

ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 04.11.2025



Liegenschaftsadresse

Mühlweg, 3100 St. Pölten

Grundstück 1535/1, Einlagezahl 5611

Architekt

BAUKOOPERATIVE



Baukooperative GmbH
Laaben 124, 3053 Brand-Laaben
www.baukooperative.com
info@baukooperative.com

1. PROJEKTÜBERSICHT

Das Bauvorhaben „Haus zur Mühle“ befindet sich in 3100 St. Pölten, Mühlweg 13 (a). In einem solitären 2-hüftigen Baukörper mit Spange werden 17 Wohnungen errichtet. Die Wohnungseigentumsanlage verfügt über insgesamt 26 KFZ-Stellplätze + 1 Motorradstellplatz, 16 inkl. Motorradstellplatz sind in der hauseigenen Tiefgarage und 10 weitere im Außenbereich auf Erdgeschoßniveau situiert. Weiters verfügt die Anlage über Einlagerungsräume, Haustechnikräume, andere Neben- und Infrastrukturf Flächen wie beispielsweise Abstellräume für Kinderwagen, einen Kleinkinderspielplatz, Begegnungszonen, eine Waschküche, einen gemeinsamen Müllraum sowie Fahrradabstellräume. Die Postkästen befinden sich im Eingangsbereich des zentralen Stiegenhauses.

Das Wohngebäude wird in massiver Bauweise 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 auf Basis eines bestehenden Realrechts über die Einfahrt des angrenzenden Nachbargrundstücks Mühlweg 13. Der fußläufige Zugang zu dem Haus ist einerseits barrierefrei über den Vorplatz und das „Foyer“ im Erdgeschoß des Hauses, andererseits auch über die Tiefgarage der Liegenschaft möglich. Die Wohnungen im Erdgeschoß sind überwiegend direkt über den Außenbereich erschlossen. Jede Erschließungsebene (Untergeschoß mit Technik- und Einlagerungsräumen als auch Garage, Erdgeschoß, jedes Obergeschoß mit Wohnungszugängen) ist barrierefrei mittels Aufzugs erreichbar.

Die ampelgeregelte, einspurige Zufahrt zur Garage erfolgt über eine an der Ostseite des Wohnhauses situierte Einfahrt. Die außenliegenden Stellplätze sind direkt über die ostseitig gelegene Zufahrt erreichbar.

3. AUFSCHLIESSUNG

Die Hauptversorgung Wärme erfolgt über de- oder

zentrale Luft-/Wasserwärmepumpen. Die Einleitung von Gas in die Wohnanlage ist nicht vorgesehen.

Die Außenteile der Luft-/Wasserwärmepumpen werden auf dem Dach des Hauses platziert.

Die Versorgung Strom erfolgt teilweise über die hauseigene PV-Anlage teilweise über öffentliche oder private Versorgungsträger.

Die Versorgung (Wasser, Telekommunikation etc.) erfolgt über öffentliche oder private Versorgungsträger. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßensystem. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt auf Eigengrund in dafür vorgesehene Sickerkoffer. Ein entsprechendes Versickerungskonzept liegt vor.

4. ALLGEMEINE BEREICHE U. ANLAGEN

4.1. Eingangsbereiche

Gestaltung der Eingangsbereiche lt. Planung Architekt; Eingang: (Glas-) Rohrrahmenelemente, Selbstschließer, Abstreifgitter od. Abstreifmatte; Gegensprechanlage (mit Videofunktion bei Eingang); Postkästen im Eingangsbereich der Wohnanlage, Schaukästen für Mitteilungen der Hausverwaltung; Schlüsseltresore für Versorgungs- und Infrastrukturunternehmen nach Erfordernis.

