wärmegeprägten Aluminiumprofilen Alu.

Die Montagefuge der Einbauelemente wird mit FCKW-freiem Montageschaum ausgefüllt.

Die Tür ist mit einer Mehrfachverriegelung ausgestattet.

#### **Außenfensterbänke**

Fenster und fest verglaste Elemente erhalten außenliegende Fensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech. Fenstertüren (Terrassentüren, Schiebetüren), die den Zugang zu einer Terrasse bzw. zu einem Balkon ermöglichen, erhalten außenliegende Fensterbänke aus Kunststein.

#### **Innenfensterbänke**

Bei allen Fenstern, außer Fenstertüren und bodenlangen Fixverglasungen werden Innenfensterbänke aus Kunststein eingebaut.

### **3.9 Treppe in Stahlbetonelementen**

Die im Grundriss dargestellten Innentreppen zwischen den Geschoßen sind Betontreppen (STB-Elementtreppe). Die Untersicht ist Sichtbeton. Der Spalt von ca. 1-2cm zwischen der Stahlbetontreppe und der Treppenhauswand ist ersichtlich.

### **3.10 Wohnungseingangstüren**

Die eingebauten Wohnungseingangstüren bieten Schutz in jeder Hinsicht!

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

Die Türen von den Wohnungen zu den Gängen werden als Feuerschutztüren in EI<sub>2</sub> 30, ausgeführt, Einbruchschutz RC-2, Schalldämmmaß  $R_w \geq 42$  dB, Klimaklasse c.

Die Türstöcke werden mittels Rahmenstock (Durchgangslichte 90/200 cm,) in Einfachfalzausführung ausgeführt.

Die Türe ist ausgestattet mit Sicherheitsbeschlag Knauf / Drücker, Zylinderschloss und Türspion mit Namensschild, Farbe des Türblatts und Türstocks lt. architektonischem Farbkonzept

## 4 BAUWERK - TECHNIK

### 4.1 Elektroinstallation

#### Allgemein

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Raum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel Glühbirne).

Auf den Terrassen bzw. Balkonen sind die Beleuchtungskörper inkludiert und dürfen nicht getauscht werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild beizubehalten.

Zu beachten ist, dass in Wohnungstrennwänden keine Installationsarbeiten durchgeführt werden können, dies erfordert ein Anbringen von Vorsatzschalen was zu einer Reduktion der Wohnfläche führt.

Elektroausstattung gemäß Ausstattungsliste-

#### Umfang der Ausstattung

Gangbereich vor der Wohnungseingangstüre

- Klingeltaster
- Bewegungsmelder zur Schaltung der Gangbeleuchtung

Vorraum bzw. Eingangsbereich inklusive Diele

- 1 x Innensprechstelle
- 1 x Elektroverteiler, 1x Medienverteiler  
(Situierung je nach Grundrisslösung auch in einem anderen Raum möglich)
- 1 Lichtauslass Decke (je nach Raumgröße bzw. Entwurfsplanung können auch Wandauslässe vorgesehen sein)
- 1 Steckdose einfach

Abstellraum/Garderobe

- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Steckdose einfach
- Im Abstellraum oder Bad 1 x Steckdose einfach für Waschmaschine mit eigener Absicherung

Küche bzw. Kochnische

- 1 Lichtauslässe Decke
- 1 x Lichtauslass Wand
- 1 x Steckdose einfach (für Geschirrspüler mit eigener Absicherung)
- 2 x Steckdose einfach (für Mikrowelle, Kühlschrank)
- 2 x Arbeitssteckdose zweifach (im Bereich der Arbeitsplatte ca. 110cm)
- 1 x Wandauslass 230 V Montagehöhe ca. 190 cm über FFOK für Dunstabzug  
(dieser ist nur mit Umluft möglich)

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

- 1 x Herdanschlussdose fünfpolig 400 V
- Das Anschließen der Küchengeräte ist nicht inkludiert

### Wohn- /Essraum

- Homewayanschlussdose
- Auslass für Raumthermostat
- 2 Lichtauslässe Decke
- 2 x Steckdose einfach
- 2 x Steckdose zweifach

### Zimmer

- Homewayanschlussdose
- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Steckdose einfach
- 2 x Steckdose zweifach

### Schlafnische

- 1 x Lichtauslass Decke
- 2 x Steckdose einfach
- 3 x Steckdose zweifach

### Bad

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 x Lichtauslass Wand für Spiegelleuchte direkt geschaltet
- 1 x Arbeitssteckdose zweifach im Bereich Waschbecken mit Klappdeckel IP44
- 1 x Anschluss für Ventilator mit Nachlauffunktion (nur bei Bädern ohne Fenster)

