



LEBENSWERT WOHNEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Die Wohnanlage liegt am östlichen Ortsende von Seeboden am Millstättersee. Sie ist in drei Hauptbaukörper mit den Bezeichnungen Haus A, Haus B und Haus C aufgeteilt, die im Untergeschoss über den Tiefgaragentrakt verbunden sind.

Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude erfolgt jeweils über die an den Nordfassaden befindlichen Haupteingängen. Sie sind zwei hofartigen Vorplätzen zugeordnet. Dort befinden sich Allgemeinflächen wie u.a. öffentliche Grünbereiche, Fahrrad- und PKW-Stellplätze bzw. Carports und Müllplätze.

In unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße (Flurweg) gelangt man über eine einspurige Abfahrtsrampe mit Ampelregelung in die Tiefgarage. Die dort befindlichen Stellplätze sind den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet. Die direkte Anbindung an die Wohngebäude erfolgt über drei separate Zugänge in die Untergeschosszonen der drei Wohnhäuser. In den Teilunterkellerungen der Wohnhäuser sind großzügige Kellerabteile sowie Technikräume untergebracht. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum befindet sich im Kellerbereich des südlichsten Wohnhauses (Haus C) in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenabfahrt, der direkt über die allgemeine Tiefgarage erschlossen ist.

Haus A besteht aus 3 oberirdischen Regelgeschossen und einem Dachgeschoss (Penthousegeschoss), Haus B und Haus C aus jeweils 2 oberirdischen Regelgeschossen und einem Dachgeschoss (Penthousegeschoss). Über die zentral in den jeweiligen Häusern befindlichen Stiegenhäuser gelangt man zu den Wohnungen. Die barrierefreie Erschließung ist durch Aufzugsanlagen gegeben.

Das Grundkonzept der Wohnungen ist durch großzügige, offene Wohn-/Ess-/Kochbereiche, geräumige Schlafzimmer und funktionale Nebenräume geprägt. Alle Wohnungen sind gemäß den Anforderungen der barrierefreien Anpassbarkeit geplant. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind ebenerdige Terrassenflächen und nach Möglichkeit Gartenflächen zugeteilt. Als Zonierungs- und Gestaltungselement sind die Erdgeschossterrassen mit kniehohen Gartenmauern zu den Gartenflächen hin begrenzt. Den Wohnungen der Ober- und Dachgeschosse sind großzügige Terrassen und Balkone angeschlossen.

ROHBAU

Tragsystem

Tragende Wände (Außen- und Innenwände) in Massivbauweise mit Mantelbeton oder - wo erforderlich - in Stahlbetonbauweise; Säulen und Unterzüge in Stahlbetonbauweise, Decken in Stahlbeton (Ortbeton oder Elementdecken).

Nicht-tragende Innenwände

Installationsschächte und nichttragende Innenwände gemauert aus Hochlochziegel (oder Splittbetonsteinen), 10 cm dick. Wo erforderlich in Trockenbauweise mit Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung.

Stiegen

Stiegenläufe mit Zwischenpodesten in Stahlbeton, schalltechnisch von den Wohnungen entkoppelt.

Aufzugsschacht

Innenliegend, schalltechnisch von Wohnungen entkoppelt. Ausführung in Stahlbetonbauweise mit nötiger Liftgrube im Untergeschoss (Maschinenraum) und Überfahrt.

GEBÄUDEHÜLLE

Dachoberflächen

Flachdächer über den Regelgeschossen als Foliendach, gedämmte Warmdachausführung mit Bekiesung, Kunststeinbelag für Terrassennutzung bzw. nach behördlicher Vorgabe. Hauptdach über den Penthouse-Geschossen (Dachgeschossen) als Walmdachkonstruktion. Die Walmdachkonstruktion wird als gedämmte Holzkonstruktion mit Kaltdachaufbau als Hinterlüftungsebene ausgeführt.

Fassade

Wohnhäuser in architektonischer Gestaltung mit WDV-System (verputzt) und in Teilbereichen als hinterlüftete und vorvergraute Holzfassade. Die Farbgebung erfolgt nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Spenglerarbeiten

Aluminiumbleche beschichtet gemäß Architekturkonzept.

Fenster, Oberlichten

Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale. Farbgebung erfolgt nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Blendfassade

Blendfassade vor den Balkonen als Einzelelemente mit offener Holzschalung vorvergraut bzw. nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Balkongeländer

Nurglas-Geländer oder Stabstahlgeländer nach architektonischem Gestaltungskonzept und Wahl des Bauträgers.

Schächte und Öffnungen für

Belüftung und Belichtung im Untergeschoss

Öffnungen: Metallrahmenkonstruktionen mit Metallgitter verschlossen. Kellerlichtschächte: Beton- oder Fertigsystem mit Lichtschachtabdeckung aus Gitterrost.

Außentüren, Portale

Zugangstüren für innenliegendes Stiegenhaus als Aluportalkonstruktion. Eingangstür als Drehtür mit elektrischem Türöffner und Schließanlage. Im Stiegenhaus werden Lüftungsflügel (Brandentrauchung) in Dreh-Kipp-Ausführung nach Erfordernis ausgeführt.

