

ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 22.11.2023



Liegenschaftsadresse

Ungargasse 16, 1030 Wien
Grundstück 505, Einlagezahl 1663

pf architekten

Architekt Patrick Fessler

1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Bauvorhaben „i punkt“ befindet sich in 1030 Wien – Landstraße, Ungargasse 16. Das bestehende Gründerzeithaus wird um einen zweigeschossigen Dachausbau inkl. Lift erweitert. Es werden 4 Dachgeschoßwohnungen in Form von Maisonetten errichtet. Die Fassade wird saniert. Die gesamte Liegenschaft wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Das Stiegenhaus wird je nach Bedarf neu gespachtelt und gemalt. Die Steigleitungen werden falls erforderlich im gesamten Haus erneuert. Die Bodenbeläge im Altbau werden versucht beizubehalten oder ähnlich nachzubauen (lt. Planung Architekt). Einlagerungsräume, sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden im Keller geschaffen. Der Müllplatz befindet sich in einem eigens dafür geschaffenen Raum im Erdgeschoß (gem. Einreichplan).

Nach Abbruch des alten Dachstuhls wird eine primäre Tragkonstruktion in Stahlbauweise lt. statischen sowie bauphysikalischen Erfordernissen und eine Sekundärkonstruktion in Holzbauweise inkl. aller Steil- und Flachdachaufbauten errichtet. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der geltenden Gesetze.

2. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Ungargasse. Der fußläufige Zugang zu den einzelnen Wohnungen im Dachgeschoß ist im EG einerseits barrierefrei über den hofseitig errichteten Lift, andererseits auch über das Stiegenhaus möglich.

Die Erschließungsebenen (Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß mit Wohnungszugängen) sowie jedes Hauptgeschoß in der Ungargasse (nicht jedoch im Hoftrakt) sind barrierefrei mittels Aufzugs erreichbar.

3. AUFSCHLIESSUNG

Die Hauptversorgung mit Wärme erfolgt über das Fernwärmenetz von Wien Energie.

Die Versorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Der hausinterne Bestandskanal wird teilweise saniert.

4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt; Eingang, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (Videofunktion beim Eingang vorbereitet); Postkästen sowie Postboxen im Eingangsbereich; Schaukästen für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

4.2. Aufzug

Ein außenliegender Aufzug mit freiliegendem Austrittspodest und Anfahrt der Geschoße KG, EG, Hauptgeschoße des Traktes Ungargasse sowie DG beider Trakte;

technische Ausführung (herstellerabhängig): Kapazität 9 Personen, max. Förderlast rd. 630 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien;

Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung, eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt.

4.3. Geschlossene Gänge und Stieghäuser

4.3.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen in Steinoptik oder Feinsteinzeug zum Bestand der Stiege passend;
- Stiegenläufe: Naturstein - Bestand;
- Einlagerungsräume: Beton unbehandelt oder Belag (lt. Planung Arch.).

4.3.2. Wände:

- Tragende Wände: nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis (Farbkonzept lt. Architekt);
- Innenwände: nach statischem und

bauphysikalischem Erfordernis (Farbe lt. Arch.);

- Einlagerungsräume:
Holzkonstruktion (z.B. System Gerhard Braun: Signum oder gleichwertig) oder Ziegelwände. Die Türen sind mittels Schließzylinder versperrbar.

4.3.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Konzept lt. Architekt);
- Einlagerungsräume: offene Installationsführung.

4.3.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen Bestand sowie Neubau lt. Planung Architekt.

4.4. Müllplatz/Müllraum

Situierung im Erdgeschoß, Ausstattung mit Müllgefäßen durch die MA 48.

4.5. Schließanlage

Sicherheitsschließanlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit (diese sperren neben der Wohnung und dem zugehörigen Einlagerungsraum sämtliche für die Bewohner:innen zugänglichen Allgemeinbereiche sowie den Postkasten);

Beim Zugang zum Haus wird eine Gegensprechanlage installiert und wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet;

Der Zugang von Dritten in die Wohnungseigentumsanlage wird mittels programmierbarem BEGEH-Security-System - www.begh.at - geregelt (Zutritt nur für berechtigte Unternehmen).