### WC

- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Anschluss für Ventilator mit Nachlauffunktion (nur bei WC ohne Fenster)

### Terrasse

- 1 Lichtauslass von innen geschalten
- Erforderliche Lichtschalter sind innen (in der Wohnung) angeordnet
- 1 x Steckdose einfach Feuchtraumausführung H=ca.50 ü.FOK, IP 65

### Fahrradabstellplatz

- 2 x Steckdosen für das Aufladen von Elektro-Fahrräder  
Feuchtraumausführung IP65, die Verrechnung erfolgt über die Allgemeinteile
- 1 x Bewegungsmelder
- 3x LED Leuchtstoffbalken auf Putz IP65

### Gangbereich

- Bewegungsmelder zur Schaltung der Gangbeleuchtung

Die Steckdosen innerhalb der Wohneinheiten werden in Unterputzausführung installiert und sind als einheitliches Steckdosenprogramm Busch&Jäger gleichwertig vorgesehen. Werden mehrere Schalter und/oder Steckdosen neben bzw. untereinander montiert, so werden Mehrfachrahmen ausgeführt.

## Fluchtwegskennzeichnung

# **Wohnbau Ober-Grafendorf**

## **BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

12.05.2021\_Rev.2.0

---

Die Fluchtwege werden mit fluoreszierenden Fluchtwegschilder gekennzeichnet.

### **Innenstelle Gegensprechanlage**

In jeder Wohnung ist eine Innensprechstelle vorgesehen.

Die Betätigung des elektrischen Türöffners der Hauseingangstüre ist über eine Taste der Innensprechstelle möglich.

### **Klingeltaster und Klingel Wohnungszugang**

Bei der Eingangstüre ist ein Klingeltaster vorgesehen.

### **Elektroverteiler**

Je Wohnung ist ein Elektroverteiler mit den erforderlichen Einbauten zum Fehlerstrom und Leitungsschutz vorgesehen.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

### **Lichtauslässe/Beleuchtung**

In den Wohnungen werden Lichtauslässe in Form von Wand- bzw. Deckenauslässen ausgeführt. Die Beschaffung sowie die Montage der Leuchten und Beleuchtungskörper obliegen dem Eigentümer.

## **4.2 Sanitärinstallation**

### **Sanitärleitungen im ELK Fertighaus**

Für die in den Grundrissen dargestellten Sanitärobjekte, sowie für Küchenspüle, Geschirrspüler und Waschmaschine (Waschmaschinenanschluss samt Siphon) werden die Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser und den Abfluss in den vorgefertigten Sanitärwänden anschlussfertig installiert. Die Sanitäreinrichtungsgegenstände (gemäß 6.2. Fliesen/Badausstattung) sind fertig montiert.

### **Außenwasseranschluss**

Die Dachgeschoßwohnungen und die Erdgeschoßwohnungen erhalten einen Außenwasseranschluss.

Die Außenarmatur ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

Sämtliche Schläuche und Adapter müssen vor dem ersten Frost entfernt werden, ansonsten kann die Armatur beschädigt werden.

## **4.3 Heizungstechnik / Lüftung**

### **Beheizung**

Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt über die Fernwärme.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Heizung wird über ein Raumthermostat im Referenzraum (in der Regel Wohnküche) sowie über die Zonenantriebe im Fußbodenheizungsverteiler geregelt.

### **Lüftung**

Die Bäder und WCs ohne Fenster sowie innenliegende Abstellräume mit Waschmaschine werden mit einer mechanischen Entlüftung mittels Unterputz-Ventilatoren ausgestattet.

Die Ventilatoren sind mit einer Nachlauffunktion ausgestattet, und werden beim Einschalten des Lichtes bzw. über Feuchtesensor gestartet.

Räume ohne Waschmaschine werden statisch entlüftet.

### **Luftdichtheit**

Beim Neubau muss die Gebäudehülle luft- und winddicht ausgeführt sein, wobei die Luftwechselrate n50 – gemessen bei 50 Pascal Druckdifferenz zwischen innen und außen, gemittelt über Unter- und Überdruck und bei geschlossenen Ab- und Zuluftöffnungen (Verfahren A) den gesetzlichen Vorgaben nach OIB:Richtlinie 6:2015 (Wärmeschutz) entspricht.