Dachausstieg

1 x Wartungsausstieg pro Haus im Gangbereich der obersten Hauptdachfläche.

AUSSENANLAGEN

Zufahrt Tiefgaragenrampe

Offene, einspurige Rampenabfahrt im Zufahrtsbereich zum Grundstück (Südwest) mit Ampelregelung für Ein- und Ausfahrt. Rampe asphaltiert oder mit Betonoberfläche nach Wahl des Bauträgers.

Verkehrsflächen

Asphaltiert.

Oberirdische Kfz-Abstellplätze

Mit Pflasterbelag nach Wahl des Bauträgers und architektonischem Gestaltungskonzept. Stellplätze entlang Nordgrenze sind überdacht. Parkplatz im Südwesten mittels Rasengittersteinen oder befahrbarem Kunststoff-rasengitter befestigt.

Fahrradabstellplatz

Oberirdische Fahrradabstellplätze befinden sich in der Nähe der Hauseingänge.

Allgemeine Grünflächen

Die Begrünung im Innenhof erfolgt mit pflegeleichtem Gebrauchsrasen und teilweise mit Busch- oder Baumbepflanzung nach Wahl des Bauträgers.

Zaunanlagen

Erforderliche Einfriedungen erfolgen mittels Doppelstegzaunsystemen oder Maschendrahtzaun nach Wahl des Bauträgers.

Mülleinhausungen

Die Mülleinhausungen werden in das architektonische Gestaltungskonzept der Wohnanlage integriert. Ausführung mit Sichtbetonsockel und aufgesetzten Wandflächen mit offener Holzschalung in Anlehnung an das Fassadenkonzept der Wohnhäuser.

AUSBAU ALLGEMEINBEREICHE

STIEGENHAUS, GÄNGE

Wände

Stahlbetonwände gespachtelt; gemauerte Wände und Mantelbetonwände werden verputzt und raumhoch weiß gemalt. Innenliegende Kellerabteifflächen sowie Technikbereiche als Stahlbetonwände roh, nicht gemalt.

Böden

Untergeschoss: Gleitender Estrichboden mit Fliesenbelag im Dünnbett-

Klebeverfahren (Format 30 x 60 cm) mit Sockelfliesen rundum.

Oberirdische Geschosse: Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung mit Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren (Format 30 x 60 cm).

Stiegenläufe und Podeste: Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren (Format 30 x 60 cm) auf Betonuntergrund.

Decken

Untergeschoss: Decken in Stahlbeton roh, nicht gemalt.

Oberirdische Geschosse: Decken des Stiegenhauses sowie Untersichten der Treppen und Podeste in Stahlbeton, gespachtelt und weiß gemalt.

Innentüren

Türen der Allgemeinflächen in den oberirdischen Geschossen bzw. Zugänge zur Tiefgarage als Aluglasportalkonstruktionen, pulverbeschichtet und mit Edelstahlbeschlägen; Brandschutzanforderungen lt. Brandschutzkonzept. Zugänge zu Nebenräumen im Untergeschoss mit Metallzargen; Metalltürblatt färbig beschichtet, Türgriff in Edelstahl, Brandschutz lt. Brandschutzkonzept, mit Obertürschließer, versperbar gemäß Schließanlagensystem.

Schließenanlage

Ausführung gem. Schließenanlagenplan für die jeweiligen Nutzer und nach deren Zutrittserfordernis.

Geländer, Handlauf

Geländer in Absturzbereichen bzw. bei den Treppen in färbig beschichteter Stahlkonstruktion; im Stiegenhausbereich runder Handlauf in Edelstahl.

Briefkastenanlage

Nach Euro-Norm. Je Wohnungseinheit ein Briefkasten (sperrbar nach Schließenanlagensystem) jeweils außen im Erdgeschoss-Stiegenhaus nahe der Haupteingänge.

Klingel- und Gegensprechanlage

In den Eingangsbereichen Klingeltableaus mit Audio-Gegensprechanlage. Eine Video-Gegensprechanlage ist gegen Aufpreis möglich.

Rauchabzugseinrichtungen Stiegenhaus

Gemäß Brandschutzkonzept bzw. nach behördlicher Anforderung.

TIEFGARAGE

Wände

Stahlbetonwände roh, nach optischer Anforderung farbige Akzente nach Architekturkonzept.

Böden

Tiefgaragenboden in Form einer Stahlbetonplatte mit geschliffener Oberfläche oder Asphalt in erforderlicher Gefälleausbildung zu Verdunstungsrinnen; Ausführung von Pumpensümpfen mit verzinkter Gitterrostabdeckung. Stellplatzeinteilung und Behindertenstellplätze markiert, Boden- oder Wandmarkierung der Parkplatznummern.

Decken

Stahlbetondecke, nicht gemalt. Installationen Aufputz.

Türen, Tore

Zufahrtstor: für Ein- und Ausfahrt als elektrisches Gittersektional- oder Gitterrolltor mit Öffnungsmöglichkeit über Funkfernbedienung (1 Stück pro Stellplatz für den Stellplatzkäufer), sonst Schlüsselschaltung und Induktionsschleife.

