

BEILAGE 1

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wasendorferweg 47-47e – 8750 Judenburg

Bauabschnitt 2.1



Vitalis Projekt GmbH
Hörgas 303
8103 Gratwein-Straßengel

Vorwort – Objektbeschreibung



Die Reihenhaussiedlung wird auf dem derzeit unbebauten Grundstück 73/3 im Ortsteil Strettweg in Judenburg mit Gartenflächen, Terrassen und Carports mit **wahlweise gegen Aufpreis** integrierten Kellerersatzräumen errichtet.

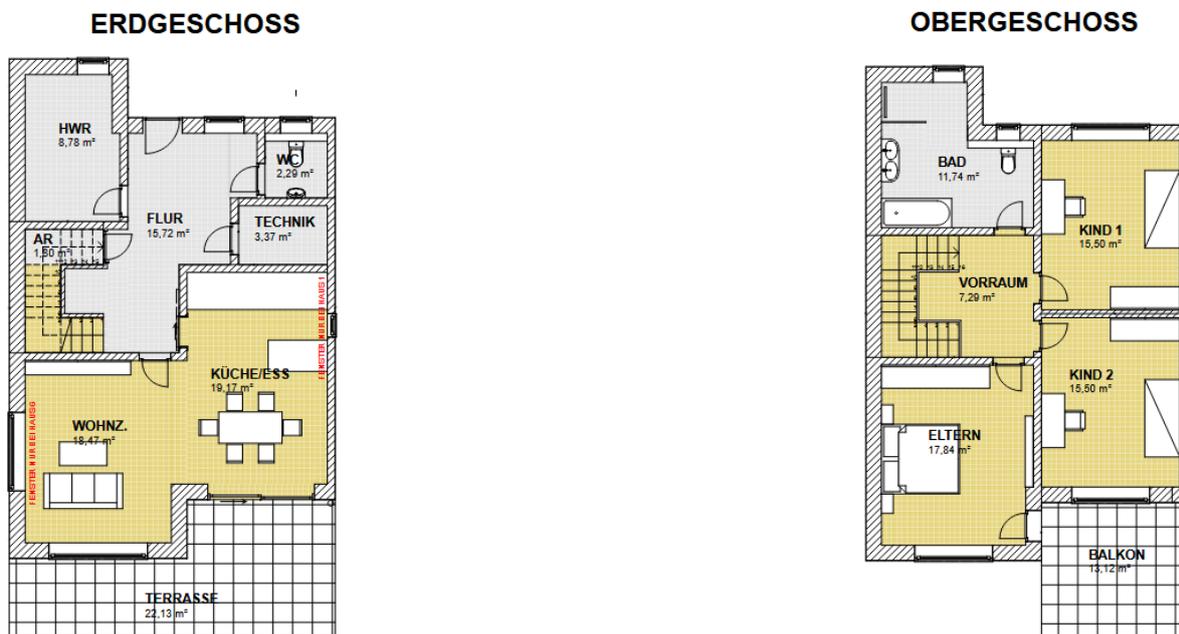
Die Zufahrt ist über den öffentlichen Wasendorferweg gegeben und führt über eine Privatstraße zu den jeweiligen Wohneinheiten und den Carports.

Das Bauvorhaben umfasst einen Hauptbaukörper mit 6 gekuppelten Reiheneinheiten sowie südlichen Gartenflächen. Der Baukörper verläuft parallel zum Wasendorferweg, die einzelnen Reihenhäuser sind gekuppelt als eine bauliche Einheit situiert. Die Reihenanlage ist mit einem Obergeschoß und einer leicht zurückversetzten Nord- und Südfassade ausgeführt. Das Erdgeschoss der

jeweiligen Reihenhäuser umfasst dabei ca. 69 m² und das Obergeschoss ca.68 m².Als Dachform ist ein Flachdach geplant und die Gartenflächen der Reihenhäuser werden Richtung Süden ausgerichtet.

Eine Trennung der jeweiligen Gartenflächen der Reihenhäuser ist bauseits nicht vorgesehen, es kann jedoch von den Käufern in Absprache mit dem Bauträger **auf eigene Kosten** eine Trennung in Form einer Hecke hergestellt werden.

Das Reihenhhausprojekt mit 6 Wohneinheiten wird in Massivbauweise auf 2 Wohnebenen (EG, 1.OG) in moderner, zeitgemäßer Ausstattung errichtet.



Jedes Reihenhhaus verfügt über einen ca. 20m² großen teils befestigten Vorplatz, ca. 37m² große Carportstellplätze (3 Stellplätze oder **wahlweise gegen Aufpreis** 2 Stellplätze und einen Kellerersatzraum), eine ca. 22m² große südseitige Terrasse, einer ca. 13m² großen Terrasse im OG, sowie Grünflächen zwischen ca. 100m² und 200m² im Süden.