4.2. Aufzug

1 Aufzug im Stiegenhaus mit Anfahrt aller Geschoße; technische Ausführung (herstellerabhängig): Fahrradaufzug, Kapazität rd. 15 Personen, max. Förderlast rd. 1000 - 1250 kg, triebwerksraumlos, zweiteilige Teleskop-Schiebetüre (oder gleichwertig), Notruf-Einrichtung lt. behördlichen Vorschriften und techn. Richtlinien; die Aufzugskabine wird behindertengerecht ausgeführt; Kabineninnenverkleidung lt. Planung Architekt, Kabine mit Spiegel, integrierter Beleuchtung, eine mechanische Kühlung oder Lüftung wird nicht ausgeführt; der Aufzugsschacht ist schalltechnisch vom Gebäude entkoppelt (zweischalige Ausführung).

4.3. Garage

Einspurige ampelgeregelte Zufahrt zur Garage; elektrisches Garagentor (Rolltor, Sektionaltor oder Kipptor mit Zuluftöffnung im erforderlichen Ausmaß) mit Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung (1

Funksender je Stellplatz); statische Garagenbe- und -entlüftung, Sicherheitsbeleuchtung und CO - Warnanlage, sowie technische Anlagen lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien; Verdunstungsrinnen, Pumpensumpf zur Aufnahme von Schmelzwasser im Winter; Markierungen und Beschilderungen

- Oberfläche Fahrbahnen, Stellplätze und Gehflächen: Beschichtung (oder gleichwertig), Versiegelung oder gleichwertig lt. Planung Architekt
- Oberfläche Wände und Decken (ggf. auch Wärmedämmplatten, technische Leitungsverläufe im notwendigen Ausmaß): Beton unbehandelt bzw. teilweise beschichtet lt. Planung Architekt
- PKW-Stellplätze lt. behördlicher Vorgabe mind. 2,5x5,0m, lichte Durchfahrtshöhe: mind. 2,1m

4.4. Geschlossene Gänge und Stiegenhäuser

In sämtlichen Allgemeinbereichen bzw. Gängen, Stiegenhäuser, Technik- und Wirtschafts- oder Einlagerungsräumen ist eine offene Installationsführung möglich.

4.4.1. Boden:

- Gangbereiche: Fliesen oder Feinsteinzeug, Sockelleiste (lt. Planung Arch.)
- Stiegenläufe: Beton, Tritt- und Setzstufen Fliesen oder Feinsteinzeug (Setzstufe alternativ auch gemalt, gefräst oder mit Blende), Sockelleiste
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet

4.4.2. Wände:

- Stahlbetonwände: Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Gipskartonwände: Dispersion (Farbe lt. Arch.)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: Beton unbehandelt bzw. Estrich beschichtet (ggf. auch Wärmedämmplatten)
- offene Installationsführung möglich

4.4.3. Decken:

- Spachtelung, Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Einlagerungs-, Wirtschafts- und Technikräume: (ggf. auch Wärmedämmplatten), offene Installationsführung möglich

4.4.4. Stiegenhausgeländer und Absturzsicherungen

lt. Planung Architekt

4.5. **Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellplatz**

- Kinderwagenraum: Situierung im Erdgeschoß
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)
- Oberfläche Wand: Dispersion (Farbkonzept lt. Architekt)
- Fahrradabstellplatz: Situierung im Untergeschoß und teilweise in (Vor-)Gärten
- Ausstattung Fahrradplatz mit Fahrradständern (Boden-, Decken oder Wandmontage)
- Bodenbelag: Estrich, Beton oder Beschichtung (lt. Planung Architekt)

4.6. **Waschküche**

Waschküche mit 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner; Abrechnung über NFC – Near Field Communication oder ähnliches, die Einnahmen werden zur Deckung der Selbstkosten herangezogen (Tarif lt. Festlegung durch Hausverwaltung); Wasserentnahmestelle und Ausgussbecken

- Bodenbelag: Fliesen oder Feinsteinzeug mit Sockelleiste
- Oberfläche Wand: Dispersion Farbe lt. Architekt; Fliesensockel; Lichtsteuerung mit Schalter

4.7. **Müllraum/Müllplatz**

- Situierung südlich der Hausanlage; Ausstattung mit Müllgefäßen durch MA Abfallwirtschaft St. Pölten
- Bodenbelag: Asphalt oder Beschichtung;
- Oberfläche Wand: Gitterwände (Konzept lt. Architekt)
- umlaufende Stoßleiste Metall