Innentüren: Zugang zu den Technikräumen usw. mit Stahlzargen und Stahltürblatt, färbig beschichtet mit Brandschutzklasse, Knopf/Drücker, Zylinderschloss, Türschließer in Edelstahl, Panikbeschlag bei Fluchtwegsanforderung.

Lüftung und Schleuse

Gemäß Brandschutz und Haustechnikkonzept bzw. gemäß behördlicher Anforderung.

Lüftung Tiefgarage

Gemäß Brandschutz natürlich bzw. nach behördlicher Anforderung.

Sicherheitsbeleuchtung, Fluchtwegsbeleuchtung

Entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Elektroinstallationen

Beleuchtung mittels Feuchtraum-Wannenleuchten, über Bewegungsmelder geschaltet. Stromversorgung (230 V) zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges bei jedem Tiefgaragen-Stellplatz gegen Aufpreis möglich.

Aufstellmöglichkeit für Klima-Außengeräte

Der Einbau von Klimaanlage in den Wohnungseinheiten ist als Sonderwunsch nach Prüfung der technischen Machbarkeit möglich. Die Anordnung der Außengeräte ist ausschließlich in der Tiefgarage möglich.

WASCH- UND TROCKENRAUM

Wände

Stahlbetonwände gespachtelt, raumhoch weiß gemalt.

Böden

Gleitender Nutzestrich, Epoxidharz-beschichtet mit Sockelhochzug

Decken

Decke Stahlbeton roh, nicht gemalt.

Türen

Innentüren mit Stahlzargen und Stahltürblatt, farbig beschichtet. Brandschutzklasse nach Erfordernis. Knopf/Drücker, Zylinderschloss und Türschließer in Edelstahl.

Heizung

Nicht vorgesehen (unkonditionierter Innenraum).

Be- und Entlüftung

Innenliegender Raum mit mechanischer Be- und/oder Entlüftung nach Bauvorschrift.

Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutz

Entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Elektroinstallationen

Beleuchtung mittels Feuchtraum-Wannenleuchten, geschaltet über Lichtschalter. 2 x Schukosteckdose (230 V).

TECHNIKRÄUME

Wände

Stahlbetonwände roh, nicht gemalt.

Böden

Gleitender Nutzestrich, Epoxidharz-beschichtet mit Sockelhochzug. Pumpensumpf (nach Raumanforderung) mit verzinkter Gitterrostabdeckung.

Decken

Stahlbetonwände roh, nicht gemalt.

Türen

Innentüren mit Stahlzargen und Stahltürblatt, farbig beschichtet. Brandschutzklasse nach Erfordernis. Knopf/Drücker, Zylinderschloss und Türschließer in Edelstahl.

Be- und Entlüftung

Innenliegender Raum mit mechanischer Be- und/oder Entlüftung nach Bauvorschrift.

Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutz

Entsprechend den behördlichen Vorschriften.

Elektroinstallationen

Beleuchtung mittels Feuchtraum-Wannenleuchten, geschaltet über Lichtschalter. 1 x Schukosteckdose (230 V).

TECHNIK ALLGEMEIN

HEIZUNGSANLAGE UND WARMWASSERBEREITUNG

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmestation für die gesamte Anlage ist im Haustechnikraum im Untergeschoss von Haus B untergebracht. Das Haus A und Haus C werden mittels vorisoliertem Medienrohr versorgt. Der Verzug der Medienrohre erfolgt unter der Bodenplatte der Tiefgarage in die jeweiligen Technikräume im Untergeschoss von Haus A und Haus C.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt pro Haus über zentrale Speicherladesysteme, angeordnet in den jeweiligen Technikräumen im Untergeschoss.

ABLUFTANLAGEN

Entlüftung innenliegender Bäder und WCs sowie Abstellräumen mit Waschmaschine

In diesen Räumen wird die Abluft über Unterputz-Einzellüfter abgesaugt (Fabrikat Wernig oder gleichwertig; Leistung Ventilator zwischen 15 m³/h bis 100 m³/h je nach Anforderung bzw. Raumgröße). Die Nachströmung der Luft erfolgt aus den benachbarten Räumen. Die Steuerung der Einzellüfter erfolgt in den Bädern mittels Lichtschalter und Hygrostat, in den WCs und Abstellräumen mittels Lichtschalter und Nachlaufrelais.

Be- und Entlüftung der E-Räume, HLS-Technikräume und Lagerräume

in den Untergeschossen (innenliegende Lagerräume, Trockenräume, Hausmeisterraum, Gänge, Kinderwagen- und Fahrradräume); Luftwechsel LW=0,5-fach bzw. gemäß behördlichen Auflagen. Die Frischluftnachströmung erfolgt natürlich; die Lufteinbringung bzw. Absaugung der Räumlichkeiten erfolgt mittels Tellerventilen bzw. Schutzgittern. Die mechanische Entlüftung erfolgt mittels Rohrventilatoren, welche unter der Decke angeordnet sind. Die Steuerung der Ventilatoren erfolgt über ein Zeitschaltprogramm. Die Fortluft wird in die Tiefgarage geblasen.