Holz-Konstruktion, Zementestrich auf Trittschalldämmplatten, abgehängte schallentkoppelte Gipskartondecke;

- Raumhöhen gemäß Wiener Bauordnung bzw. OIB Richtlinie 3, d.h. im Regelfall mind. 2,5 Meter. In Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Bereichen unter geneigten Dachflächen, abgehängte Decken, Poterien, Treppen oder wenn technisch erforderlich auch darunter.

5.3. Geschoßaußenwände

Stahl-Holz-Konstruktion, Aufbau nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

5.4. Giebelwände/Feuermauern

Gemauert nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

5.5. Innenwände

- tragend nach statischem Erfordernis, schalldämmende Maßnahmen gem. Bauphysik;
- nicht-tragend: Gipskarton-Ständerwände.

5.6. Fußbodenkonstruktion

Gem. bauphysikalischen Anforderungen.

5.7. Dachkonstruktion

- Kaltdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit Blech oder gleichwertig. Bei wohnungszugeordneten Terrassen Flachdachaufbau gemäß Bauphysik mit Plattenbelag;
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik.

5. KONSTRUKTION

5.1. Fundamente

Bestehende Fundamente, Ertüchtigung nach statischem Erfordernis

5.2. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Decke zu Dachgeschoß: sanierte Holzdecke und Stahlbetonverbunddecke, zementgebundene Ausgleichsschicht, Trittschalldämmplatten, Dampfsperre und Heiz- Zementestrich mit Randstreifen rundum oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis;
- Zwischendecke (zwischen 1. und 2. DG): Stahl-

6. FASSADENHÜLLE

6.1. Dach- und Fassadenverkleidung

Die Bestandsfassade wird saniert: verputzt, grundiert und gestrichen;

Dachausbau: Stahl- Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Putzoberfläche; tlw. alternative Materialien lt. Planung Architekt möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis.

Neu errichtete Dachflächen sowie Fassaden im Gaupen-, Giebel- und Stirnseiten-Bereich: Eindeckung mit Dachraute und Wandraute bzw. verputzt lt. Planung Architekt.

6.2. Fenster und Fenstertüren / Sonnenschutz

Je Wohnraum mindestens ein Fenster/Fenstertüre mit Dreh-Kippflügel, tlw. Fixverglasungen (lt. Plan); Fensterbeschläge (lt. Planung Architekt).

6.2.1. Fenster

- Holzfenster mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt);
- Dreischeiben-Isolierverglasungen, im Einzelfall Sonderkonstruktionen (lt. Plan);
- Wärme- und Schallschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik.

6.2.2. Dachfenster/Lichtkuppeln

System Velux, im Einzelfall Sonderkonstruktion (lt. Plan).

6.2.3. Gaupenverglasung

Holzfenster mit Aludeckschale (lt. Planung Architekt und Bauphysik).

6.2.4. Sonnenschutz

Sonnenschutz lt. behördlichen Vorschriften lediglich bei bauphysikalischem Erfordernis (lt. Plan)

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raff-Store mit seitlicher Schienenführung, Bedienung durch elektrischen Antrieb;
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen;
- innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousie od. Plissees;
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelemente sind nicht Vertragsgegenstand.

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, tlw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder

seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt.

7. GEBÄUDETECHNIK

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Fernwärmeanschluss mit zentraler Warmwasseraufbereitung lt. Planung Wien Energie. Situierung der Warmwasser- und Heizungsanlage in einer Technikzentrale im Kellergeschoß.

7.2. Kaltwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Versorgungsnetz der Stadt Wien.

7.3. Vorplanung Kälteversorgung

Die Dachgeschoßwohnungen werden kältetechnisch mit Split-Klimageräten ausgestattet, je ein Außengerät und je Aufenthaltsraum ein Innengerät; Positionierung lt. haustechnischen Vorgaben.

7.4. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m³ - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmemengenzähler (= Durchflussmengenzähler). Der Heizungswärmeverbrauch in Allgemeinbereichen wird als Differenz zwischen dem jeweiligen Gesamtverbrauch und dem Verbrauch der Einzelzähler erhoben und nach dem entsprechenden Verrechnungsschlüssel über die allgemeinen Verbrauchskosten abgerechnet. Sämtliche Wohnungszähler werden als Funkzähler mit Fernablesung ausgeführt.