4.8. **Reinigungslager**

- 1 Lagerraum für Hausreinigung im Haus
- Bodenbelag: Estrich beschichtet
- Oberfläche Wand: Dispersion weiß

4.9. **Freiflächen / Allgemeine Außenflächen**

Gestaltung gemäß Außengestaltungsplan unter Berücksichtigung einer etwaigen Hanglage bzw. Terrassierung (lt. Planung Architekt)

- Kleinkinderspielplatz mit entsprechender Ausstattung (Sandkiste)
- allgemeine Pflanzenbeete entlang der Erschließung
- allgemeine Außenwasseranschlüsse zur Reinigung und Grünflächenpflege bei Freiflächen
- Baum-Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe auf Allgemein- und Privatflächen möglich

4.10. Schließanlage

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

Beim Zugang zur Wohnungseigentumsanlage wird eine Gegensprechanlage installiert.

Das Sprechanlagentableau des Hauszuganges wird mit einem Videomodulanschluss vorbereitet, die Wohnungssprechstellen können vom Käufer auf Sonderwunsch mit einem entsprechenden Videomodul nachgerüstet werden.

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

5. KONSTRUKTION

5.1. Fundamente

Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis

5.2. Keller/Garage

- Außenwände: Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, zulässige Feuchtigkeitsstellen entsprechend Klasse A3 der Richtlinie „Wasserundurchlässige Betonwerke“. Die Konstruktion ist so ausgelegt, dass ein **funktionaler Feuchtigkeitsschutz** gegeben ist und die Räume entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung **trocken nutzbar** sind. Aufgrund der bauartbedingten Eigenschaften von Beton kann es zu **dunklen Stellen, temporär sichtbaren Feuchteflecken oder Ausblühungen** an den Bauteiloberflächen kommen. Diese Erscheinungen stellen **keinen Mangel** dar, solange die **Nutzbarkeit der Räume nicht beeinträchtigt** wird.

5.3. Geschoßdecken und Raumhöhen

- Stahlbetonmassivplattendecken oder gleichwertige Decken nach statischem Erfordernis
- Raumhöhen gemäß Niederösterreichischen Bauordnung bzw. OIB-Richtlinie 3, dh. im Regelfall mind. 2,5 Meter (im DG bis 2,6 Meter), in Galerie- und Luftraumbereichen entsprechend höher, in Dachgeschoßen, Bereichen mit geneigten Wänden, in Nebenraumzonen mit oder ohne abgehängten Decken, in Bereichen von Installationsführungen (Poterien) etc. im zulässigen Ausmaß ggf. auch darunter.

5.4. Geschoßaußenwände

Hochlochziegelmauerwerk nach statischem Erfordernis

5.5. Innenwände

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

5.6. Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

5.7. Fußbodenkonstruktion

Trittschalldämmung gem. Bauphysik und Estrich (in Wohnungen/Stiegenhäusern schwimmend verlegt)

5.8. Dachkonstruktion

- Umkehrdach (abweichende Dachkonstruktionen möglich); je nach Situation und behördlicher Vorgabe mit extensiver Begrünung oder gleichwertig. Bei wohnungszugeordneten Terrassen Dachaufbau gemäß Bauphysik und Plattenbelag; im EG teilweise mit intensiver Begrünung
- Abdichtung und Wärmedämmung lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. Bauphysik mit zusätzlicher extensiver Begrünung oder Kiesdach.

6. FASSADENHÜLLE

6.1. Fassadenverkleidung

Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche; tlw. alternative Materialien oder abweichende Ausführung lt. Planung Architekt möglich; Dämmstärken lt. Bauphysik; der Nachweis des energetischen Standards erfolgt mittels Energieausweis.