WASSERVERSORGUNG

Der Hauswasseranschluss inkl. Wasserzähler, Filter, Druckminderer etc. für die gesamte Wohnanlage ist im Untergeschoss des Haus B (Raum H₂O) geplant. Die Wasserversorgung für Haus A und C erfolgt vom Haupttechnikraum aus. Die Verrohrung erfolgt mittels PE-HD-Leitungen unter der Bodenplatte der Tiefgarage. Die Trinkwasserverteilung in den jeweiligen Häusern erfolgt unter der Decke sowie in den Technischächten bzw. im Fußbodenaufbau. Die Wasserverteilungen zu den einzelnen Sanitäreinrichtungsgegenständen erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in den Wänden als Kunststoffrohr mit Tragschalen (Wärme- bzw. Schwitzwasser-isoliert).

ABWASERENTSORGUNG

Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Oberflächenwässer der Dächer und Außenanlagen werden in dafür geeignete Versickerungsanlagen abgeleitet.

STROMVERSORGUNG

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Die Stromverbrauchszählung erfolgt für jede Einheit separat (inkl. Kellerabteil). Die Stromverbrauchszählung für Allgemeinflächen erfolgt über separate Zähler. Sämtliche Stromzähler werden in den jeweiligen E-Technikräumen im Untergeschoss angeordnet.

Blitzschutz

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Brandschutz

Ausführung gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Die Wohnungseinheiten werden mit Heimrauchmeldern ausgestattet. Die Wartung und Instandhaltung dieser obliegt dem Wohnungseigentümer.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Allgemeinbereiche (Zugangsbereiche, Wegflächen, Stiegenhäuser und Tiefgarage) erfolgt im vorgeschriebenen Ausmaß und nach Ermessen des Bauträgers.

Antennenanlage

Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für den Fernseh- und Rundfunkempfang installiert (digitale SAT-Anlage inkl. DVB-T und UKW-Antenne). Für den Empfang der Programme sind geeignete Receiver erforderlich, die vom Wohnungseigentümer angeschafft werden müssen.

Telefon

Die Verkabelung für einen Festnetzanschluss vom Versorger (A1 Telekom Austria AG) wird vorbereitet. Anzahl und Vorbereitung in den Einheiten siehe Elektro-Ausstattungsbeschreibung der Wohneinheiten.

Aufzug

Die Gebäude werden durch jeweils eine vertikale Aufzug-Verbindung vom Untergeschoss bis in das oberste Geschoss erschlossen (Lift mit elektrischem Antrieb, Teleskopschiebetüren, Halte- und Ladestellen je Geschoss mit technisch notwendiger Überfahrt bzw. Unterfahrt. Die Liftsteuerung erfolgt mittels Druckknopfbedienung.

AUSBAU WOHNUNGEN

ALLGEMEINES

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt mittels ebenerdigen und barrierefreien Zugang über die überdachten Eingänge im Erdgeschoss; die vertikale Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus oder barrierefrei mittels behindertengerechtem Aufzug. Die Wohneinheiten werden als Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen ausgeführt. Der Rohbau erfolgt gemäß der Rohbaubeschreibung.

AUSBAU WOHNUNGEN

Wände

Außenwände Mantelbeton- oder Betonwände verputzt (glatter Maschinengipsputz bzw. nach Anforderung Feuchtraum Zementputz) und weiß gemalt. Säulen gespachtelt und weiß gemalt. Sonstige Innenwände aus 10 cm Hochlochziegelmauerwerk verputzt (glatter Maschinengipsputz bzw. nach Anforderung Feuchtraum Zementputz) und weiß gemalt.

Wo erforderlich in Trockenbauweise mit Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung, gespachtelt und weiß gemalt. Bäder raumhoch bzw. WCs nur an der WC-Rückseite raumhoch (sonst im WC Sockelfliesen) im Dünnbett-Klebeverfahren verflies, Format 45 x 45 cm oder 30 x 60 cm. Farbwahl aus vier Musterfliesen. Wände im Küchenbereich nicht verflies.

Böden

Schwimmender Estrichboden mit Trittschalldämmung als Heizestrich, Belag generell Fertigparkettbelag 2-Schicht mit ca. 3 mm Nutzstärke in vier Ausführungsvarianten (lt. Bemusterung) samt Holzsockelleisten. Feuchtraumbereiche (WCs, Bäder) und Abstellraum Boden verflies im Dünnbett-Klebeverfahren Format 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm. Farbwahl aus vier Musterfliesen.

Decken

Regelgeschosse: Stahlbetondecke gespachtelt und weiß gemalt. Örtlich abgehängte Gipskartondecken für mögliche Rohrleitungsverziehungen (Nebenräume) bleiben dem Bauträger vorbehalten. Penthousegeschosse: Hauptdach über Penthouse-Geschossen (Dachgeschossen) nach behördlicher Vorgabe als Walmdachkonstruktion. Die Walmdachkonstruktion wird als gedämmte Holzkonstruktion mit Kaltdachaufbau als Hinterlüftungsebene ausgeführt. Dachschräge in Teilbereichen gemäß architektonischem Gesamtkonzept sichtbar, in Gipskartonbeplankung ausgeführt, gespachtelt und weiß gemalt. Teilbereich Untersicht mit abgehängter Gipskartondecke, gespachtelt und weiß gemalt.