Durch die Zentrumsnähe ist eine sehr gute Infrastruktur zu Geschäften, Schulen, Freizeiteinrichtungen u.a. in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten gegeben.

Die Beheizung erfolgt zentral über Fernwärme.

Die nachfolgend beschriebenen Ausstattungsmerkmale, wie Böden, Fliesen, Türen, etc. sind bereits in hochwertiger Standardqualität ausgeführt.

Dennoch besteht die Möglichkeit auch eine individuelle Auswahl der Oberflächen, in Absprache mit dem Bauträger zu treffen.

Erschließung - Versorgung

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über eine öffentliche Gemeindestraße. (Wasendorferweg)

Der Wasseranschluss erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz.

Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz eingeleitet.

Wärme- und Schallschutz

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt.

Rohbau

Die Fundamentierung erfolgt als Fundamentplatte mit darauf errichtetem Erd- und Obergeschoß lt. statischen Erfordernis.

Die Außenwände werden massiv mit wärmedämmenden Porenbeton oder Beton errichtet, die Innenseiten werden verputzt und die Außenseiten im Verbundsystem gespachtelt und mit Silikatputzen versehen.

Nicht tragende Trennwände werden teilweise in Leichtbauweise mit Gipskarton beplankt und gedämmt.

Geschoßdecken werden in Beton, an der Unterseite gespachtelt ausgeführt.

Kamin und Kaminanschluss sind gegen Aufpreis möglich.

Ausbau

Fußböden:

Alle Reihenhäuser erhalten einen Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

Die Oberflächen werden mit Holzböden oder Fliesen ausgestattet.

Wandbelege:

Innenwände sind mit Innenputz versehen oder werden mit Gipskarton verkleidet, teilweise verflies, ausgeführt.

Deckenuntersichten:

Gespachtelt

Bauschlosserarbeiten

Die überdachten Carportstellplätze werden als Stahlkonstruktion hergestellt.

Spengler-, Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten

Die Flachdächer werden gedämmt und mit Folie der erforderlichen Euroklasse des Brandverhaltens ausgeführt.

Sämtliche Spengler-Arbeiten werden in Alu-Blech (Standard) beschichtet ausgeführt. Farbe nach Wahl Bauträger.

Heizung, Warmwasser

Die Wohneinheiten werden über zentrale Fernwärme beheizt, wodurch die Wohneinheiten über einen Heizestrich temperiert werden.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral in jeder Wohneinheit.

Sanitärinstallation

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß.

Jede Wohneinheit beinhaltet, in Abhängigkeit der plangemäßen Darstellung:

Küche EG:

- ° Warm- und Kaltwasseranschluss bis Eckventil
- ° Ablauf
- ° Anschluss der Geräte durch Käufer

Toilette EG:

- ° Wandklosett mit Unterputzspülkasten, komplett
- ° Porzellan-Handwaschbecken - Größe ca. 38/25 cm mit Einhand-Mischbatterie

Wirtschaftsraum (HWR) EG:

- ° Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- ° Kunststoff-Handwaschbecken - Größe ca. 65/55 cm mit Einhand-Mischbatterie

Technikraum EG:

- ° Warmwasseraufbereitung

Bad:

- ° Porzellan-Handwaschbecken - Größe ca. 65/55 cm mit Einhand-Mischbatterie
- ° Bodenebene Dusche lt. plangemäßer Darstellung, mit Aufputz-Installation mit Handbrause an Wandgestänge - **ohne Duschwand**
- ° Badewanne aus Sanitäracryl - Größe ca. 170/75, mit Aufputz-Installation mit Handbrause an Wandgestänge **gegen Aufpreis**
- ° Wandklosett mit Unterputzspülkasten, komplett

Je Wohneinheit EG ein frostsicherer Wasseranschluss auf der Terrasse.

Zubehör - Sanitärgegenstände wie:

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Kristallspiegel, Duschtrennwand und dgl. sind nicht enthalten.

Elektroinstallation

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE - Vorschriften. Der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz des Energieträgers angeschlossen.

Der Zähler inkl. Vorsicherung befindet sich im zentralen Techniknebengebäude. Der Verteiler inkl. der Sicherungen je Wohneinheit befindet sich im Vorraum des Reihenhauses.

Die Wandauslässe für Schalter und Steckdosen fix und fertig installiert. Farbton der Schalter- und Schuko Steckdosenabdeckungen lt. Standardkollektion.

