

## **ALLGEMEINE BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**Neubau eines Mehrfamilienhauses**  
**1230 Wien, Kaserngasse 16**  
**EZ 230, Gst. 650/1, 650/3, 651/1**  
**KG 01806 Mauer**

**Ein Projekt der**  
**Juwenta Projektentwicklung GmbH**

**STAND: 07.03.2018**

**Bauherr:** **Juwenta Projektentwicklung GmbH**  
Matrasgasse 13  
1130 Wien

**Einreichplanung:** **Huss Hawlik Architekten**  
Neuwaldeggerstraße 14  
1170 Wien

**Statik:** **DI Franz Götschl**  
Märzstraße 1  
1150 Wien

**Treuhänder:** **Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte**  
Fleischmarkt 1  
1010 Wien

## **ÄNDERUNGEN / ALLGEMEINES**

Der Bauherr behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Auflagen oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem Farb- und Materialkonzept vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsform mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen bzw. die Visualisierungsdarstellungen sind nur symbolhafte Vorschläge zur besseren Illustration und sind keinesfalls Bestandteil der Leistung.

## **ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG**

Die Raumhöhe beträgt in den Regelgeschossen (Außer Dachgeschosse) grundsätzlich min.2,5m. In einzelnen Räumen kann es aufgrund technischer Erfordernisse (z.B. Leitungsführungen) notwendig sein abgehängte Decken und/oder Poterien einzubauen, durch die eine Abminderung der Raumhöhe in Teilbereichen möglich ist.

### **1. VERSORGUNG**

Die Strom-Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über den Technikraum im Untergeschoß.

#### Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezahlt. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem).

#### Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Gas-Brennwert-Anlage in der hauseigenen Technikzentrale, unterstützt von einer thermischen Solaranlage oder Luftwasser-wärmepumpe jeweils am Dach (Vorgabe von Haustechniker).

#### Kühlungssystem

Dachgeschoßwohnungen sind jeweils mit einer Multisplit-Klimaanlage für Wohn- und Schlafräume ausgestattet.

### **2. KONSTRUKTION**

Fundamentplatte aus Stahlbeton (gemäß statischen Erfordernissen).

#### Wände Kellergeschoss Tiefgarage:

Tragende Wände werden in Stahlbeton bzw. als aufgelöste Stahlbetonbohrpfahlwand lt. Statik hergestellt.

#### Wände in den Obergeschossen:

Tragende Wände werden in Massivbauweise (Stahlbeton, MWK-HLZ o.ä.), nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis errichtet. Die Wände werden innen verputzt bzw. gespachtelt. Die Wände werden außen als Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatten und einem Abrieb hergestellt.

#### Wohnungstrennwand:

Stahlbetonwände ein- bzw. beidseitig (je nach Bauphysik), MWK-HLZ mit einer Gipskartonvorsatzschale beplankt oder Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt oder glw.

#### Zwischenwände:

Gipskartonständerwände, beidseitig doppelt beplankt, im Bereich von Verfließungen zweifach beplankt. Im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen sowie bei bauphysikalischer Notwendigkeit werden zusätzliche Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten vorgesehen. Verstärkung der GK-Wände oder Vorsatzschalen im Bereich von Küchen-Oberschränken gem. Mustergrundriss.

#### Geschoßdecken und Hauptstiegen im Gebäude

Geschoßdecken werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersicht ist gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen oder Ortbeton hergestellt.

Unterseite und Stirnflächen werden malerfertig gespachtelt.

Stieengeländer: Rundstahl beschichtet, Handläufe Edelstahl

Wohnungsinterne Stiegen werden aus Stahlbetonfertigteilen oder Ortbeton hergestellt mit Fliesen oder Parkettbodenbelag.

Unterseite und Stirnflächen werden malerfertig gespachtelt.

Stieengeländer: Rundstahl beschichtet, Handläufe Edelstahl

Außenstiegen auf Dachterrassen werden als Stahlstiege feuerverzinkt ausgeführt (Stabstahlgeländer).

Abgehängte Decken werden grundsätzlich eingebaut wo technisch erforderlich.

#### Steildächer

Mit entsprechender Unterkonstruktion (Holzkonstruktion) lt. Statik und mit entsprechender Wärmedämmung lt. Bauphysik, Eindeckung Eternit-Rhombus (o.glw.)

#### Flachdächer (auch Terrassen, Balkone)

Gemäß ÖNORM B 7220 wird die Feuchtigkeitsabdichtung hergestellt inklusive aller Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile.

Ausführung als Warmdach mit Dämmung und bituminöser Abdichtung gem. ÖNORM.

#### Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Alu beschichtet hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. ÖNORM ermittelt.