Fenster und Portale

3-fach Wärmeschutzverglasung, U-Wert Verglasung 0,7 W/ m²K. Mit integriertem Dreh-Kippfenster zur natürlichen Belüftung zu jedem Aufenthaltsraum. Kunststofffenster mit Aludeckschale inkl. Griffolive. Teilweise Ausführung von Hebeschiebetüren wie in den Plänen dargestellt.

Innenfensterbänke

in Kunststein oder Werzalit 2-3 cm stark (nach Wahl des Bauträgers). Innenfensterbänke in den Bädern werden verflies.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Türen

Wohnungseingang: Zugang in die Wohnungseinheit als Holzzarge mit Dichtgummi, glattes Türblatt als Vollbautüre, Doppelfalz furniert, weiß glatt; mit entsprechender schalltechnischer, brandschutztechnischer und wärmetechnischer Durchbildung, samt Drückergarnitur (altern. Knopf-Drücker), Zylinderschloss, Türspion und Namensschild.

Innentüren: Röhrenspanneinlage mit Einfachfalz, Holzzargen mit Gummidichtung; Oberfläche weiß lackiert, Softline-Ausführung, glatte Innentüren samt Drückergarnituren, Buntbartschloss, Wechselgarnitur in den WC- bzw. Badräumen.

Balkone und Terrassen

Balkon: Abgedichtete Stahlbetondecke samt Feinsteinzeugplattenbelag im Splittbett oder mit Stelzlager, Format 40 x 40 cm oder 30 x 60 cm. Nurglasgeländer oder Metallstabgeländer, verzinkt und beschichtet (Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept und Wahl des Bauträgers) oder Geländerkonstruktion nach architektonischem Konzept bzw. Wahl des Bauträgers.

Terrassen: Auf abgedichtetem Flachdach mit Feinsteinzeugplattenbelag im Splittbett oder mit Stelzlager, Format 40 x 40 cm oder 30 x 60 cm. Absturzsicherung in Form einer Brüstungsmauer. Eine Reling (Stahlkonstruktion verzinkt und beschichtet) auf der Brüstungsmauer kommt in Teilbereichen gemäß des architektonischen Gesamtkonzepts und sicherheitstechnischen Anforderungen zur Ausführung.

Sichtschutzwände: Zwischen angrenzenden Balkonen und Terrassen unterschiedlicher Wohnungseinheiten kommen Sichtschutztrennwände gemäß den Vorgaben des architektonischen Gesamtkonzepts zur Ausführung.

Kellerabteile

Jeder Wohnungseinheit ist ein Kellerabteil im Untergeschoss zugeordnet. Fußböden: Gleitender Nutzestrich, Epoxidharz-beschichtet mit Sockelhochzug. Wände: Stahlbetonwände roh, weiß gemalt. Kellerabteiltrennung als Systemlösung aus verzinkten Stahl lamellen. Decken: Stahlbetondecke roh, weiß gemalt. Türen: Kellerabteile mit Drehlattentür passend zu

den Kellerabteil-Trennwänden, sperrbar mittels Zylinderschloss (Schließanlagensystem), samt Beschriftung der Top-Nummer.

INSTALLATION / HAUSTECHNIK

Bei innenliegenden WCs und Bädern erfolgt die Entlüftung mechanisch über das Dach. Die Steuerung der Einzellüfter erfolgt in den Bädern mittels Lichtschalter und Hygrostat, in den WCs mittels Lichtschalter und Nachlaufrelais.

WC

Wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten samt Spartaste (z. B. Villeroy & Boch Verity weiß oder gleichwertig, 2 Mengenspülung), komplett mit Sitzbrettdeckel, Handwaschbecken bei separatem WC-Raum, ohne Sanitäraccessoires. Zubehör wie z. B. Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Spiegel sowie Duschtrennwand u. dgl. sind nicht enthalten.

Bäder

Porzellan-Waschbecken weiß, je nach Wohnungsgrundriss (definiert gem. Verkaufsplan) als Einzelwaschtisch Größe 65/51 cm bzw. als Doppelwaschtisch 130/48,5 cm (z. B. Villeroy & Boch Verity). Dusche bodeneben mit Ablaufrinne, gefliest in Dünnbett geklebt und/oder Badewanne mit Aufputz-Einhebelmischer samt Handbrause und Brausestange (z. B. Hans Grohe Metropol, oder gleichwertig). Badewanne Größe ca. 180 x 80 cm, weiß aus Kunststoff (Acryl mit Wannenträger) inkl. Ab- und Überlaufgarnitur und Aufputz-Einhebelmischer samt Handbrause mit Wandhalter (z. B. Wanne V&B Architectura, Armatur Hans Grohe Metropol, oder gleichwertig). Wenn in den Verkaufsplänen vorgesehen, ist die Ausführung als Badewanne oder Dusche möglich – je nach Wahl des Käufers. Zubehör wie z. B. Duschtrennwand bzw. Duschtrennwand für Badewannen sind nicht enthalten.