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

- als Kunststoff 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. Flachdachfenster/Lichtkuppeln

- In Wohnungen, wenn planlich berücksichtigt: System Velux od. gleichwertig, im Einzelfall Sonderkonstruktion (lt. Plan)
- In allgemeinen Gangbereichen: Dachausstieg sowie Rauchabzugseinrichtung (lt. Plan)

6.2.3. Sonnenschutz

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

- außenliegender Sonnenschutz Standardfenster (wenn vorgesehen): Alu-Raff-Stores mit seitlicher Schienenführung, Bedienung elektrisch mittels Funkfernbedienung, Teilung der außenliegenden Alu-Raff-Stores nach funktionalen Gesichtspunkten;
- Hinweis: Gebäudeteile (Erker, Loggien-, Balkonplatten etc.) oder fest verbundene Sonnenschutzkonstruktionen können in technischer Hinsicht den erforderlichen Sonnenschutz ebenfalls erfüllen
- innenliegender Sonnenschutz (wenn ausgeführt): Glasleistenjalousie
- Markisen, Sonnensegel, Innenjalousien (wenn nicht lt. Bauphysik vorgesehen), Vorhänge sowie Sichtschutzelement sind nicht Vertragsgegenstand

6.3. Geländer, Brüstungen, seitliche Abschlüsse

Ausführung der Geländer bei Loggien, Balkonen, Terrassen, teilw. Fenstertüren etc., Brüstungen oder seitlichen Abschlüssen lt. Planung Architekt

7. GEBÄUDETECHNIK

7.1. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Luft-/Wasserwärmepumpen im Objekt mit dezentraler Warmwasserbereitung, Situierung aller Außenteile am Dach lt. Planung; Zentrales Innenteil für die Wohnungen Top 1 bis Top 4 und Top 7 bis Top 13, platziert im Technikraum UG. Die Innenteile für die Wohnungen Top 5, Top 6 und Top 14 bis Top 17 werden in den jeweiligen Wohnungen platziert.

7.2. Kaltwasserversorgung

Zentrale Kalt(Trink)-wasserversorgung über das städtische Wasserversorgungsnetz.

Im Regelfall je Wohnung 1 Anschluss (=Zählerpunkt) an die Hausanlage, teilweise mehrere erforderlich

7.3. Vorplanung Kälteversorgung

Die Wohnungen Top 5, Top 6 und Top 14 bis Top 17 haben die Möglichkeit über die Fußbodenheizung zu temperieren (Stützkühlung).

Für die zusätzliche Installation einer Split-Klimaanlage, dies heißt: Einholung einer baurechtlichen Bewilligung sowie entsprechende architektonische und haustechnische Ausführungsplanung (Planung von Kältemittelleitungen, Positionierung Außen- und Innengeräte etc., die Vorbereitung erfolgt für 1 Außengerät mit Anschlussmöglichkeit von max. 4 Innengeräten) erfolgt auf Sonderwunsch.

Die tatsächliche Herstellung der Klimatisierung erfolgt auf Wunsch und Kosten des Käufers im Sonderwunsch (ist ein solcher im Hinblick auf den Bauablauf nicht rechtzeitig bekannt, erfolgt die Errichtung der Wohnungen ohne Klimatisierung und ist eine solche dann auch nicht mehr oder nicht ohne erheblichen Mehraufwand nachrüstbar).

7.4. Schmutzwasser

Hauskanalisation im erforderlichen Ausmaß mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Vereinzelte kann die Schmutzwasserableitung mittels Einsatz von Abwasser-Hebeanlagen entsprechend technischem Erfordernis erfolgen.

7.5. Regenwasser

Ableitung Regenwasser auf Eigengrund eine Einleitung in das öffentliche Kanalsystem ist nicht vorgesehen, der Notüberlauf erfolgt über Wasserspeicher. Vereinzelt erfolgt aus technischen oder baurechtlichen Gründen eine Versickerung in Eigengärten oder allgemeinen Grünflächen bzw. eine Ableitung des Regenwassers mittels Einsatz von Abwasserhebe- oder Sickerungsanlagen.

