

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Eigentum

**2320 SCHWECHAT
NEUKETTENHOFER STRASSE 15-17**

**34 freifinanzierte Eigentumswohnungen
52 PKW-Stellplätze**

05.01.2022

Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen der Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zur Reservierungsvereinbarung.



Straßenansicht, Änderungen vorbehalten

I. PROJEKT BETEILIGTE

BAUHERR, ÖBA UND WOHNUNGSVERKAUF	Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. in der Folge kurz „FWB NÖ“ genannt 1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER Tel. 01/ 403 41 81 - 17; Fax. 01/ 408 66 93 e-mail. office@fwbnoe.at internet. www.fwbnoe.at
ARCHITEKT	HERMANN & VALENTINY u. Partner Architekten ZT GmbH Rainergasse 4, 1040 Wien
STATIK	DI Franz Götschl, Ingenieurkonsulent für Bauwesen 1150 Wien, Märzstraße 1
HKLS / ELEKTRO PLANUNG	TK11 Gebäudetechnik GmbH Znaimerstraße 7, 2020 Hollabrunn
BAUPHYSIK	BURIAN & KRAM Bauphysik GmbH Hauptstraße 12, 3170 Hainfeld
BAUFÜHRER	SWIETELSKY AG Zweigniederlassung Hochbau Niederösterreich und Burgenland 3134 Nussdorf o.d. Traisen, Industriestraße 1-3

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT

Der Bauplatz liegt südlich des Stadtzentrums von Schwechat und grenzt im Süden an die Neukettenhofer Straße und im Osten an die Wismayrstraße. Die FWB NÖ errichtet eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise, bestehend aus 34 freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie Hausnebenräume und eine Tiefgarage für 52 PKW.

Grundstücksnummer(n)	695/20
Katastralgemeinde	02320 Schwechat
EZ	436

BAUZEIT

Beginn: 30.08.2021
Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2023

WOHNGEBÄUDE

Der Bauplatz wird nahezu vollständig bebaut. Die Wohnhausanlage besteht aus einem voll unterkellerten Gebäude mit drei oberirdischen Geschoßen, das westseitig an ein Nachbargebäude angebaut (gekuppelt) wird.

Im Untergeschoß befinden sich neben den Stellplätzen mit einer Doppelparkanlage für 8 PKW, die Kellerabteile und je ein Zähler- und Technikraum. Die Garagenein- und -ausfahrt erfolgt über die Neukettenhofer Straße. Im Erdgeschoß befinden sich neben den Wohnungen der Müllraum, ein Kinderwagen- und ein Fahrradabstellraum sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz.

Die Wohnungen sind über einen Mittelgang erschlossen, der über Brandschutztüren mit dem Stiegenhaus und dem barrierefreien Personenaufzug verbunden ist. Der einzige Zugang zum Stiegenhaus befindet sich ebenso in der Neukettenhofer Straße. Auf der Nordseite ist das Gebäude ca. 4m von der Grundgrenze abgerückt. Dort befindet sich der Zugang über die Wismayerstraße zu den überdachten Fahrradabstellplatz und den wohnungszugehörigen Eigengärten.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten. Die Beleuchtung der Zugangswege und der Stiegenhäuser wird nach Art und erforderlichem Ausmaß festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

BAUPHYSIK

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere

Werte ableiten lassen. Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses der Klasse B gemäß Energieausweis.

BRANDSCHUTZ

In den Eigengärten sind Anleiterstellen für die Feuerwehr vorgesehen. Das Stiegenhaus verfügt über eine Rauchabzugseinrichtung sowie Feuerlöscher und eine Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung. Kellerabteile sind in einem eigenen Brandabschnitt untergebracht. In den Wohnungen werden Batterie-Rauchmelder gemäß OIB-Richtlinien hergestellt.

Die Garage ist mittels Brandschutztor in zwei Brandabschnitte getrennt und mit einer CO-Lüftung bzw. CO-Warnanlage ausgestattet.

ENTWÄSSERUNG

Die Regenwässer werden mittels Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht und soweit erforderlich über einen Drosselablauf in den Kanal abgeleitet.

ALLGEMEINE RÄUME UND FLÄCHEN

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten. Für die allgemeine Nutzung sind vorhanden:

Untergeschoß

Technikräume

Erdgeschoß

ein Müllraum / ca. 47 m²
ein Fahrradabstellraum ca. 25 m²
ein Kinderwagenabstellraum ca. 9 m²
ein überdachter Fahrradabstellplatz ca. 25 m²

III. BAUSTOFFE / BAUTEILE UND KONSTRUKTION

- | | |
|--|--|
| 1 FUNDAMENT | Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis |
| 2 AUSSENWÄNDE | Stahlbeton-Massivbauweise, gemäß statischem Erfordernis |
| 3 INNENWÄNDE | Stahlbeton-, oder Gipskartonständerwände gespachtelt und gemalt; Wohnungstrennwände je nach Erfordernis mit Vorsatzschale |
| 4 DECKEN | Stahlbetondecken, gespachtelt und gemalt, in beheizten Räumen Ausführung als Heiz-/Kühldecken; abgehängte Decken (lt. Vergabeplänen) mit Gipskarton beplankt |
| 5 BODENAUFBAU
(in den Wohnungen) | Bodenbelag
alternative Abdichtung (in Nassräumen)
Estrich
Folie |