Fußabstreif-Gitter außen bei Hauseingang (verzinkt, Maschengröße 10x30mm), Innen Sauberlaufmatte bündig mit Bodenbelag;

#### Estriche

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

Aufbau:

- Ausgleichsschicht
- Trittschalldämmplatten
- PAE-Folie / Randstreifen
- Zementestrich (bei einer Fußbodenheizung in den Wohnungen bis 7 cm)

Die Anforderung der ÖNORM B 8115 und der BO für Wien werden durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

### **3. FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

Vorräume, Bäder, WC, Abstellraum:

Fliesen-/ Feinsteinzeug gem. Farb- und Materialkonzept

Koch-, Wohnbereich, Zimmer, Schrankraum, Flur:

Eiche- Mehrschicht-Fertigklebeparkett –vollflächig verklebt oder glw., mit werkseitiger Versiegelung, Nuttschicht mind. 3,5 mm, samt Holzsockelleisten und Übertrittsschienen bei Türen (wo technisch erforderlich)

Wände und Decken: gemalt mit nasswischbeständiger Innendispersion, weiß (ausgenommen Kellergeschoss inkl. Tiefgarage)

Bäder und Duschbäder: Wände ca. 240 cm hoch verflies: Fliesen gem. Farb- und Materialkonzept

WC's: Wände ca. 120 cm hoch verflies: Fliesen gem. Farb- und Materialkonzept

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

Eckschutzwinkel alu-eloxiert. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet.

Terrassen und Balkone

Betonplatten im Splittbett

Stiegenhäuser inkl. Gänge (Allgemeinbereiche)

Boden, Tritt- u. Setzstufen: Feinsteinzeug gem. Farb- und Materialkonzept, Sockelstreifen (ca. 6 cm), Wände u. Decken: gemalt mit nasswischbeständiger Innendispersion (ausgenommen Kellergeschoss inkl. Tiefgarage)

Nebenräume im Kellergeschoss (Einlagerung, Technik, Gang) und KiWa im EG Beschichtung

Müllraum, Wege, Garagenrampe und Garage:

Asphaltbeton oder Gussasphalt bzw. Beschichtung

### **4. FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Für alle Fenster gelten für die Anforderungen des Wärmeschutzes die ÖNORM B8110 und für die des Schallschutzes die ÖNORM B8115 bzw. die baubehördlichen Vorschriften.

Fenster und Terrassentüren auf Gartenniveau: Ausführung ähnlich WK2, Einbau von Magnetkontakten für optionale Alarmanlage. Bei Dreh/Kipp-Fenstertüren ist auf Grund der behindertengerechten Schwelle kein WK2 Beschlag möglich. Glas wie oben.

Rahmen: Holz-Alu-Fenster innen weiß; außen Farbton gem. Farb- und Materialkonzept;

Sturzausbildung mittels Stockaufdoppelung.

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung in 3-fach Isolierverglasung - Klarglas, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis.

Bei Fenstertüren wird mind. in Höhe des Parapets Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippbeschlag ausgestattet. Beschlagsserie gem. Farb- und Materialkonzept.

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Bei französischen Fenstern Absturzsicherung als vorgesetzte VSG-Scheibe.

## 5. SONNENSCHUTZ

Alle Fenster, Terrassen- und Balkontüren bei Wohnungen werden mit außenliegenden elektrischen Raffstore-Jalousien ausgestattet, Lamellenbreite 80 mm, schienengeführt bzw. elektrische Hitzeschutzmarkisen bei den Dachflächenfenstern.

## 6. TÜREN

### Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen: mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, u-Wert mind. 1,7 W/m<sup>2</sup>K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3 gemäß ÖNORM B 5338, Einbau von Magnetkontakt für optionale Alarmanlage.

Stock: Stahldoppelfalz zarge, lackiert mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt: 90/210 cm, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet

Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag gem. Farb- und Materialkonzept mit Langschild, und Türspion

Für Top 2-10: Anforderungen min. Klimaklasse d, gem. Bauordnung Schalldämmwert mind. 38 dB, u-Wert mind. 1,7 W/m<sup>2</sup>K, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK3 gemäß ÖNORM B 5338

Stock: Stahldoppelfalz zarge, lackiert mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt: 90/210 cm, gefälztes Türblatt, innen Decklage weiß beschichtet, außen Deckschale in Alu anthrazit

Beschlag: nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag gem. Farb- und Materialkonzept mit Langschild, und Türspion

### Innentüren

Stock: Umfassungszargen aus Holzwerkstoff weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt: Türblatt Holzwerkstoff, weiß beschichtet, Durchgangslichte 80/210 cm

Beschlag: Bad / WC verriegelbar mit Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Buntbartschloss

Sichtbarer Beschlag gem. Farb- und Materialkonzept

### Hauseingangstüren

Aluminium-Glas-Rahmen-Tür System Schüco oder glw., mit umlaufender Gummidichtung, therm.