Ausstattung je Wohneinheit:

ERDGESCHOSS

Wohnraum/Küche/Essraum

- ° 3 Deckenlichtauslässe
- ° 2 Schaltstellen

Küche

- ° 1 Wandlichtauslass
- ° 4 Arbeitssteckdosen
- ° 1 Reinigungssteckdose
- ° 1 Steckdose Geschirrspüler
- ° 1 Steckdose Kühlschrank
- ° 1 Steckdose Dunstabzug
- ° 1 Steckdose E-Herd (5-polig)

Essraum

- ° 1 Reinigungssteckdose
- ° 1(2) Schaltstelle elektr. Rollladen
- ° 1 Schaltstelle Terrassenlicht

Wohnraum

- ° 1(2) Schaltstelle elektr. Rollladen
- ° 1 Schaltstelle elektr. Markise (**leerverrohrt**)
- ° 1 Reinigungssteckdosen
- ° 1 Antennensteckdose
- ° 3 Steckdosen für TV-Video-Hifi

Wirtschaftsraum (HWR)

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 2 Steckdosen (Waschmaschine, Wäschetrockner)
- ° 1 Reinigungssteckdose

Abstellraum

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 1 Steckdose

Toilette

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle

Vorraum

- ° 2 Deckenlichtauslass
- ° 3 Schaltstellen
- ° 2 Reinigungssteckdosen
- ° 1 Tür-Gong
- ° 1 **Leerverrohrung** für Video-Sprechanlage

Technikraum

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 1 Steckdose (Reinigung)
- ° 1 Fernwärmeregulung
- ° 1 Boiler-Anschluss

Terrasse

- ° 1 Wandlichtauslass
- ° 1 Steckdose
- ° 1 Wandauslass Markise (**leerverroht**)

Eingang

- ° 1 Wandlichtauslass
- ° 1 Bewegungsmelder
- ° 1 Wandauslass Video-Sprechanlage (**leerverroht**)

Carportplatz

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Bewegungsmelder

OBERGESCHOSS

Kinderzimmer 1

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 1 Schaltstellen elektr. Rollladen
- ° 2 Steckdosen (inkl. Reinigungssteckdose)
- ° 1 Antennensteckdose

Kinderzimmer 2

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 1 Schaltstellen elektr. Rollladen
- ° 2 Steckdosen (inkl. Reinigungssteckdose)
- ° 1 Antennensteckdose

Schlafzimmer

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Schaltstelle
- ° 2 Schaltstelle elektr. Rollladen
- ° 3 Steckdosen (inkl. Reinigungssteckdose)
- ° 1 Antennensteckdose

Badezimmer

- ° 1 Deckenlichtauslass
- ° 1 Wandlichtauslass
- ° 2 Schaltstellen
- ° 2 Steckdosen (Waschbecken)
- ° 1 Lüfter
- ° 1 Schaltstelle Lüfter

Flur OG, Treppe

- ° 1 Deckenlichtauslass (Flur)
- ° 1 Wandlichtauslass (Treppe)
- ° 4 Schaltstellen
- ° 1 Reinigungssteckdose

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Antennenanlage:

Anschluss an Kabel-TV vorinstalliert.

Außenbeleuchtung:

Sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Fenster - Balkontüren – Wohnungseingangstüre

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff, Farbe nach Maßgabe Bauträger, und entsprechendem Wärmeschutzglas als Drei-Scheiben-Isolierglas hergestellt. Die Fenster und Fenstertüren sind ohne Sprossen ausgeführt, die Bedienung erfolgt als Ein-Handbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktionen sind seitlich fix verglast. Der Ausgang Essbereich zur Terrasse ist als Schiebetüre ausgeführt.

Wunschweise ist im Wohnzimmer **gegen Aufzahlung** eine auf Schiebetüre zur Terrasse geänderte Ausführung möglich (**Standard ist eine Fixverglasung**).

Sonnenschutz

Einbau von Rollläden in der vorgegebenen RAL-Farbe durch den Bauträger.

Alle Rollläden in elektrischer Ausführung.

Markisen sind vom Käufer in Absprache mit dem Bauträger, um ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage zu gewährleisten, zu errichten.

Schlosserarbeiten

Profizylinderschlösser je 3 Schlüssel je Wohneinheit für die Wohnungseingangstüre. (Sperrt auch Zugang Technikgebäude)

Treppengeländer und Geländer Terrasse OG nach architektonischer Gestaltung und Wahl des Bauträgers.

Sichtschutz Terrasse EG nach architektonischer Gestaltung und Wahl des Bauträgers. **Sichtschutz Terrasse OG gegen Aufpreis nach Vorgabe des Bauträgers.**

Bautischlerarbeiten – Türen

Zimmertüren

Mit Holzargen und Gummidichtungen, Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel, im WC und Badezimmer wird ein WC-Beschlag ausgeführt.