Der Test wird in mindestens 2 Wohnungen durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen / Ingenieurkonsulenten für das Fachgebiet Bauphysik durchgeführt, weitere Tests können gegen Aufpreis gemacht werden.

### **Vorbereitung Klimatisierung in Dachgeschoßwohnungen**

Die Dachgeschoßwohnungen verfügen über eine Vorbereitung für eine Klimatisierung mittels Splitgeräten, bestehend aus Verbindung zwischen Innen- und Außeneinheit, erforderliche Stromanschlüsse und Kondensatablauf.

#### **4.4 Aufzugsanlagen**

Aufzugsanlage "Personenaufzug" gemäß Planung berücksichtigt. Der Personenaufzug ist für maximal 9 Personen bzw. 675kg Traglast ausgelegt. Kabinenseitenwände und Türen in Edelstahl gebürstet mit Spiegelrückwand, Boden mit Gummibelag.

## **5 INNENAUSTATTUNG**

### **5.1 Malerarbeiten**

#### **Ausmalen nach malerfertig Spachteln**

Wände, Decke und Dachschrägen, ausgenommen Fliesenflächen, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

#### **Wand- und Deckenbeläge Wohnungen**

Spachteln aller Stöße von Gipskartonplatten an Wänden und Decken, sowie bei den Plattenverschraubungen, Innen- und Außenecken in der Qualitätsstufe Q2.

Die Verspachtelung nach Q2 umfasst die Grundverspachtelung (Q1) sowie das Nachspachteln (Feinspachteln bzw. falls erforderlich schleifen) bis ein stufenloser Übergang zur Plattenoberfläche erreicht ist. Die Flächen der Gipskartonplatten selbst erhalten keine vollflächige Verspachtelung.

Die auf diese Weise hergestellte Oberfläche ist geeignet für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen (z. B. Raufaser-tapeten), matte strukturierte Anstriche (z. B. Dispersionsfarbe, aufgetragen mit Lammfellrolle) und Oberputze mit einer Körnung > 1 mm. Bei der Qualitätsstufe Q2 als Grundlage für Wandbekleidungen und Anstriche, können bei Einwirkung von Streiflicht Fugenabzeichnungen nicht ausgeschlossen werden.

### **5.2 Fliesen/Badausstattung**

#### **Fliesen verlegen**

**Keramik-Bodenfliesen** im Abstellraum, WC und BAD.

**Keramik-Wandfliesen** im WC bis in eine Höhe von ca. 1,20 m und im Bad bis auf 2,10 m Höhe verlegt. Die Fensterlaibungen werden verspachtelt und gemalt.

**Räume mit Fliesenboden, jedoch ohne Wandfliesen erhalten Keramik-Sockelleisten geschnitten aus Bodenfliesen**

#### **Sanitärobjekte montieren**

Die im Grundriss eingezeichneten Sanitärobjekte werden installiert. Alle Sanitärobjekte sind weiß mit verchromten Armaturen.

- **Keramik Hänge-WC** mit waagrechtem Abgang (sofern technisch möglich) mit Einbauspülkasten, Betätigungsplatte und WC-Sitz.
- **Keramik Handwaschbecken** mit WT-Batterie, WT-Siphon, Eckventilen und WT-Befestigung.
- **Keramik Waschtisch** mit WT-Batterie, WT-Siphon, Eckventile und WT-Befestigung.
- **Badewanne 75x170 cm** aus Sanitäracryl, Wannenbatterie, Ab-/Überlaufgarnitur und Siphon.
- **Dusche Maße laut Plan**, bodeneben (Stufe ca. < 3 cm) mit integriertem Ablauf und Siphon. Duschkabine bzw. Pendeltüre in Echtglas transparent.

Bei den Sanitärobjekten können materialbedingt (Keramik, Metall, Kunststoff) geringfügige Farbunterschiede auftreten.

### **5.3 Tischlerarbeiten**

#### **Parkettboden**

In allen Räumen, außer Räumen mit Bodenfliesen, verlegen wir hochwertigen Parkettboden

Auf Grund der durch den jeweiligen Hersteller vorgegebenen Verlegerichtlinien hinsichtlich Dehnfugen, kann es sein, dass, abhängig von der Raumgröße, Dehnfugen mit Übergangsschienen vorgesehen werden müssen.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

### Innentüren einbauen

Alle Innentüren (Einzeltüren) werden, wie im Grundriss dargestellt, geliefert und eingebaut. Sie haben eine lichte **Durchgangshöhe** von **2,0 m** und eine lichte Durchgangsbreite lt. Einreichplan.