7.6. Verbrauchszählung Heizung, Warm- und Kaltwasser

Wohnungsweise Verbrauchsmessung Warm- und Kaltwasser mittels Wasserzähler (m^3 - Zähler) und Heizung mittels Kleinwärmezähler (= Durchflussmengen-zähler). 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.

7.7. Entlüftung der Technik- und Allgemeinräume

Be- und Entlüftung der Allgemeinräume wie, sonstiger Technikräume, Garagenschleusen (wenn vorhanden), Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume etc. lt. behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien bzw. funktionalem Erfordernis

7.8. Rauchabzugseinrichtung

Das Stiegenhaus wird mittels Rauchabzugseinrichtung lt. Brandschutzkonzept und behördlichen Vorgaben ausgerüstet

7.9. Elektroinstallation / Stromversorgung

Anspeisung über das Stromnetz von Netze Niederösterreich. Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert; getrennte Verbrauchszählung für jede einzelne Wohnung, Garage, Aufzug, Wärmepumpenstation sowie restliche Allgemeinbereiche; aus technischen und Effizienzgründen im Betrieb bleibt eine zählertechnische Zusammenfassung von einzelnen Allgemeinbereichen durch den Verkäufer vorbehalten.

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 17 kWp errichtet. Die Festlegung der endgültigen Anspeisung bleibt den Verkäufervorbehalten.

7.10. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (innen)

- Beleuchtungskonzept für die Eingangs-, Foyer- und Stiegenhaus- bzw. Gangbereiche (lt. Planung Architekt)
- Sicherheitsbeleuchtung in den Allgemein- und Garagenbereichen gemäß behördlichen Vorschriften und technischen Richtlinien
- Lichtsteuerung in den Stiegenhäusern mittels Bewegungssteuerung;

in den sonstigen Bereichen je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (Automaten oder Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.11. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (außen)

Beleuchtungskonzept für den Außenbereich (lt. Planung Architekt);

Lichtsteuerung entsprechend Erfordernis (Zeit-, Dämmungs- und / oder Bewegungssteuerung)

7.12. Medienverteiler

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

7.13. TV-Anlage

Eine digitale SAT-TV-Empfangsanlage wird nicht errichtet.

8. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

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

8.1. Bodenbeläge

8.1.1. Vorraum / Bad / WC / Abstellraum mit WM

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm (lt. Planung Architekt)

8.1.2. Vorraum / Wohn- und Schlafräume / Küche

bzw. Wohnküche / Flur, Abstellraum ohne WM-Anschluss

2-Schicht-Klebeparkett; Ausführung Einstab oder Dreistab, Holzart Eiche oder gleichwertig (lt. Planung Architekt), Qualitätsklasse Classic mit Sockelleiste, matt versiegelt, rd. 3,0 mm Nutzschrift

8.1.3. Balkone, Dach- und Gartenterrassen

Plattenbelag (Betonplatten) ca. 40 x 40 cm im Sand-/Kiesbett (lt. Planung Architekt)

8.2. **Wandbeläge**

8.2.1. Badezimmer

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: 30 x 60 cm in wasserexponierten Bereichen (lt. Planung Architekt) sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich („Latexanstrich“), Standardfarbe weiß; über Waschtisch: Spiegel bis ca. Höhe Oberkante Zargen

8.2.2. WC

Großformatige Fliesen oder Feinsteinzeug: ca. 30 x 60 cm im Bereich des Handwaschbeckens sowie an der WC-seitigen Wand (Drückerplatte) auf 1,20 m Höhe; sonstige Wandflächen mit wasserbeständigem und abwaschbarem Anstrich, Standardfarbe weiß

8.2.3. Abstellraum mit WM-Anschluss

Sockelbereich verflies, sonstige Wandflächen mit einem Anstrich in Dispersionsfarbe weiß

8.2.4. in allen weiteren Räumen (lt. Plan)

