

Projekt

TBS

Tobelbaderstraße 27 in 8141 Premstätten.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Änderungen und Fehler vorbehalten)

Stand: 01.06.2017

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

I. Allgemeine Darstellung

1.1 Allgemeines:

Grundeigentümer: Wohnprojekt Bau GmbH, Pachern Hauptstraße 88-90, 8075 Hart

Projektentwicklung/Verkauf:

WOHN Projekt Management GmbH, Pachern Hauptstraße 88-90, 8075 Hart

Bauträger

Wohnprojekt Bau GmbH

Planung

DI. Waclavic

Verkauf und Projektentwicklung

Wohn Projekt Management GmbH

Notar:

Kanzlei Dr. Christandl Rechtsanwalt GmbH, Elisabethstraße 50b, A-8010 Graz

Projekt:

Es entsteht eine Wohnanlage in Ziegelmassiv Niedrigenergie-Bauweise mit Flachdach bzw. Pultdach, bestehend aus 2 Blöcken mit Lift, 7 bzw. 8 Wohneinheiten, mit einem Keller, Erdgeschoss / 1. / 2. Obergeschoss lt. Plan, mindestens 30 Stellflächen (teilweise mit Carports bzw. Tiefgaragenstellplätze).

Die Wohnungen werden mit Eigengärten oder Terrassen und je einem Kellerabteil errichtet.

Lage des Projektes:

Das Baugrundstück wie unten angeführt

Adresse:

A-8141 Premstätten, Tobelbaderstraße 27

1.5. Er- und Aufschließung der Liegenschaft:

Zufahrtsstraße über öffentliche Straße auf den Grund

Versorgungsanschlüsse:

Wasser	Anschluss an das öffentliche Netz
Strom	Anschluss an das öffentliche Netz
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Kanal	Anschluss an das öffentliche Netz
Dach- und Oberflächenwasser	laut Versickerungskonzept

1.6. Baubewilligung und Bauzeitplan:

Das Projekt ist mit der Behörde vorbesprochen,
eine rechtskräftige Baubewilligung ist bis Ende 2017 / Anfang 2018 geplant.

Baubeginn Anfang 2018, die Bauzeit beträgt ab Baubeginn ca. 15 Monate bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Voraussetzung ist:

Das alle Angaben, die im Verantwortungsbereich des Käufers liegen, wie die Konstruktionsstärke der Bodenbelege, Parkett, Fliesen u. dgl. rechtzeitig bekannt gegeben werden.

II. Baubeschreibung/ Rohbau:

1.) Gründungsumfang/ Bodenplatte/ Keller/ Wände Außen

Die gesamte Gründung erfolgt als Flachgründung,
Der Keller, die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden ausgebildet.

2.) Keller/Wände Innen

Tragende Wände Zementgebundenes Ziegelmauerwerk, 25 cm bzw. gebranntes Ziegelmauerwerk 10cm stark.

Die Kellerabteile werden mit Lattenrost bzw. Panelen abgetrennt.

EG-OG/Wände außen

Gebranntes Ziegelmauerwerk, Hochlochziegel 25 cm, mit Kalkzementmörtel gemauert.

EG-OG/Wände innen

Tragende Wände gebranntes Ziegelmauerwerk, Hochlochziegel lt. Plan.

3.) Wände/ Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss:

Der Rohbau wird gemauert bzw. dort wo erforderlich, lt. Statik betoniert.

Die Außenmauern und die Innenwände werden mit Kalk-Zementmörtel gemauert.

Nicht tragende Wände werden in Trockenausbau ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden als Mantelbetonwände oder gleichwertig, um einen bestmöglichen

Schallschutz zu gewährleisten, ausgebildet.