Auf Wunsch und **gegen Aufpreis** können die Türen zum Küchen-/Ess-/Wohn- Bereich auch als Schiebetüre (Holz o. Glas) hergestellt werden.

Fliesenlegerarbeiten

Fliesen nach Mustervorlage für:

Badezimmer

Boden sowie Wände, umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m im Klebeverfahren verflies.

Toilette

Boden sowie Wände, umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m, im Klebeverfahren verflies.

Abstellraum EG, Technikraum, Wirtschaftsraum

Bodenverfliesung samt Sockelleisten im Klebeverfahren

Vorraum

Bodenverfliesung samt Sockelleisten im Klebeverfahren

Küche

Bodenverfliesung samt Sockelleisten im Klebeverfahren lt. Plan

Wände im Arbeitsbereich nicht verflies

Sonstiges

Badewanne wird an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt, soweit bautechnisch erforderlich, erhalten die Ecken ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Feuchtigkeitsisolierung inkl. Eckenausbildung im Bereich der Dusche.

Außenkanten werden mit Schlüterschienen ausgebildet.

Innenfensterbänke in Kunststein lt. Vorlagemuster.

Trockenbauarbeiten

Trennwände in Leichtbauweise mit Gipskarton beplankt und gedämmt.

Malerarbeiten

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innen- und Außenbereichen durch zweimaligen Anstrich.

Farbe innen weiß, außen nach architektonischer Gestaltung.

Bodenlegerarbeiten

Ess-Wohnzimmer, Treppe ins OG, Flur OG, Kinderzimmer und Schlafzimmer werden mit einem 2-Schicht Fertigparkett gemäß Mustervorlage samt Holzsockelleisten verlegt.

Pflasterarbeiten

Verlegung im Kiesbett auf Normgerecht hergestellten Unterbau.

Plattenbelag für Terrassen: Betonplatten, hellgrau lt. Mustervorlage

Gemeinschaftseinrichtungen

Zentrales Techniknebengebäude lt. Plan

Zentrale PV-Anlage lt. gesetzlicher Vorgabe. **Es besteht die Möglichkeit die PV-Anlage gegen Aufpreis zur Reduktion des eigenen Stromverbrauches zu erweitern**

Außenanlagen

Außenanlagen werden staubfrei mit entsprechenden Randleisten ausgeführt. In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickerschächte und Entwässerungsrinnen; Größe und Lage vorbehalten. Der Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein.

Grundstücke können vom Käufer mit Heckenpflanzen nach Absprache mit dem Bauträger eingefriedet werden. **Dem Käufer ist außerdem gestattet eine Einfriedung mittels Zaun nach Absprache mit dem Bauträger (Zugang Wartung, einheitliches Erscheinungsbild) auf eigene Kosten zu errichten.**

Planänderungen

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichobjekt, dem Verkaufsprospekt bzw. dem Ausführungsplan ist die Ausführungsplanung maßgebend.

Architektenleistung sowie Planänderungen im Rahmen der baulichen Möglichkeiten sind möglich und werden als Sonderwunsch dem Käufer nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Einrichtungen, Küchen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Kempferstellung der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

Sonderwünsche

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem Bauträger Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

Eigenleistungen und Entfall von Leistungen sind nicht möglich.

Aufpreis pflichtige Positionen neben den Sonderwünschen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Kellerersatzraum
- Kamin
- Grundstückseinfriedung
- Markisen
- Sichtschutz Terrasse OG
- Video-Sprechanlage
- Solar-Erweiterung
- Schiebetüren zum Wohnraum und zur Küche
- Duschwände
- Handbrause-Wandgestänge für Badewanne
- Schiebetüre Wohnbereich-Terrasse

Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes.

Vorbehalte

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderung mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten die dem täglichen Gebrauch nutzen (Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet der Bauträger im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen und der Ö-Normen.

Tragende zu nicht tragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildungen sind nicht ausgeschlossen.

Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

Dem Bauträger ist ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- ° Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käuferin nach sich ziehen.
- ° Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- und Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde nachweislich erforderlich sind.
- ° Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen, insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.
- ° Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2(7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone und allfälliger Zubehör/Wohnungseigentumsflächen) von bis zu 3% (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird
- ° Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

Die Käuferin erklärt schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt.

Je nach Baufortschritt kann ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin erfolgen, jedoch nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Bauträger – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Das Montieren von Markisen und das Aufstellen von Gartenhäusern sind nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers und nach den Vorgaben des zuständigen Raumplaners (Büro Kampus) gestattet.

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen, Visualisierungen, etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen.

Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.