Die glatten Türblätter entsprechen der Klimaklasse A, haben eine Röhrenspanplatte als Innenlage, sind weiß lackiert und mit Rundkanten.

Die Türzargen haben ca. 75 mm breite Bekleidungskanten mit Rundkanten und sind wie die Türblätter in weiß lackiert und werden mit FCKW freiem Montageschaum befestigt.

Die Beschläge (Drücker und Schilder, bei Bädern mit Badezimmerbeschlag) sind enthalten.

## 6 ALLGEMEINE HINWEISE / SONDERWÜNSCHE

### 6.1 Änderungen

Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen sowie der Ausstattung aus bau (abwicklungs) technischen Gründen zu ändern, sofern die Änderungen dem Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt (wie z. B. bei technischen Weiterentwicklungen) sind.

Sämtliche publizierten Unterlagen sind nur Schaubilder und weichen von der Ausführung ab, insbesondere Fassadenapplikationen/-verkleidungen, -platten und dergleichen, es gilt immer nur die beigefügte Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Grundlage.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf in Publikationen dargestellte Gestaltungselemente.

Die Unterlagen wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen, entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt, diese ersetzen in keinsten Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### 6.2 Ausstattung / Möblierung

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung, wie z.B. die Küchen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS (Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär) und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden.

Die Planung von Änderungen, Anbotslegung und Durchführung von Änderungen sind ausnahmslos kostenpflichtig, und müssen direkt beim Generalunternehmer bestellt und bezahlt werden, die Organisation solcher obliegt ausschließlich ihm.

Farbige Abbildungen und Fotos dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, perspektivische Darstellungen, zeichnerische Ausdrucksmittel und Möblierung gelten nicht als Baubeschreibung und können abweichen.

### 6.3 Sonderwünsche

Sonder- bzw. Zusatzausstattungen sind je nach Baufortschritt und nach Absprache mit dem Bauträger bis Produktionsbeginn teilweise möglich. Anfallende Mehrkosten werden gesondert berechnet und müssen von der Käuferseite getragen werden, der Generalunternehmer erstellt hier die Angebote. Mehrleistungen können zu einer Nachverrechnung der Grunderwerbssteuer führen.

Arbeiten durch kundeneigene Fremdfirmen sind ausnahmslos bis zur Übergabe nicht gestattet.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

Ein Begehen der Baustelle ist nur in Ausnahmefällen und ausschließlich im Beisein der Bauleitung möglich. Das Arbeitnehmerschutzgesetz bietet allen betriebsfremden Personen keinen Versicherungsschutz und die Verletzungsgefahr auf einer Baustelle ist sehr hoch.

Die einzelnen Gewerke sind erst dann fertig, wenn von unserer Seite eine Endabnahme stattgefunden hat. Wenn Sie widerrechtlich auf der Baustelle waren und Mängel oder Fehler festgestellt haben, sehen Sie davon ab, unverzüglich mit uns Kontakt aufzunehmen. Erst nach einer Endabnahme von unserer Seite können Sie von Mängeln sprechen.

Änderungswünsche hinsichtlich Grundrisse und/oder Basisausstattung sind gemeinsam mit dem Bauträger abzustimmen. Eine Erstkonzeption für Änderungswünsche und die Prüfung auf Machbarkeit inklusive eines Beratungstermins sind in einem Ausmaß von zwei Leistungsstunden (inklusive Mail- und Telefonberatung) im Kaufpreis inkludiert. Die weitere Gestaltung und Beratung für die individuelle Planung ist nicht Gegenstand des Kaufvertrags.

Darüber hinaus steht unser Architekt je nach Verfügbarkeit zu den allgemein gültigen Tarifen lt. HOA bereit, die Verrechnung erfolgt direkt mit dem Kunden, sämtliche Beratungszeiten müssen schriftlich bestätigt werden.

Sonder- bzw. Zusatzausstattungen und Ausstattungsänderungen können jedenfalls nur dann berücksichtigt werden, wenn sie entsprechend den „Fristen für Änderungen der Wohnungspläne bzw. Ausstattungen“ rechtzeitig bekannt gegeben und beantragt werden, technisch umsetzbar sind und nicht gegen behördliche Vorschriften, technische Normen oder gegen das dem Bauträger von anderen Wohnungskäufern im Kaufvertrag eingeräumte Änderungsrecht verstoßen.

Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere auch am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes, können jedenfalls nicht berücksichtigt werden.