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

8.3. **Deckenbeläge**

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

8.4. **Abgehängte Decken und Poterien**

In Einzelfällen kann zur Führung von Installationsleitungen etc. die Ausführung abgehängter Decken oder Poterie (geschlossener Installationskanal)

erforderlich sein (lt. Plan); Untersicht glatt, Anstrich Dispersion weiß

8.5. **Türen**

8.5.1. Eingangstüren - Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Sicherheitstüre (EI230) innen glatt weiß, außen mit Aludeckschale (Farbe lt. Planung Architekt), mit Mehrfachverriegelung (mind. 3-fach), mit Türschließer (EI230c), 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-Selbstschließern

8.5.2. Innentüren / Drehtüren / sonstige Öffnungen

Durchgangslichte im Regelfall ca. 220 cm, in Einzelfällen (z.B. bei abgehängten Decken, Abstellraum unter Stiegen oder Dachschrägen) auch darunter (mind. 200 cm), Abmessungen lt. Plan;
Holzumfassungszarge weiß lackiert;
Röhrenspantüren, gefälztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet;
Sonderelemente (Glastüren, Glasschlitze, Oberlichten und Schiebetüren etc.) 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 Wandschlitze

8.6. **Notkamin/Kamin**

Keine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin- oder Kachelofen.

8.7. **Einbauküche (optional bzw. wenn mitgekauft)**

Die Wohnung wird auf Wunsch bauseits mit einer Einbauküche der Firma Häcker Küchen sowie Geräten der Firma MIELE lt. Plan ausgestattet (siehe „Besondere Bau- und Ausstattungsbeschreibung Beilage

05“).

Beinhaltet sind folgende Geräte:

- Kombination Ceran Kochfeld mit Einbauherd
- Kühlschrank, tlw. Kühl-Gefrier-Kombination (Volleinbaugerät)
- integrierter Geschirrspüler; Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)
- Spüle mit Spülbecken ohne Abtropffläche
- 1 Spülenarmatur (gesondert beige stellt und montiert)

Hinsichtlich der Küchenmöbel besteht innerhalb der angebotenen Produktgruppen die Wahl zwischen verschiedenen Arbeitsplatten, Fronten und Griffen (lt. Angebot Hersteller Küchenmöbel).

Vom Grundpaket abweichende Ausführungen sind im Auftrag und auf Kosten des Käufers direkt mit dem Küchen- und Gerätelieferanten zu vereinbaren und zu verrechnen.

Die bauseits hergestellten Elektro- und Sanitäranschlüsse sind den nachstehenden Abschnitten unter „Kochnische bzw. Kochbereich in Wohnküchen“ zu entnehmen.

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 Medienverteilerkasten in jeder Wohnung

8.8.2. Vorraum/Diele

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-3 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Medienverteilerkasten und 1 Sicherungskasten (ggf. auch an anderer geeigneter Stelle)
- 1 Türsprechanlage (Wohnungsstelle, Standardausführung mit Videomodul)
- 1 Türklingel (außen neben der Eingangstüre)

8.8.3. Flur/Abstellraum/WC (ggf. mit WM Anschluss)

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 1-2 Steckdosen entsprechend Konfiguration (nicht im WC)

8.8.4. Bad mit WM Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner (Umlufttrockner ohne Abwasseranschluss)
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

8.8.5. Bad ohne WM Anschluss

- 1 Auslass Decke
- 1 Auslass Wand über Waschtisch
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel außerhalb des Schutzbereichs im Bereich des Waschtisches
- 1 Anschluss für Elektro-Patrone Handtuchheizkörper

8.8.6. Kochnische/Wohnküche

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-2 Lichtschalter für Deckenlicht entsprechend Konfiguration
- 1 Auslass Wand für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Lichtschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Anschlussdose E-Herd (in Einzelfällen lt. Plan als Bodenauslass)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 2 Steckdosen Kühlschrank (Anschluss für getrennte Kühl- und Gefriereinheit)
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für optionale Mikrowelle
- 3-4 Steckdosen über Arbeitsplatte (Zusammenfassung zu 2 Doppeleinheiten)