Abstellraum

Innenliegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss (definiert gem. Verkaufsplan) werden mit mechanischer Entlüftung mittels Einzel-

lüfter inkl. Nachlaufrelais über das Dach entlüftet; die Steuerung erfolgt über den Lichtschalter.

Sonstiges

Feuchtigkeitsisolierung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Dusche und Badewanne; sämtliche Außenkanten werden mit Schlüterschienen ausgebildet. Badewanne und Dusche werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch erforderlich, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine

kombiniert mit Anschluss für Wäschetrockner (Kondensattrockner) je nach Wohnungstyp im Bad oder Abstellraum vorgesehen.

Wasser-Abrechnungszähler

In den Wohnungseinheiten sind Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizungszähler (Mietmengenzähler) integriert. Wohnungen in den Penthouse-Geschossen und Erdgeschoss-Wohnungen mit Eigengartenanteil werden jeweils mit einer wartungslosen frostsicheren Außenwasseranschlussarmatur ausgestattet.

Küche

Dunstabzug über Umluftfunktion. Wasseranschlüsse für Kalt- und Warmwasser, sowie Ablauf für Spüle (Aufputz vor der Wand).

Sonnenschutz / Beschattung

Einteilige Raffstores mit elektrischem Antrieb bei den Schlaf- und Aufenthaltsräumen. Ausführung nach Wahl des Bauträgers. Gegen Aufpreis sind Raffstores auch in Nebenräumen möglich!

Heizung

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung (pro Wohnungseinheit ein zentrales Wohnungsthermostat im Vorraum). Eine Einzelraum-Regelung ist gegen Aufpreis möglich. In den Bädern wird eine Schukosteckdose (230 V) oder eine Auslassdose (230 V) für einen optionalen elektrischen Handtuchtrockner vorgesehen. Die Ausstattung des Handtuchtrockners ist gegen Aufpreis möglich.

Klimatisierung

Der Einbau einer Klimaanlage ist als Sonderwunsch nach Prüfung der technischen Machbarkeit möglich. Die Anordnung der Außengeräte ist ausschließlich in der Tiefgarage möglich.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Elektroinstallationen der stark- und schwachstromtechnischen Einrichtungen inkl. Unterputz-Elektronenverteiler, Schalter und Steckdosen vom Bauträger entsprechend der nachfolgenden Ausstattungsliste errichtet.

Audio-Türsprechanlage

mit Gegensprechanlage und Türöffnerfunktion (Video-Gegensprechanlage gegen Aufpreis möglich).

Gemeinschaftsantennenanlage

Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für den Fernseh- und Rundfunkempfang installiert (digitale SAT-Anlage inkl. DVB-T und UKW-Antenne). Für den Empfang der Programme sind geeignete Receiver erforderlich, die vom Wohnungseigentümer angeschafft werden müssen.

Beleuchtungskörper

sind grundsätzlich vom Wohnungseigentümer zu errichten. Beleuchtungskörper an der Außenfassade (Balkon oder Terrasse) werden gemäß Architekturkonzept vom Bauträger errichtet.

AUSSTATTUNG DER RÄUME

soweit lt. Verkaufsplan in der Wohnungseinheit vorhanden

Vorraum, Diele

1-2 x Lichtauslässe je nach Ganglänge bzw. Gangverlauf entsprechend Vorgabe des Bauträgers

2 x Lichtschalter (Wechselschalter Eingang, Gang-Ende) bzw. erhöhte Anzahl (richtet sich nach der Größe der Wohnung und Gangausbildung bis max. 4 x Lichtschalter) entsprechend Vorgabe des Bauträgers

1 x Steckdose 1-fach (Reinigung)

1 x Unterputz-Wohnungsverteiler

1 x Innen-Türsprechstelle (innen) inkl. Klingeltaster Eingangstüre (außen)

1 x Rauchmelder (Home-Melder)

1 x zentrales Wohnungsthermostat

WC

1 x Lichtauslass

1 x Ein/Aus-Schalter

1 x Lüfterauslass – mit Lichtschalter mitgeschaltet und elektrischem Nachlaufrelais

Badezimmer

1 x Decken-Lichtauslass

1 x Wand-Lichtauslass bei Spiegel

1 x Serienschalter

1 x Steckdose 2-fach bei Waschtisch

1 x Steckdose 1-fach oder Auslassdose für optionalen elektrischen Rohrheizkörper

1 x Steckdose 1-fach für Waschmaschine und 1 x Steckdose für Wäschetrockner, wenn nicht im Abstellraum vorgesehen (laut Vertragsplan)

1 x Lüfterauslass – mit Lichtschalter mitgeschaltet und Hygrostat

Abstellraum

1 x Decken-Lichtauslass

1 x Ein/Aus Schalter

1 x Steckdose 1-fach

1 x Steckdose 1-fach für Waschmaschine und 1 x Steckdose für Wäschetrockner, wenn nicht im Badezimmer vorgesehen (laut Vertragsplan)

1 x Lüfterauslass – mit Lichtschalter mitgeschaltet und elektrischem Nachlaufrelais (falls Waschmaschine im Abstellraum)

Küche

1 x Lichtauslass (geschaltet vom Serienschalter Wohnzimmer)