7.5. Rauchabzugseinrichtung

Das Stiegenhaus wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung lt. OIB Richtlinie 2 gem. TRVB E 102 (lt. Brandschutzkonzept und behördlichen Vorgaben) ausgerüstet. Die beiden Schleusen im 1. DG werden mit einer automatischen Brandrauchverdünnungsanlage gem. ÖNORM H 6029 ausgestattet.

7.6. Elektroinstallation / Stromversorgung

Anspeisung über das Stromnetz von Wien Energie. Die Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für

jede einzelne Wohnung, Aufzüge, sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen vorbehalten. Der Stromliefervertrag ist durch den/die Käufer:in mit einem Stromanbieter nach Wahl abzuschließen. Die Verrechnung des Stroms für die Allgemeinflächen erfolgt mittels Betriebskostenabrechnung durch die Hausverwaltung nach der anteiligen Fläche im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche.

7.7. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, Foyer- und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche lt. Planung Architekt;
 - Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemeinbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien;
 - Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Schalter und Treppenhausautomat;
- in den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung).

7.8. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

Lichtsteuerung lt. Elektroplanung mittels Automaten und Tastschalter oder Bewegungsmelder.

7.9. Medienverteiler

Jede Wohnung verfügt über einen zentralen Medienverteilerkasten, welcher auch dem individuellen Anschluss an die von externen Dienstleistungsunternehmen angebotenen Telekommunikationsdienste dient. Ausgehend vom Medienverteilerkasten erfolgt eine sternförmige Verrohrung in das Wohn- sowie in alle Schlafzimmer.

7.10. SAT-Anlage

Ist nicht vorgesehen.

8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Produkte, Formate und Farbgestaltung von Belägen können aus gestalterischen und / oder technischen Gründen voneinander abweichen.

8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Bad / Dusche / WC / Abstellraum mit WM

Großformatiges Feinsteinzeug: ca. 60 x 60 cm (lt. Planung Architekt).

8.1.2. Diele / Wohn- und Schlafräume / Küche bzw. Wohnküche / Gang/ Abstellraum ohne WM-Anschluss

2-Schicht-Klebeparkett; Ausführung Langriemen-Optik, Holzart Eiche (lt. Planung Architekt), Qualitätsklasse Classic mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nuttschicht.

8.1.3. Balkone, Terrassen

Plattenbelag ca. 60 x 60 cm (lt. Planung Architekt).

8.2. Wandbeläge

8.2.1. Badezimmer

Feinsteinzeug, bis Höhe Türzarge ca. 30 x 60 cm, Kreuzversatz, (Farbe lt. Planung Architekt); sonstige bzw. geneigte Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich“), Standardfarbe weiß;

8.2.2. WC

Feinsteinzeug, bis 1,2m Höhe ca. 30 x 60 cm, Kreuzversatz, (Farbe lt. Planung Architekt).

8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

Sockel verflies, sonstige Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß.

8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

Wände, Säulen etc. im Wohnungsbereich: Spachtelung, Anstrich Dispersion weiß;
Gipskartonwände (Wohnungs- und Zimmertrennwände, Installationswände): Anstrich Dispersion weiß.

8.3. Deckenbeläge

In allen Räumen der Wohnung (lt. Plan): Spachtelung, Anstrich in Dispersionsfarbe weiß.

8.4. Abgehängte Decken und Poterien

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossene Installationskanäle) erforderlich sein (lt. Plan); Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß.

8.5. Türen

8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Holz-Sicherheitstüre (EI2 30-C) in Holz-Umfassungszarge mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), Türspion, Namensschild, Top-Nummer; soweit technisch möglich, Ausführung der Türe in Widerstandsklasse 3 (WK3 | RC3) mit einer der tatsächlichen Einbausituation entsprechenden Zertifizierung, in Abhängigkeit der Einbausituation ist auch eine niedrigere Zertifizierung zulässig (RC1, RC2); Brandschutz lt. Vorschriften und technischen Richtlinien; Sicherheitsschloss mit Sicherheitsschlüsselsystem; Wärme- und Schallschutz lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik; sofern behördlich vorgeschrieben: Ausführung mit Überkopf-Selbstschließen.

8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Höhe der Durchgangslichte im Regelfall 200 cm lt. Plan; Metallumfassungszarge, flächenbündig mit Schattennut, weiß lackiert; Röhrenspantüren, stumpfes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet; Sonderelemente lt. Plan; sichtbarer Beschlag: Alu oder gleichwertig.