8.8.7. Wohnzimmer

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration
- 1-3 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 3-5 Steckdosen entsprechend Konfiguration
- 1 Antennendose leerverbohrt für Kabel TV-Anschluss
- 2 Datendose leerverbohrt für Telefon-/Internetanschluss

8.8.8. Speisezimmer/Esszimmer

- 1-2 Auslässe Decke entsprechend Konfiguration

- 1-3 Lichtschalter entsprechend Konfiguration
- 2-4 Steckdosen Wand
- 1 Antennendose leerverbohrt
- 1 Datendose leerverbohrt für Telefon-/Internetanschluss

8.8.9. Schlafzimmer (Doppelbett/Eltern)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 5 Steckdosen Wand (Doppelsteckdose bei TV, 2x Steckdose Bett und 1x Eingang)
- 1 Antennendose leerverbohrt
- 1 Datendose leerverbohrt für Telefon-/Internetanschluss

8.8.10. Schlafzimmer (Einzelbett/Kind)

- 1 Auslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 3-4 Steckdosen Wand (1x Doppelsteckdose bei TV, 1x Einfachsteckdose bei Eingang und 1x bei Bett)
- 1 Antennendose leerverbohrt
- 1 Datendose leerverbohrt für Telefon-/Internetanschluss

8.8.11. Loggien / Balkone / Terrassen / Eigengärten

- 1 Außenraum-Steckdose mit Klappdeckel
- 1-2 Lichtauslässe mit Außenraum-Leuchte

8.9. Heizsystem Wohnungen

8.9.1. Fußbodenheizung

Dimensionierung lt. behördlichen Vorgaben und technischen Richtlinien

Die Fußbodenheizung bzw. die Raumtemperatur kann mittels eines bauseits bereitgestellten Raumthermostats im Wohnzimmer (Wohnküche) gesteuert und im Bedarfsfalle abgesenkt werden.

Dieses Raumthermostat fungiert in der Grundauführung als Referenzthermostat für alle mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Flächen (Referenz-Raumtemperaturen siehe unten).

Auf Sonderwunsch besteht die Möglichkeit der Nachrüstung (Stellmotoren, Verkabelungen und Raumthermostate) einer Einzelraumregelung, wobei die hierfür erforderlichen Elektro-Leerverrohrungen bereits bauseits vorgesehen sind.

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 +20°;

Höhere bzw. niedrigere Raumtemperaturen sind je nach Außenlufttemperaturen, Lage der Wohnung im Haus etc. möglich, jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages; die maximale Fußbodenoberflächentemperatur, 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:

Einzelraumabluftventilator:

- Steuerung Leistungsstufe über Lichtschalter mit verzögertem Anlauf und Nachlaufrelais

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

2-stufiger Einzelraumabluftventilator:

- Stufe 1: Grundlaststellung als Dauerlüfter (Luftwechsel zur Verringerung von erhöhter Luftfeuchtigkeit)
- Stufe 2: Steuerung Leistungsstufe über Feuchtigkeitsfühler und Schaltmöglichkeit 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; Dunstabzugshauben in der Küche werden als Umluftgeräte mit Aktivkohlefilter ausgeführt

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: Kunststoff 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) auf Sonderwunsch
- 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): Kunststoff Duschasse/-wanne weiß (Standardgrößer 0,9x0,9 cm Abweichungen aus technischen/räumlichen Gründen möglich) mit entsprechender Abdichtung, Einhandmischer mit Handbrause, Brauseschlauch und -halterung, Duschwände Echtglas;
- bei technischer Erfordernis (z.B. Bodenaufbau, Entfernung Schacht etc.) ist eine alternative Ausführung mit Bodeneinlauf und/oder mit abweichender Verfließung zulässig
- Waschmaschinenanschluss (wenn vorgesehen): Kaltwasseranschluss (Absperrventil Montage 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, Unterputzpülkasten mit Wasserstopptaste
- Handwaschbecken: Sanitärporzellan weiß mit Kaltwasseranschluss sowie 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) und Abwasseranschluss

8.11.5. Abstell- und Kellerraum mit Wärmepumpe

In den Tops 5,6 und 14-17 werden dezentrale Wärmepumpen in den Abstell- oder Kellerräumen mit sämtlichen notwendigen technischen Anschlüssen (lt. Planung Architekt) situiert.