1 x Wand-Lichtauslass (Arbeitsfläche)

1 x Ein/Aus Schalter Küchenlicht, 1 x Ein/Aus Schalter Arbeitsfläche Wandlichtauslass

2 x Steckdosen 2-fach im Arbeitsbereich

1 x Steckdose 1-fach für Kühlschrank

1 x Steckdose 1-fach Geschirrspüler

1 x Steckdose 1-fach für Dunstabzug (Umluftgerät)

1 x 400 V Auslass für E-Herd

1 x Steckdose 1-fach Mikrowellengerät

Wohnzimmer mit Essbereich

2 x Lichtauslässe (1 x je Bereich Wohnen und Essen)

1 x Serienschalter

4 x Steckdosen 1-fach

1 x SAT-Anschlussdose inkl. 1 x Steckdose 3-fach im Wohnzimbereich

1 x Telefonauslass inkl. 1 x Steckdose

1 x Rauchmelder (Home-Melder)

1 x Lichtschalter für Terrasse, Balkon

Zimmer

1 x Decken-Lichtauslass

2 x Wechselschalter für Deckenlicht (1 x Tür, 1 x Bett)

1 x Steckdose 1-fach

1 x Steckdose 2-fach bei Einfachbett (2 x Steckdose 2-fach bei Doppelbett)

1 x SAT-Anschlussdose inkl. 1 x Steckdose 2-fach

1 x Leerdose + Leerverrohrung für Telefon/Internet (zu Telefon-Auslass im Wohnzimmer)

1 x Rauchmelder (Home-Melder)

Terrasse, Balkon

1 x Steckdose 1-fach in Feuchtraumausführung

1 x Beleuchtungskörper entsprechend des architektonischen Konzeptes

Kellerabteil

1 x Standardleuchte

1 x Ein/Aus Schalter

1 x Steckdose 1-fach (230 V)

ZUSATZAUSSTATTUNGEN

In den Penthouse-Wohnungen ist die Ausführung von Kaminen optional gegen Aufpreis möglich (für die Verbrennungsluft ist ebenfalls ein Lüftungszug vorzusehen!).

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ALLGEMEINE UND SONSTIGE REGELUNGEN

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in den Böden der Terrassenflächen (EG bis 3. OG) seitens der Käufer keine Einbauten ausgeführt werden dürfen, da die Gefahr besteht, die Dachhaut zu beschädigen (Abdichtung)!

Gültigkeit

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bildet einen Vertragsbestandteil zum Kaufvertrag sowie zu dem dazugehörigen Vertragsplan. Änderungen aufgrund behördlicher Vorgaben oder aber auch konstruktiver Anpassungen im Rahmen der Bauumsetzung können vom Bauträger durchgeführt werden. Aus Darstellungen in Vermarktungsunterlagen (realitätsnahe Visualisierungen, Symbolbilder, etc.) ist kein Rechtsanspruch ableitbar.

Möbliering

Die im Vertragsplan dargestellten Einrichtungsgegenstände und Möblierungen, insbesondere die Symbolzeichnungen für Küche, Wohnzimmer, Zimmer sowie Bad- und WC-Accessoires etc. dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit, sind nicht Vertragsbestandteil und damit weder im Kaufpreis enthalten noch werden sie zur Ausführung gebracht.

Änderungswünsche

Änderungswünsche durch den Käufer sind vorbehaltlich der bautechnischen und -rechtlichen Machbarkeit möglich und werden als Sonderwunsch nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Sonderwünsche und Ausstattung

Sonderwünsche sind in Rücksprache mit dem Bauträger grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar. Sie sind aufpreispflichtig und bedingen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Bauträger bzw. mit dem beauftragten Fachunternehmen. Vor der Ausführung ist in jedem Fall mit dem Bauträger und dem Planungsbüro bzw. Generalunternehmer das Einvernehmen herzustellen, da eine Berücksichtigung und Durchführung einen Mehraufwand bzw. Mehrkosten mit sich bringt. Dieser Mehr- und Minderaufwand zu den Sonderwünschen und die Sonderwunschkosten selbst werden zusätzlich gesondert vom Generalunternehmer den Besteller in Rechnung gestellt.

Eigenleistungen

durch den Käufer sind nicht möglich.

Vertragsplan

Der Vertragsplan bildet zusammen mit der Bau- und Ausstattungsbeschreibung die Vertragsgrundlage. Allfällige Änderungen und Anpassungen bedürfen einer schriftlichen Freigabe durch den Bauträger sowie des Käufers.

Wohnbauförderung

Bei diesem Projekt ist keine Wohnbauförderung möglich.

Übergabe / Übernahme

Mit der Übergabe / Übernahme übernimmt der Käufer den Kaufgegenstand. Erst nach Übernahme und Nachweis der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises (inkl. etwaiger Sonderwünsche) wird der Schlüssel zum Kaufgegenstand an den Käufer übergeben. Die vertraglichen Leistungen durch den Bauträger gelten somit als erfüllt und vom Käufer anerkannt.