Getrennte Profile gem. bauphysikal. Erfordernis. Isolierglas-Füllung, Sicherheitsglas

Objektrollenbänder Niro, mind. 3 Stk.; Sichtbeschläge gem. Farb- und Materialkonzept

## 7. SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, je Top 3 Stk. Wohnungsschlüssel; im Falle des Erwerbs eines Garagenplatzes ein Handsender für das Garagentor;

## 8. SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Siehe auch Farb- und Materialkonzept

### WC

Wandhängendes WC, Sanitärkeramik, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2 Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß.

Waschtisch, Handwaschbecken:

Einzelwaschtisch, Sanitärkeramik weiß

Dusche: Bodenebene Dusche mit Duschrinne und feststehender Glastrennwand ESG, Brause + Dusch-Stange

Badewanne: Acrylwanne weiß

Einhandhebelmischer, Einhebel-Duschkörper, Handbrause

Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. im Abstellraum

Frostsicherer Außenwasseranschluss (Kemper-Armatur o.glw.) bei allen Eigengärten und Terrassen oder Balkonen >10 m<sup>2</sup>.

## **9. LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KOCHBEREICH**

Sanitärräume:

mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Kochbereich

Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube

## **10. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG**

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Gas-Brennwert-Anlage in der hauseigenen Technikzentrale, unterstützt von einer thermischen Solaranlage oder Luftwasser-wärmepumpe jeweils am Dach (Vorgabe von Haustechniker). Der Wärmeverbrauch wird für jede Wohnung separat gezahlt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß der Wärmebedarfsberechnung welche laut ÖNORM erstellt wird.

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird, wenn räumlich möglich ein Heizkörper als elektrischer Sprossenheizkörper situiert.

## **11. KÜHLUNGSSYSTEM**

Dachgeschoßwohnungen sind jeweils mit einer Multisplit-Klimaanlage für Wohn- und Schlafräume ausgestattet. Die Innengeräte werden je Wohnung von einem Außengerät versorgt. Die Situierung der Multisplit-Klima-Außengeräte auf dem Dach erfolgt nach technischen Vorgaben und lt. Architektenplänen.

## **12. ELEKTROINSTALLATIONEN**

Die elektrische Spannungsversorgung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt über einen Kabelsicherungskasten der Stadt Wien ausgestattet mit allen erforderlichen Schalt-, Sicherungseinrichtungen und Überspannungsschutz. Jede WE erhält einen Wohnungsverteilerkasten in der Farbe weiß. Das Schalterprogramm ist in der Farbe weiß vorgesehen. Sämtliche Wand und Deckenauslässe im Wohnungsbereich werden verdrahtet, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte vorgerichtet. Die Installation in den Allgemeinräumen (ausgenommen Stiegenhaus und Gänge) werden auf Putz durchgeführt. Beleuchtung allgemeiner Bereich: Die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung wird über Bewegungsmelder in allen Geschossen aktiviert und gesteuert. In allen Außenbereichen werden je nach Gegebenheit und Erfordernis Wandleuchten mit Bewegungsmeldern vorgesehen. In der Garage wird die Hauptbeleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

Alle Tiefgaragenstellplätze werden für die Montage von Wallboxen zur Ladung von elektrisch betriebenen PKW (E-Autos) vorgerüstet.

Eine Blitzschutzanlage gemäß ÖVE wird ausgeführt.

Batteriebetriebene Rauchmelder werden nach behördlicher Auflage montiert.

### Innerhalb der Wohnungen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

#### Vorräume

- 2 Deckenauslässe
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 1 1-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Innensprechstelle inkl. Farbvideobildschirm (Kamera Haupteingangstüre) und Türöffnertaste.
- 1 Telefonanschlussdose

#### Flur

- 1 – 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 1 2-fach Steckdose(n)

#### WC's

- 1 Deckenauslass
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Nachlaufrelais)
- 1 Ausschalter innen liegend

#### Abstellräume

- 1 Deckenauslass
- 1 2-fach Steckdose
- 1 Ausschalter
- nach Architektenplänen im AR oder Bad: 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner eigene Stromkreise

#### Bäder:

- 2 LED-Decken-Einbauspots
- 1 Wandauslass (für Spiegel)
- 1 Ausschalter für Decke und Ausschalter für Wandauslass als Doppelschalter (Serienschalter)
- 1 2-fach Steckdosen mit Klappdeckel bei Einzelwaschtischen
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
- nach Architektenplänen im Bad oder AR: 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner eigene Stromkreise

#### Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 3 2-fach Steckdosen,
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Sat-Anschluss

#### Wohnzimmer

- 1-2 Deckenauslässe, größeren WZ entsprechend mehr
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar),
- 1-3 2-fach Steckdosen, bei größeren Wohnzimmern entsprechend mehr
- 1 SAT-Anschluss



Kochbereich:

- 1 – 2 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende
- 1-2 Ausschalter (Deckenauslässe getrennt geschaltet)
- 2-3 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
- 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
- 1 Anschlussdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose E-Herd / 400V

Alle Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose sowie eine Wandleuchte

Kellerabteile:

- 1 1-fach Steckdosen (der Wohnung zugeordnet)

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm in weiß.

SAT-Anlage

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Eigentümer beizustellen).

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Monitor und eine Türklingel mit auswechselbarem Namensschild welche neben der Hauseingangstüre situiert wird.

Steuerung der Außenjalousien getrennt je Zimmer

**13. AUSSENANLAGEN; EINFRIEDUNG**

Wartungsbedingt begehbare Flachdächer werden mit Kiesschüttung ausgeführt, Sicherungssystem gem. Arbeitsstättenrichtlinie

Geländer Terrassen und Balkone:

Edelstahl- Rahmenkonstruktion oder Stahlrahmen verzinkt mit Feldern aus Holzverbundwerkstoff perforiert oder Lochblech oder Glas (VSG).

Balkontrennwände/Sichtschutz: Metallrahmen mit Feldern aus Holzverbundwerkstoff

Zaun zur Straße: STB-Sockel mit Stabgitterzaun;

Gartentrennung: Maschendrahtzaun, kunststoffbeschichteter Draht

Zaun zu Nachbarn: Maschendrahtzaun, kunststoffbeschichteter Draht;

Die Gärten der Top 1-01, 1-02, 1-03, 2-02, 2-03, 2-10 sind durch versperrbare Gitter-Gartentürchen mit den allgemeinen Außenanlagen verbunden.

**14. AUFZUG**

Die Aufzugsanlagen werden vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt und sind mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlagen werden behindertengerecht ausgeführt (Kabine 110x140cm). Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriff, Bedienungspaneel, Beleuchtung etc.



### **15. PARTEIENKELLER**

Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Kellerräume sind entweder natürlich oder bei Erfordernis mechanisch belüftet (Vorgabe von Haustechniker). Die Kellerabteilmwände werden aus Holzlatten oder Metall mit Schloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) ausgeführt.

### **16. BRIEFKASTENANLAGE**

Neben der Eingangstür STGH 1 befindet sich an der Außenwand die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist. Die Zugangsberechtigung für die MA48 zum Müllraum erfolgt mittels eigenem Zylinder; Schlüsseltresore gem. techn. Erfordernis (Feuerwehr, Aufzug, etc.).

### **17. GARAGE**

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen – falls erforderlich - an Boden und Wand, die Stellplatz-Nummerierung wird am Boden angebracht  
Die behördlich vorgeschriebenen Beschilderungen werden angebracht.

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer bzw. Tropfwasser werden Verdunstungsrinnen ohne Abdeckung vorgesehen, Pumpensümpfe zur Entleerung werden vorgesehen.

Die Bedienung des Garagentores erfolgt beim Ausfahren mit Fernbedienung bzw. Seilzug und zum Einfahren mit Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter. Das Schließen erfolgt automatisch. Das Tor ist als Gittertor ausgeführt (Brandrauchentlüftung)

### **18. TÜREN UND TORE ALLGEMEINFLÄCHEN**

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als Stahlblechtüren gem. Baubescheid und technischen Anforderungen ausgeführt.

Alle sicherheitstechnischen Einrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

### **19. AUSSENANLAGEN**

Allgemeine Außenflächen werden begrünt. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe können in den Allgemeinbereichen und Eigengärten gesetzt werden. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden mit Betonplatten im Kiesbett ausgeführt und erhalten eine Beleuchtung. Im hinteren Teil der Liegenschaft wird ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbank hergestellt.

Grünanlage: Planierung mit auf der Baustelle vorhandenem Erdmaterial inkl. Aufbringen des Grassamens.

### **20. ENERGIEAUSWEIS**

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde, daher können diese von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

### **GRUNDSÄTZLICHES**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Technik und Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Der/die WohnungskäuferIn wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Diese Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Allfällige Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind jedenfalls die Naturmaße zu nehmen.

Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht ausdrücklich enthalten ist, ist nicht im Leistungsumfang enthalten und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Ein Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen ausschließlich nach vorheriger Rücksprache und Vereinbarung mit der Bauherrenvertretung und in Begleitung einer von dieser befugten Person zulässig.