8.11.6. Eigengärten, Terrassen, Balkone

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

8.12. Einlagerungsräume (WE-Zubehör)

Die Wohnungen verfügen über exklusiv zugeordneten und versperrbaren Einlagerungsraum im jeweiligen Haus des Projektes. 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 – Kein Strom oder Wasseranschluss in ER vorgesehen.

8.13. Private Gartenflächen

Gestaltung lt. Planung Architekt; mit Vegetationsschicht und ausgesätem Rasen; tlw. Baumbestand lt. behördlichen Vorgaben und lt.

Planung Architekt; die darüberhinausgehende Gestaltung und Pflege der privaten Gartenflächen obliegen dem Käufer; Einfriedung bzw. Abtrennung der Gärten mittels Zauns (lt. Planung Architekt), teilweise Zuordnung der Böschungs- oder Wegeflächen möglich.

9. SONDERWUNSCHABWICKLUNG

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Sonderwünsche können seitens des Verkäufers 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 berührt werden.

Es bleibt dem Verkäufer 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 vom Käufer schriftlich zu beauftragen und vom Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter freizugeben.

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

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

Die Koordination der vom Käufer schriftlich beauftragten Sonderwünsche obliegt ausschließlich dem Verkäufer bzw. dem von ihm namhaft gemachten Vertreter. Vom Käufer mündlich oder schriftlich direkt an die ausführenden Firmen beauftragte Sonderwünsche oder erteilte Arbeitsanweisungen sind unwirksam. Hieraus entstehende sachliche oder finanzielle Schäden gehen zu Lasten des Käufers.

Die freigegebenen und beauftragten Sonderwünsche dürfen bis zur Übernahme des Vertragsgegenstandes durch den Käufer ausschließlich von durch den Verkäufer beauftragten Unternehmen umgesetzt werden. Direkt vom Käufer beauftragte Firmen ist der Zutritt zur Anlage bis zur rechtskräftigen Übernahme der Wohnung durch den Käufer aus haftungstechnischen Gründen untersagt. Die Beistellung von Materialien durch den Käufer ist aus haftungstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Der Verkäufer 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.

Der Verkäufer ist berechtigt, für seinen erhöhten Koordinationsaufwand sowie die Haftungs- und Gewährleistungsübernahme einen Aufschlag in der Höhe von 15% der Brutto-Auftragssumme in Rechnung zu stellen. Des Weiteren ist der Verkäufer 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 sind, durch die dem Verkäufer 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 vom Verkäufer 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 Kunde hierauf nicht vertraglich verzichtet hat). Nicht Vertragsgegenstand sind demnach insbesondere Tische, Sessel, Couches, Betten, Kästen, TV-Geräte, Waschmaschinen, über eine Begrasung hinausgehende Bepflanzungen wohnungszugeordneter Gartenflächen 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 und daher nicht in jedem Fall vorhanden und damit 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) vorgesehene Anzahl, Art und Weise ausgeführt bzw. situiert wird. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese technischen Ausführungspläne bei Vertragsabschluss vorzulegen oder in weiterer Folge vom Käufer freigeben zu lassen. Es besteht seitens des Käufers 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. Der Käufer erhält 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 Möbelausbauten, Badezimmereinbauten, Verfließungen oder Verspiegelungen usw. sind daher auch hinsichtlich zulässiger Bautoleranzen jedenfalls Naturmaße heranzuziehen bzw. zu nehmen.

Es obliegt dem Käufer, 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 Trepsen, großen Pflanzgefäßen, Wasserbecken) ist vorab vom Käufer 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 der Verkäufer für vom Käufer getätigte Fehlbestellungen, -einbauten oder sonstige entstandene sachliche oder finanzielle Schäden an allgemeinen oder dem Käufer zugeordneten Flächen und Einrichtungen schad- und klaglos gehalten.

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