- 4.) **Decken**
KG-EG/EG-OG
Ortbeton bzw. Elementdeckenplatten einschließlich erforderlichen Aufbetons.
Betongüte und Bewehrung lt. den statischen Erfordernissen.
- Fußbodenkonstruktion:**
KG/EG/OG
Schwimmende Estriche auf Trittschal- und Wärmedämmung und einer
Ausgleichsschüttung
Lt. Energieausweis!
- 5.) **Stiegen**
KG-EG/EG-OG
Die Erschließung vom KG ins 1.OG erfolgt über eine massive Stahlbetonstiege
(Sichtbeton), oberflächenbehandelt bzw. Besenstrich.
- 6.) **Dach/ Dachkonstruktion**
Flachdach bzw. Pultdach,
Voranstrich, Dampfsperre, Gefälledämmung, lt. Energieausweis,
- Dachhaut/Eindeckung:**
Foliendach, Folie 1,8mm – oder nach Erfordernis für Flächen mit Auflast, bekiest.
Einschließlich der erforderlichen Anzahl an Gullys, für die Entwässerung außen in die
Folie eingebunden!
- Spenglerarbeiten:**
Sämtliche Spenglerarbeiten Hängerinnen mit Fallrohre- Alu beschichtet.
Ebenso die Bleche in der Dachhaut und am Ortgang.
- 7.) **Außenanlage:**
Die Zufahrt wird entsprechend mit Frostkoffer geschüttet, einschließlich mechanische
Tragschicht und Asphaltierung bzw. Drainstein oder ähnlich wenn für Entwässerung
erforderlich.
Die Zufahrt zum Parkplatz einschließlich der Stellfläche wird asphaltiert oder
Drainsteine, wenn zur Versickerung erforderlich.
Die Terrasse ist befestigt und mit Betonplatten verlegt, bzw. gepflastert oder auf
Unterkonstruktion mit Riffelholz, je nach Bemusterung mit dem Bauträger.
Unbefestigte Flächen werden grob und fein planiert, Humus und Grassamen
aufgebracht.
Die Pflege der Gartenflächen obliegt dem Wohnungseigentümer.
Grundstückseinfriedungen sowie Zäune sind vom Wohnungseigentümer selbst zu
errichten bzw. in Absprache mit dem Bauträger auf Aufpreis möglich.

III. Ausstattungsbeschreibung

1.) Böden

Vorraum/Garderobe:	Fliesen
WC	Fliesen
Küche:	Fliesen
Wohnzimmer/Essen	Parkett
Schlafzimmer	Parkett
Kinderzimmer 1	Parkett
Kinderzimmer 2 bzw. 3, wv.	Parkett
Bad	Fliesen
	Balkon/ Terrassen Holz oder Betonplatten, bzw. Betonplatte oberflächen-versiegelt lt. Bemusterung mit dem Bauträger.

KG

Keller	Betonplatte geschliffen
--------	-------------------------

Material/Arbeit:

Fliesen:

WC/Bad/Du

Boden- und Wandfliesen, Verfliesung Bad bis Türstock Oberkante ohne umlaufende Bordüre, WC 1,20m lt. Bemusterung mit unserem Ausstattungspartner.

Sonstige Räume, wie angeführt.

Lt. Bemusterung mit unserem Ausstattungspartner Minderpreise werden nicht rückvergütet.

Parkett:

Räume wie angeführt.

Boden einschließlich Abschlussleiste, Fertigparkett mit Spezialkleber verklebt. Lt. Bemusterung durch unseren Ausstattungspartner, Besonders geeignet für Fußbodenheizungen aufgrund eines günstigen Wärmedurchlasswiderstandes. Minderpreise werden nicht rückvergütet.

2.) Stiegen

KG-EG
EG-OG-DG

Sichtbeton mit Geländer.

Keller bis OG Fertigteilbetontreppen in Sichtbeton, oberflächenbehandelt mit Besenstrich, Geländer wo erforderlich Handlauf aus Metall

Handlauf aus Metall

2.) Verputz Außen/Innen Außenwände

A-WDVS, Außenwand- Wärmedämm-Verbundsystem.
Ca. 18cm stark bzw. entsprechend den Erfordernissen lt. Energieausweis.
Deckputz 2mm, Silikonharz, dampfdiffusionsoffen (atmungsaktiv) weiß, bzw. in Farbtönen lt. Bemusterung des Bauträgers, sofern von der Behörde genehmigt bzw. vorgeschrieben.
Inklusive des erforderlichen Gerüsts.