Sollte es aufgrund von individuell gewünschten Änderungen zu Bauverzögerungen kommen, deren Verursachung beim Kunden und/oder dessen externen Beratern liegt (z. B. nicht fristgerecht erteilte Freigaben, nicht fristgerecht eingereichte entscheidungsrelevante Dokumente, längere Lieferzeiten bei Sonderbestellungen etc.), trifft den Bauträger kein Verschulden.

### 6.4 Entfall von Leistungen

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch und bleiben allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische, statische Erfordernisse oder gesetzliche bzw. behördliche Vorschriften, vorbehalten.

Insbesondere können die haustechnische und statische Maßnahmen sein wie zusätzliche Träger, Vorsatzschalen etc., die keinen Mangel darstellen sondern der normgerechten Ausführung dienen. Dadurch kann es zu geringfügige Abweichungen der Wohnnutzflächen kommen, hier steht dem Kunden keinerlei Vergütung zu, das Ausmaß ist gemäß Planbeilagen mit 3% beschränkt, wobei die 3% ebenfalls für Raummaße gelten, diese Toleranzen beziehen sich immer auf Raumgesamtmaße / Raumgesamtflächen, Nischen und Teilflächen können eine höhere Abweichung aufweisen.

### 6.5 Sonstige Hinweise

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen +/-3% zulässig sind (Achtung Nischen und Pfeiler evtl. mehr), Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

In Neubauten ist ein täglich mehrmaliges Lüften in den ersten Jahren notwendig. Sollten Sie hier unsicher sein, gibt es sogenannte Lüftungsampeln die im Fachhandel erwerbbar sind und Sie unterstützen.

Aufgrund der Austrocknung können in den ersten zwei bis drei Jahren Haarrisse entstehen. Diese stellen keinen Mangel dar und sind durch die ÖNORMEN begrenzt.

Sollten Leistungen auf Kundenwunsch entfallen, werden keinerlei Gutschriften oder Ersatzleistungen gewährt. Es werden ausnahmslos keinerlei weitere Zusatzleistungen gewährt, ausgenommen hiervon die getroffenen Sondervereinbarungen im Kaufvertrag.

Für Leistungen die direkt mit Firmen vor Ort vereinbart werden und nicht durch den Bauträger oder dessen Vertreter freigegeben wurden, übernimmt der Bauträger keine Gewähr.

Alle Wohnungen werden besenrein und grundgereinigt übergeben, jedoch ist eine Endreinigung kundenseits (Fenster etc.) erforderlich.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Fertigstellungsmeldung der Anlage erst nach Abschluss aller Arbeiten gemacht werden kann, unabhängig wann die einzelnen Wohnungen übergeben werden, die Betriebskosten sind in jedem Fall ab dem 1. des Folgemonats nach der Übergabe zu bezahlen. Weiters sind in einigen Wohnungen Kundenleistungen zu erbringen, sodass die Fertigstellungsmeldung erteilt wird, diese kann nur nach Abschluss all dieser Arbeiten ausgestellt werden.

Aufgrund von Änderungen an Fenstern und Innenwänden, kann vor der Fertigstellungsmeldung die Erwirkung einer Bewilligung für die Abänderungen erforderlich sein.

### 6.6 Gewährleistung

Die Gewährleistung gilt nur für die Sache selbst, nicht aber für Folgeschäden.

Entstehen Mängel erst nach der Übergabe neu und sind nicht im Übergabeprotokoll vermerkt, handelt es sich dabei um keinen Gewährleistungsfall.

Der Bauträger haftet bei beweglichen Sachen 2 Jahre und bei unbeweglichen 3 Jahre.

Generell können Gewährleistungsansprüche nur dann durchgesetzt werden, wenn die erforderlichen Wartungs- und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maß durchgeführt wurden.

Wir stehen in einer gesetzlichen Haftung für Schäden, die von uns bzw. unseren Subfirmen verursacht wurden. Für einen Schadenersatzanspruch muss zumindest leicht fahrlässig gehandelt worden sein.

Ein

Anspruch verjährt nach 3 Jahren, ab Kenntnis von Schaden sowie Schädiger bzw. jedenfalls nach Verstreichen eines Zeitraums von 30 Jahren bei versteckten Mängeln.

#### Beweislastumkehr

Sofern ein Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auftritt, wird vermutet, dass dieser Mangel schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Die Vermutung tritt jedoch nicht ein, wenn dies mit der Art der Sache (z.B. leicht verderbliche Güter) oder der Art des Mangels (sichtbare Unfallspuren, typische Verschleißerscheinungen durch Gebrauch) nicht vereinbar ist. Für später auftretende Mängel liegt die Beweislast beim Übernehmer (Käufer).