8.5.3. Innentüren / Schiebetüren (wenn vorgesehen)

Holz, weiß lackiert; vor der Wand laufend (Schiene mit Blende) oder Führung in Wandschlitz.

8.6. Notkamin / Kamin

Keine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin- oder Kachelofen.

8.7. Einbauküche (Anschlüsse)

Der Einbau von Küchen ist bauseits nicht vorgesehen. Der bauseits hergestellten Elektro- und Sanitäranschlüsse für den späteren Einbau einer Küche werden lt. Möblierungsvorschlag des Verwertungsplans errichtet.

8.8. Elektroinstallationen (Wohnungen)

8.8.1. Allgemein

Situierung der Elektroanschlüsse erfolgt lt. Plan (Abweichungen aus technischen Gründen sind zulässig); Heizungsregler, Lüftungsschalter u. dgl. werden in

dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht gesondert angeführt; Sicherungs- und Medienverteilerraster in jeder Wohnung;

Die Ausstattung bzw. Ausrüstung der Wohnungen erfolgt lt. Norm bzw. lt. Planung Architekt und Haustechnikplanung.

8.8.2. Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden unvernetzte batteriebetriebene Rauchwarnmelder (in allen Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Fluchtwegen) nach ÖNORM EN 14604 lt. OIB Richtlinie 2 gem. TRVB S 122 vorgesehen.

8.9. Heizsystem Wohnungen

8.9.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien; Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels in jedem Aufenthaltsraum situierter Raumthermostate gesteuert werden. Dieses Raumthermostat fungiert als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

8.9.2. Heizlastberechnung

Die Heizlastberechnung zur Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß ÖNORM H 7500 oder/und ÖNORM EN 12831 in Anlehnung an die technischen Richtlinien des Lieferanten und Betreibers der Wärmeerzeugung.

Folgende Ausgangsdaten werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Berechnungsrelevantes Temperaturminimum: -15°C; Referenz-Raumtemperaturen: Bad +24°C, Wohnzimmer/Wohnküche/Zimmer +22°C, Küche +22°C, Vorraum, WC, AR +18°;

Höhere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußboden-Oberflächentemperatur, welche nach ÖNORM EN 1264-2 mit max. 29° C in Aufenthaltsräumen, max. 35° C in Randzonen sowie Badezimmer begrenzt wird, kann zeitweise überschritten werden.

8.9.3. Handtuchheizkörper im Badezimmer

Handtuchheizkörper mit Elektropatrone (aufgrund der geringen Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung ist ein Anschluss an den Heizkreislauf nicht zweckmäßig); hinsichtlich der Erreichung der Referenz-Raumtemperatur im Badezimmer sind die Fußbodenheizung und der Handtuchheizkörper gemeinsam Teil des Heizsystems.

8.10. Lüftung

8.10.1. Abluft WC-Räume:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator (mechanisch):

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit);
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Lichtschalter mit verzögertem Anlauf und Nachlaufrelais.

8.10.2. Abluft Bad, Bad mit WC, Abstellraum mit WM-Anschluss:

2-stufiger Einzelraumabluftventilator (mechanisch):

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit);
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Feuchtigkeitsfühler und Schalmöglichkeit für Individualbetrieb.

8.10.3. Luftnachströmung

Zur Gewährleistung der erforderlichen Luftnachströmung gelangt ein entsprechendes Fensterlüftungssystem in den Aufenthaltsräumen zur Ausführung.

8.10.4. Lüftung Küche

Keine Ausführung von Lüftungssträngen für den Anschluss von Abluftgeräten;

8.11. Sanitärausstattung

Die Situierung der Sanitäranschlüsse bzw. Einrichtungsgegenstände erfolgt lt. Plan, aus technischen Gründen kann es zu Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommen; Sanitärgegenstände – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt – sind nicht Vertragsgegenstand.