Innenwände

KG

Innenwände/Außen, Beton unverputzt bzw. verputzt.

EG/OG/

Ziegel verputzt bzw. Trockenbauwand gespachtelt, in den Nassräumen Kalk- Zement.

4.) Decken

KG-EG, Lagerräume

Unbehandelt, bzw. offene Fugen.

KG-EG/ EG-OG/ OG-DG

Entgratet und oder die Fugen verspachtelt einschl. dem einarbeiten eines Armierungsgewebes.
Gespritzt bzw. gerollt. Farbe Weiß.

5.) Fenster und Fenstertüren

EG bis 1 OG

Kunststoff weiß/weiß oder grau, lt. Bemusterung mit dem Bauträger, 3-fach Isolierglas, ESG4-16-4-16-4ESG mit Beschichtung und Gasfüllung, U-Wert =0,5 W/m²K.
Fenster gesamt U-Wert =0,83 W/m² je nach Ausführung!
In Dreh und oder Drehkipppausführung bzw. Fix mit Dreh-Drehkipppbeschlag, Fehlbedienungssicherung, Beschläge, Farbe Weiß oder grau (je nach Farbdesign des Architekten und Bauträgers), ohne Sprossen.

Fensterbänke, Außen, Alu
Fensterbänke, Innen, Helopal oder ähnlich.

Fenster

Keller

Kunststoff weiß/weiß, Profiltiefe 70mm, mit verzinkter Stahlverstärkung.
2fach Isolierglas, 4-16-4 mit Beschichtung und Gasfüllung.

Sonnenschutz

Rollladen-Vorbaulement mit Alu-Lamellen und S-Schiene

6.)Türen

Laubeneingangstüren	Laubeneingangstüren, innen weiß, außen lt. Farbkonzept vom Architekten und Bauträger. Entsprechend den Erfordernissen hinsichtlich Einbruchschutz und Wärmedämmung, mit erhöhter Klimastabilität und Schallschutz, als Doppelfalztür.
Innentüren:	Türblatt weiß Innenlage Röhrenspan, in dazu passender Holz-Umfassungszarge, Fertigholzzarge Drückergarnitur in verchromter Ausführung. Hand Oberfläche verchromt mit Rosette.
Kellertüren:	Lattenrosttüren
Schließanlage:	Zentrale Schließanlage, mit dem Wohnungsschlüssel sind alle dazugehörigen Türen wie Kellerabteil und Postkasten sperrbar.

7.) Sanitärinstallation und -einrichtung

Rohrleitungsmaterial den Anforderungen entsprechend in Kunststoff oder Kupfer.
Einrichtungsgegenstände in Standardfarbe weiß, Armaturen als Einhand-Mischbatterien in Chrom laut Ausstattungsliste unseres Ausstattungspartners.

WC	1 WC Unterputz Spülkasten mit WC Objekt Tiefspüler WC-Sitz Objekt weiß mit Deckel.
Bad	1 Badewanne, Acryl, weiß wo vorgesehen einschließlich Wannenträger Mit Ablauf- und Überlaufventil, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause, oder eine Standard-Walk-In Dusche mit Einhandmischer (Duschabtrennungen sind nicht enthalten !) 1 Waschbecken Objekt Standard weiß mit Armatur. 1 WC Unterputz Spülkasten mit WWC Objekt Tiefspüler WC-Sitz Objekt weiß mit Deckel.

Sonstiges:

EG,OG Küche	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler. Garten/Terrasse Kaltwasserleitung mit Schlauchanschluss, in frostsicherer Ausführung.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die gesamte Anlage, Heizung/Sanitäre betriebsbereit einschließlich aller Anschlüsse und Nebenleistungen.

8.) Elektroinstallationen

Die Elektroausstattung beinhaltet:

Die Starkstrominstallation, Hausanschluss, Messverteiler und Anschluss der Heizungsanlage.