Garantien sind nur bei Bauteilen möglich, bei denen der Hersteller eine solche ausgibt. Ansonsten gelten die normalen Gewährleistungsansprüche. Ob und welche Garantien vorhanden sind, wird Ihnen im Zug der Übergabe mitgeteilt.

Garantien beginnen immer mit dem Datum der Erstinbetriebnahme zu laufen. Dieses Datum ist in der Regel nicht gleich lautend mit dem Übernahmedatum der Wohnung.

### 6.7 Gewährleistungsausschluss

# Wohnbau Ober-Grafendorf

## BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

12.05.2021\_Rev.2.0

---

- Verschleißteile, wie z.B.: Dichtungen an Installationen
- Nachjustierungen und Einstellungen von beweglichen Teilen wie z.B.: Fenster, Türen etc.
- Estriche liegen auf Wärme- und Trittschalldämmplatten auf, die auf Grund des Erfordernisses weich und somit zusammendrückbar (kann bis zu 5mm betragen) sind. Das Aufreißen von Dehnungsfugen (Silikonfugen, bei Sockelleisten, etc.) durch Estrichsenkungen ist daher kein Gewährleistungsanspruch.
- Dasselbe gilt für dauerelastische Verfugungen im Sanitärbereich. Elastische Fugen (z.B. Silikon und Acrylfugen) sind auf Grund ihrer stofflichen Eigenschaft als Wartungsfugen anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtungen. Die Wartung dieser in der Wohnung obliegt dem Wohnungseigentümer.
- Fugen zwischen Innenwänden und Decken bzw. zwischen Innen- und Außenwänden sind mit einem flexiblen Material auszuführen/zu verschließen. Risse in diesem Bereich fallen nicht in die Gewährleistung. Dies gilt auch für Risse ohne Flex-Material.
- Während der Akklimatisierung des Neubaus in den ersten 2 bis 3 Jahren wird empfohlen keine Tapeten zu verlegen oder dichte Anstriche (Latexfarben) durchzuführen.

### 6.8 Sonstige Hinweise

- Die Reinigung der Oberflächen (z.B. Türen, Fenster, Glas) ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Für Kratzspuren nach Übergabe der Wohnung kann keine Haftung übernommen werden.
- Im Bereich der Installationen bzw. in der Nähe des Elektroverteilers dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, Nägel) montiert werden, da in diesem Bereich die Hauptzuleitung und die Verkabelung unter Putz zusammengezogen werden.
- Die Ablagerung jeglichen Fremdmaterials (Verpackung, Schutt) auf der Baustelle durch den Käufer oder einen von ihm beauftragten Professionisten ist verboten. Sollten dennoch Ablagerungen stattfinden, so werden diese kostenpflichtig entsorgt.
- Es können Fenster als Oberlichte ausgeführt werden, damit die Privatsphäre in den Räumen gewahrt wird und trotzdem eine optimale Belichtung erzielt wird. Daraus könnte resultieren, dass diese Zimmer aus rechtl. Sicht (NÖ Bauordnung) als Nebenräume deklariert werden. Das hat keinerlei Auswirkungen auf Qualität oder Preis der Wohnung.
- Holz ist ein Naturstoff (Harz kann austreten – dies ist kein Mangel)

### 6.9 Betriebskosten

- Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zählern (Strom, Wasser und Wärmezähler) nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.
- Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Feuerversicherung, allg. Strom, Aufzugswartung, Schneeräumung, Rasenpflege, Allgemeinteile, Reinigung der Allgemeinflächen, etc.
- Die Betriebskosten können im ersten Jahr höher ausfallen, um zu verhindern, dass bereits bei der ersten Jahresabrechnung eine Nachzahlung entsteht. Die gesamte Betriebskostenabrechnung erfolgt über eine beauftragte Hausverwaltung, welche in Vertretung der Hauseigentümergeinschaft, handelt und auch von dieser abbestellt werden kann. Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Die Wohnungsübergabe wird mittels Übergabeprotokoll nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Allgemeinflächen der Anlage noch nicht komplett fertig gestellt sind. Die Übergabe der Allgemeinflächen erfolgt meist in den folgenden 6 Monaten an die

# **Wohnbau Ober-Grafendorf**

## **BAU – und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

12.05.2021\_Rev.2.0

---

Hausverwaltung. In dieser Zeit ist es das Bestreben der Hausverwaltung die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten (Müll, Reinigung)