8.11.1. Bad

- Badewanne: Stahl-Emaille weiß (Standardgröße

180x80 cm, Abweichungen bzw. kleinere Varianten aus technischen/räumlichen Gründen möglich), Badewannensiphon mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandarmatur mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung; Spritzwasserschutz (Duschabtrennung) nicht enthalten;

- Waschtisch: Sanitärporzellan weiß inkl. Ablaufgarnitur sowie Einhandarmatur mit Wassersparfunktion;
- Handtuchheizkörper elektrisch (Elektropatrone);
- WC im Bad (wenn vorgesehen): Ausstattung wie in gesondertem WC, ohne Handwaschbecken;
- Duschen (wenn vorgesehen): Duschwände Echtglas; Ausführung als Duschtassen mit Bodeneinlauf;
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss (Absperrventil Montagehöhe ca. 40 cm);
- kleine(re) Bäder oder Zweitbäder: Ausstattung nach dem verfügbaren Raumangebot (lt. Plan);
- Ausführung Armaturen „auf Putz“.

8.11.2. WC

- Wand-Hänge-WC (Tiefspüler): Sanitärporzellan weiß; Sitzbrett aus Hartkunststoff weiß mit Deckel, Unterputzspülkasten mit Wasserstopptasten;
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Einhandmischergarnitur mit Wassersparfunktion (lt. Plan).

8.11.3. Kochnische bzw. Kochbereich in Wohnküchen

- Kaltwasseranschluss (Spüle u. Geschirrspüler);
- Warmwasseranschluss (für Spüle);
- Abwasseranschluss Spüle mit Siphonabzweiger für Anschluss Geschirrspüler.

8.11.4. Abstellraum mit WM-Anschluss

Kaltwasseranschluss mit Absperrventil (Montagehöhe ca. 40 cm).

8.11.5. Terrassen, Balkone

Außenwasser- und Stromanschluss (soweit technisch möglich in frostsicherer Ausführung) lt. Plan.

8.12. Einlagerungsräume

Die Wohnungen verfügen über zugeordnete und versperzbare Einlagerungsräume im erdfeuchten Keller. Die Trennwände der Einlagerungsräume werden als Systemtrennwände bis ca. 20 cm unter die Decke ausgeführt (die Trennwände sind nicht zur Anbringung von Hängeregalen geeignet); an den Wänden und Decken werden Kanäle und Abluftleitungen geführt, welche die Nutzung tlw. einschränken können – Ein Strom- oder Wasseranschluss in den Einlagerungsräumen ist nicht vorgesehen.

9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens der Verkäuferin abgelehnt werden, wenn die Ausführung zur Verzögerung des Baufortschrittes führen kann, die statische Konstruktion des Gebäudes, der architektonische Entwurf oder allgemeine Teile der Anlage verändert werden, ein unverhältnismäßig großer organisatorischer bzw. baulicher Aufwand entsteht, gegen den Sonderwunsch rechtliche, technische oder funktionale Bedenken bestehen oder Interessen anderer Wohnungseigentümer:innen berührt werden.

Es bleibt der Verkäuferin weiters vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bau-, haftungs- oder gewährleistungstechnischen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale (z.B. Oberflächenbeläge, Sanitärporzellan etc.) oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einzuschränken, die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte vorzuschreiben oder auszuschließen, die Auswahl von Materialien oder Produkten im Rahmen von Bemusterungen durchzuführen oder die Ausführung von Sonderwünschen in sonstiger Weise zeitlich, sachlich und organisatorisch zu steuern, einzuschränken oder abzuweisen.

Ausgeschlossen sind Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassaden, Fenster

(Größe, Material und Teilung), Brüstungen, Geländer etc.

Alle Sonderwünsche sind von dem/der Käufer:in schriftlich zu beauftragen und von der Verkäuferin bzw. dem von ihr namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

Die Freigabe eines Sonderwunsches berechtigt die Verkäuferin ggf. zu einer sachlich und zeitlich angemessenen Erstreckung des Übergabetermins.

Der/Die Käufer:in trägt die im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Planungs- und Herstellungskosten zur Gänze. Hierzu wird dem/der Käufer:in ein schriftlicher Kostenvoranschlag unterbreitet, welcher durch den/die Käufer:in zu unterfertigen ist.

Die Koordination der von Käufer:innen schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich der Verkäuferin bzw. dem von ihr namhaft gemachten Vertreter. Von Käufer:innen mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten der Käufer:innen.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den/die Käufer:in ausschließlich von durch die Verkäuferin beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt von Käufer:innen beauftragten Firmen ist der Zutritt zur Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch die Käufer:innen aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Bereitstellung von Materialien durch Käufer:innen ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Die Verkäuferin übernimmt die Koordination und Abwicklung der beauftragten Sonderwünsche. Die in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen unterliegen den für das jeweilige Gewerk im Rahmen des Gesamtobjekts geltenden Haftungs- und Gewährleistungsbedingungen.