Die Schwachstrominstallation, Klingelanlage mit Netzversorgung sowie die Leerverrohrung für Telefon.

Hausanschluss:

Bestehend aus einem Hausanschlusssicherungskasten, die innere Verbindungsleitung vom Kabelkasten der Stadtwerke zum Hausanschlusskasten inkl. Schutzplatten und Kabelwarnband.

Allgemeines:

Pro Wohnung ein Wohnungsverteiler, bestückt und verdrahtet.

Eingangsbereich:

LED Leuchte mit Dämmerungsschalter.

Rauchmelder:

Stiegenhaus und Wohnungen, laut Vorgabe der Behörde.

Gemäß den gültigen ÖVE-Vorschriften, Hausanschlusskasten mit Zähler, Hauptsicherung und Sicherungsautomaten.

Installation:

Erdgeschoss/ Keller

Die gesamte Elektroinstallation unter Putz in Leerrohren, verdrahtet einschließlich der erforderlichen Schalter und Steckdosen.

Sowie die für die Heizung erforderliche Elektroinstallation einschließlich der Steuerleitung für den Außentemperaturfühler. Laut E-Installationsplanung, von beiden Seiten unterschrieben! Zusätzliche Steckdosen zu den einzelnen Wohnungen oder Kellerabteilen gehörig auf Aufpreis möglich.

Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss:

Die gesamte Elektroinstallation unter Putz in Leerrohren, verdrahtet einschließlich der erforderlichen Schaltern/Taster und Steckdosen.

Grundsätzlich ist jeder Raum mit einem Deckenlampenauslaß (Ausnahme Wohnzimmer: hier sind 2 Stk. vorgesehen) und der Nutzung entsprechenden Anzahl von Steckdosen und Schalter/Taster gemäß der nachfolgenden Beschreibung ausgestattet:

Laut E-Installationsplanung, von beiden Seiten unterschrieben!

Erdgeschoss:

Eingang/Laubengang 1 Wandauslass lt. Erfordernis, Außen/ Bewegungsmelder
1 Klingeltaster Außen

Wohnungen

Vorraum/Garderobe 1 Lichtauslass
2 Steckdosen
1 Klingel

Abstellraum 1 Lichtauslass
1 Schalter
1 Steckdose

WC 1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Serienschalter

Bad 2 Lichtauslass
2 Serienschalter
2 Steckdosen (1 WM)

Wohn-Esszimmer 1 Raumthermostat auf Aufpreis
2 Lichtauslässe
2 Wechsel/Wechselschalter
6 Steckdosen
1 SAT-Dose
1 Tel-Dose leer

Küche E-Anschluss nach Küchenplan
(1 E-Herd; 1 GSP, 1 DA, 1 KS, 4 Arbeitsteckdosen)
1 Lichtauslass

Zimmer 1 Raumthermostat auf Aufpreis
1 Lichtauslass
2 Wechselschalter
4 Steckdosen
1 SAT-Dose

Zimmer 2 bzw. 3 gleich wie Zimmer 1 (wenn vorhanden)

Terrasse/Balkon 1 Lichtauslass
2 Wechselschalter
1 Steckdose

Diesbezüglich wird ein E-Plan von unserem E-Ausstatter errichtet.

Schalterprogramm:

GIRA/Berker oder gleichwertig
standardweiß

Antennenanlage:

Anschluss an eine Mehrparteien-Satanlage mit 2
Anschlussdosen pro Wohneinheit, mehr Anschlüsse auf
Aufpreis möglich

Erdung und Potentialausgleich:

Die Erdung erfolgt gemäß den geltenden Vorschriften in der Fundamentplatte.
Der Potentialausgleich erfolgt über eine Potentialausgleichschiene unter Einbindung
folgender Punkte:
Wasserleitung mit Zählerüberbrückung, Nahwärme mit Heizungsanlage,
Badewannenerdung.

Dokumentation:

Bestehend aus:
Verteiler-Stromkreislisten im Verteiler in unverlierbarer Form, Elektroprüfbericht in
bundeseinheitlicher Fassung, Blitzschutzprotokoll.