Gewährleistung

Die Gewährleistung im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes beginnt mit der Übergabe / Übernahme und beträgt 3 Jahre. Bei Übergabe / Übernahme des Kaufgegenstandes wird der Käufer vom Bauträger über die Wartung und Pflege des Kaufgegenstandes informiert. Der Bauträger übernimmt bei unsachgemäßer Handhabung durch den Käufer keine Gewährleistung. Der Käufer nimmt dies ausdrücklich zur Kenntnis.

Vorbehalte

Planänderungen und technisch bedingte Änderungen bleiben dem Bauträger vorbehalten - auch bei Änderungen wird gleiche Qualität zugesichert! Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Grundsätze, Statik, Haustechnik und/oder behördliche Auflagen und sich daraus ergebende Maßabweichungen in Toleranz ± 3 cm und/oder Flächenabweichungen $\pm 3\%$ bleiben vorbehalten.

Tragende zu nichttragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen; etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen. Vom

Bauträger wird darauf hingewiesen, dass Wartungs- und Instandhaltungsfugen ab Übernahme des Kaufgegenstandes vom Käufer zu pflegen sind (Allgemeinbereiche durch die zu bestellende Hausverwaltung).

Für die Mangelbeurteilung gelten grundsätzlich die gültigen Baunormen, spezifische Gewerkenormen und die Norm für Bautoleranzen.

Bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit können vom Bauträger ohne Rücksprache mit dem Käufer sowie ohne dessen Zustimmung nachfolgend angeführte Maßnahmen durchgeführt werden:

Anpassungen am Gebäude, sofern diese durch Änderung der Rechts- und Gesetzeslage erforderlich werden, oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde. Vergrößern oder verkleinern von Allgemeinflächen, insbesondere in der Anpassung von Eigengärten und allgemeinen Grünflächen.

Bei den Darstellungen in Vermarktungsunterlagen (Werbeanzeigen, Website, Broschüren, realitätsnahen Visualisierungen, Klischeefotos etc.) handelt es sich um symbolische Darstellungen. Aus möglichen Abweichungen zwischen den symbolhaften Darstellungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur ist kein Rechtsanspruch ableitbar.

ENERGIEAUSWEIS

Der vorliegende Energieausweis für den Neubau wurde gem. Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) durch das Ingenieurbüro Georg Schubernig erstellt. Die Energiekennzahlen dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

HAUS A: HWB 30 kWh/m²a, fGEE 0,75

HAUS B: HWB 33 kWh/m²a, fGEE 0,76

HAUS C: HWB 33 kWh/m²a, fGEE 0,76

NEBENKOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Beim Immobilienkauf fallen für den Käufer, neben dem eigentlichen Kaufpreis, noch Nebenkosten an. Miteinzuberechnen sind 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr sowie die Kosten für die Vertragserrichtung (1,8 % Notarkosten zzgl. Barauslagen wie Verwaltungsabgaben). Die Vermittlung erfolgt provisionsfrei.

IMPRESSUM

Für den Inhalt verantwortlich:

Regger Immobilien GmbH

Bernhardtgasse 3

9800 Spittal an der Drau

Telefon +43 4762 42330

office@reggerimmobilien.at

ANGABENVORBEHALT

Alle hier dargestellten Informationen sind für Vermarktungszwecke vereinfacht und unterliegen überdies einem laufenden Planungsprozess, der Änderungen nicht ausschließen kann. Fehler und Irrtümer bleiben vorbehalten. Aus diesem Grund ist aus allen hier dargestellten Inhalten kein Rechtsanspruch ableitbar. Die dargestellten Einbauten und Möblierungen dienen dem besseren Verständnis der Raumgeometrie und sind nicht Bestandteil des Kaufanbotes. Die tatsächliche Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Schachtgrößen werden nach tatsächlichem Bedarf der Haustechnik erstellt. Beachten Sie die Maß- und Flächentoleranzen gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hier abgebildete Plandarstellungen sind nicht zur Erstellung von Einbauplänen geeignet (Naturmaße nehmen!). Änderungen durch den Bauträger vorbehalten.

URHEBERRECHT

Die vorliegenden Bearbeitungen / Planungen / Skizzen basieren auf Architektur- und Designkonzepten der Trecolore Architects, Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH, und sind geistiges Eigentum im Sinne des Urheberrechtes. Das Werknutzungsrecht wurde an den Bauträger übertragen. Jede weitere Bearbeitung / Nutzung / Weitergabe ist nicht gestattet und bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Urhebers.

Architektur und Planung: Trecolore Architects,
Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH
9520 Annenheim, Am Hang 2
www.trecolore.at

Gestaltung / Grafik / Layout Exposé Katalog
sowie alle realitätsnahen Visualisierungen:
Trecolore Marketing Services

Fotocredits:

Trecolore Marketing Services (Martin Gfrerer),
Millstätter See Tourismus GmbH (Gert Perauer),
Adobe Stock (Brandy, Bnenin, Gorodenkoff, Monkey Business,
NDABCreativity, Photographee, Travepeter, Wellnhofer Designs)

REGGER

IMMOBILIEN

Ein Projekt von Regger Immobilien
9800 Spittal an der Drau, Bernhardtgasse 3
Telefon +43 4762 42330

www.reggerimmobilien.at