Die Verkäuferin ist berechtigt, für ihren erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist die Verkäuferin berechtigt, eine Anzahlung des Sonderwunsches in der Höhe von 50% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen.

Minderpreise bei wegfallender Ausstattung bzw. Gegenverrechnung im Zuge einer höherwertigen Ausstattung gelangen ausschließlich in folgenden Fällen zur Verrechnung: Boden- und Wandbeläge (Fliesen bzw. Feinsteinzeug, Parkett), Sanitärarmaturen und Sanitärgegenstände in Badezimmern. Die Höhe der Minderpreise ist durch die der Verkäuferin selbst von der ausführenden Firma in Rechnung gestellten Material-Einheitspreise bestimmt.

Eine allfällige Kompensation mit dem Kaufpreis oder dessen Zurückhaltung, Minderung oder Anpassung aufgrund von oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Leistungen und Ausstattungsmerkmale, welche in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich angeführt sind, werden von der Verkäuferin im Sinne einer ordnungsgemäßen Errichtung des Gebäudes festgelegt.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinsichtlich Planung, Materialien und Ausführung sind aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Gründen zulässig, sofern diese keine erhebliche Qualitätsminderung darstellen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zulässig.

Einrichtungsgegenstände, welche in Verkaufsplänen dargestellt sind, verstehen sich als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und sind nicht Gegenstand dieses Vertrages (ausgenommen der optionalen Einbauküchenbeilage und Sanitärbereich, insoweit der/die Käufer:in hierauf nicht vertraglich verzichtet hat). Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, Bepflanzungen oder Pflanzen, Markisen, Sonnenschutz auf Loggien, Balkonen

oder Terrassen.

Die Bezeichnung "wenn vorgesehen" bzw. "optional" in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung weist darauf hin, dass der beschriebene Raum bzw. die beschriebene Ausstattung nur in einzelnen Wohnungen bzw. Räumen zur Ausführung gelangt, daher nicht in jedem Fall vorhanden und Vertragsgrundlage ist. Die Bezeichnung "lt. Plan" weist darauf hin, dass die beschriebene Ausstattung grundsätzlich vorhanden ist, jedoch in der lt. jeweiliger Ausführungsplanung (bautechnischer Polierplan, Elektro-Installationsplan, Sanitär-Installationsplan) vorgesehenen Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge von dem/der Käufer:in freigeben zu lassen. Es besteht seitens der Käufer:innen somit kein vertragliches Recht auf eine ganz bestimmte technische Ausführung, eine ganz bestimmte Positionierung von technischen Installationen wie Lichtschalter, Steckdosen, Heizkörper etc. oder die Verwendung ganz bestimmter Fabrikate. Die Käufer:innen erhalten jedoch spätestens im Zuge der Übergabe der Wohnung einen wohnungsbezogenen Bestandsplan sowie einen Elektro- und Heizungsinstallationsplan.

Die angeführten Planmaße sind Rohbaumaße ohne Innenputz. Für beispielsweise Küchen- oder Möbeleinbauten, Badezimmereinbauten, Verfliesungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt den Käufer:innen die technischen Voraussetzungen für den Betrieb besonderer, über eine zeitgemäße Ausstattung von Wohnungen (Fernseher, HiFi-Anlagen, Computer etc.) hinausgehender elektrischer, elektronischer oder sonstiger technischer Geräte zu überprüfen (Belastbarkeit der Stromanlage etc.). Im Hinblick auf die Einbringung schwerer Lasten (z.B. Einbau oder Aufstellung von schweren Tresoren, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab von dem/der Käufer:in jedenfalls eine Stellungnahme des Statikers zur Tragfähigkeit der Decken einzuholen und die Möglichkeit eines schadlosen Antransports zu prüfen (Nutzlast Lifte, Bodenbeläge etc.).



In vorstehend genannten oder sachlich ähnlich gelagerten Fällen wird die Verkäuferin für von Käufer:innen getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder der Käufer:innen zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

MEMA Immobilien GmbH
Singerstraße 27/21a, 1010 Wien
office@mema-immobilien.at
www.mema-immobilien.at