Anmerkung: Lt. Plan, Einrichtungsplan, das vorbeschriebene Leistungsbild wird
dementsprechend adaptiert.

9.) Rauch- und Abgasfang im Haus
Optional

10.) Entlüftung

Alle Räume soweit dies möglich ist, mit natürlicher Be- und Ent-
lüftung über Fenster ausgebildet. Innenliegende Sanitärräume ohne natürliche Belüftung
(keine Fenster) werden mechanisch be- und entlüftet.

11.) Heizungs- und Warmwasseraufbereitung + Zähler pro Einheit

Diese wird nach geprüften Möglichkeiten rechtzeitig bekanntgegeben

IV. Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

1.) Sonderwünsche

Sonderwünsche und Änderungsmöglichkeiten jeder Art sind grundsätzlich gegeben. Wir setzen die Machbarkeit dieser unter Berücksichtigung des Bauablaufes und Baufortschrittes sowie den statischen Möglichkeiten voraus.

2.) Zuständigkeiten für Änderungen

Die Machbarkeit der Sonderwünsche wird ausschließlich mit der zuständigen Firma besprochen. Diese wird mit dem jeweiligen ausführenden Unternehmen auf Machbarkeit abgeklärt.

Die Kostenermittlung erfolgt über schriftliche Angebote der jeweiligen Gewerke.

V. Allgemeines !

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten jeglicher Art die Naturmaße zu nehmen. Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zweck der Verbesserung bzw. aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes, Auflagen der Behörden und Änderungen im Lieferprogramm der Ausbaugewerke bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Das in den Plänen gezeichnete Mobiliar sowie sanitären Einrichtungsgegenstände, sofern diese nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt sind, stellt den Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Durch die Weiterentwicklung der Planung können die Ausführungspläne geringfügig abweichen.

Gestalterische Änderungen in Absprache bzw. auf Verlangen der Baubehörde bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ansichten, Bilddarstellungen sowie animierte Schaubilder oder Plandetails sind nur beispielhaft dargestellt.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages.

Änderungen, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sind mit dem Bauträger abzusprechen und von diesem der Baubehörde vorzulegen. Änderungswünsche sind schriftlich dem Bauträger (ev. Auch Freihandskizzen und Eintragungen in Plankopien) bekannt zu geben. Diese sind durch das von AG beauftragte Planungsbüro mit dem Amtssachverständigen abzuklären, so dies erforderlich ist.

Ob Änderungen genehmigungspflichtig sind, wird durch den Bauträger bzw. dessen Bauleitungsbüro beraten.

Die Abrechnung für Beratung/Umplanung/Koordinierung mit Sonderfachleuten/Bauleitungsaufwand erfolgt nach Zeitaufwand und Stundennachweis direkt mit dem Bauträger, sofern vorher diesbezüglich eine gesonderte schriftliche Vereinbarung mit dem Auftraggeber getroffen wurde.

Die Kosten aus diesem Titel werden auf Basis der Honorarordnung für Baumeister in Rechnung gestellt.

Die von uns angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft und können vom Bauträger durch gleichwertige Fabrikate oder andere Hersteller getauscht werden. Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die Qualität beeinträchtigen sind vorbehalten.

Diverse Bauteile wie z.B. Silikonfugen, technische Einrichtungen, Fenster, Türen, Regenabflussanlage usw. sind regelmäßig zu warten. Mängel, welche auf die mangelnde Wartung oder Wartungsfehler zurück zu führen sind können nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

VI. Professionisten

Dieselben werden zeitgerecht schriftlich bekanntgegeben.

Anmerkung:

Die vorliegende Bau und Ausstattungsbeschreibung ist allgemein zu verstehen und enthält nur Grundsätzlich und allgemein gehalten die verwendeten Bau- und Ausstattungsprodukte. Änderungen und Fehler vorbehalten.

Stand: Graz, am

Für den Auftraggeber:

Für den Auftragnehmer:

Unterschrift

Unterschrift