- Trittschalldämmung
Folie
Schüttung gebunden
Bauabdichtung (wo technisch erforderlich)
Stahlbetondecke
- 6 DACH** Flachdach bekiest, mit Photovoltaikanlage
- 7 FASSADE** Wärmedämmverbundsystem, im Dachgeschoß hinterlüftete Fassade mit Alu-Platten, Farbe nach Wahl FWB NÖ
- 8 SPENGLER-ARBEITEN** aus Alu-Blech gemäß ÖNORM, Farbe nach Wahl FWB NÖ
- 9 SCHLOSSER-ARBEITEN** Stahlkonstruktionen für Stiegen, Balkone, etc., pulverbeschichtet oder lackiert, hofseitig verzinkt, Farbe nach Wahl FWB NÖ
- 10 FENSTER** Kunststoff-Alu-Fenster und -Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, innen weiß, außen Farbe nach Wahl FWB NÖ. Im Erdgeschoß werden die Fenster versperrenbar und mit Widerstandsklasse RC2 ausgeführt. Die Fenster und Fenstertüren erfüllen wesentlich höhere Anforderungen als baurechtlich erforderlich ($R_w = 45 \text{ dB (Ctr-5dB)}$ statt 40 dB (Ctr-5dB)). Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus weiß beschichtetem Holzwerkstoff.
- 11 SONNENSCHUTZ** Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Beschattung mit außenliegenden Senkrecht-Markisen in Unterputzkästen. Im Erdgeschoß werden Rollläden in Aufputzkästen ausgeführt, jeweils elektrisch betrieben mit min. einer Funkfernbedienung je Raum. Bei den Dachgeschosswohnungen wird zusätzlich je Terrasse eine Markise lt. Vergabeplan ausgeführt. Farben nach Wahl FWB NÖ.
- 12 TÜREN**
Wohnungseingangstüre: beschichtete Doppelfalztüre mit Stahlzarge, Durchgangshöhe 210 cm, Schall- und Wärmeschutz gemäß Bauphysik, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse RC3, Farbe nach Wahl FWB NÖ.
Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet, Stahlzarge lackiert bzw. Schiebetüren lt. Vergabeplan, Durchgangshöhe 210 cm, Türblätter ca. 1 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet.
- 13 OBERFLÄCHEN**
Wände: gespachtelt/verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersion
Decken: gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersion
Bad (Wände): keramische Platten, weiß, 30/60 cm, liegend, bis ca. Zargenoberkante, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion und tlw. Glasoberlichten lt. Vergabeplan.

WC (Wände): keramische Platten, weiß, 30/60 cm, liegend, bis ca. 1,20 m Höhe, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion

Stiegenhaus: Anstrich mit Innendispersion, Gestaltung lt. architektonischem Konzept

Garage und Kellerräume: Stahlbeton bzw. Wärmedämmplatten

14 BODENBELÄGE

Bad und WC: Feinsteinzeugfliesen, 60/30 cm, sechs Standardfarben stehen zur Wahl.

Wohnküche, Zimmer, Abstell- und Vorraum, Flur/Gang: Parkett Eiche geklebt mit Schweizerleisten

Terrasse / Loggia: Betonplatten, Farbe nach Wahl FWB NÖ

Weg im Hof: mineralische wassergebundene Deckschicht

Stiegenhaus und Allgemeinräume im EG: Feinsteinzeug, Farbe nach Wahl FWB NÖ

Keller (ausg. Stiegenhaus): Estrich versiegelt

Garage: Epoxy-Beschichtung OS8

Rampe: Gussasphalt

Müllraum: Asphalt

15 SANITÄR

WC: Tiefspül-WC hängend mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Acrylbadewanne mit Wannenbatterie, Ab- und Überlauf, und/oder bodenebene, verflieste Dusche mit Rinne und Duscharmatur, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, teilweise Tiefspül-WC mit Spartaste lt. Vergabeplan.

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle inkl. Anschluss für Geschirrspüler, ggf. Aufputz verlegt

Garten/Terrasse/Loggia: Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Auslaufarmatur lt. Vergabeplan.

16 HEIZUNG

Das Niedrigenergiehaus wird mit Fernwärme versorgt und die Wohnungen über eine Deckenheizung beheizt. Das Gebrauchswarmwasser wird zentral erwärmt.

ACHTUNG:

- Aufgrund der Leitungsführung in der Decke dürfen Bohrungen für die Montage der Leuchten nur im Radius von 10 cm um den Mittelpunkt des Deckenauslasses durchgeführt werden. Die Montage von Vorhangkarniesen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen ist nur an der Wand möglich.
- Es ist zu beachten, dass bei der Heizlastberechnung im Badezimmer auch der Handtuchheizkörper mitgerechnet wurde.

Über Raumthermostate je Aufenthaltsraum, ausgenommen Badezimmer, ist die Regelung möglich. Badezimmer werden zusätzlich mit Elektro-Handtuchheizkörpern in sprossenform mit separatem Schalter ausgestattet. Die Verbrauchszählung erfolgt mittels angemieteten Kalt-, Warmwasser- und Wärme-/Kältemengenfunkeähler, die in den Versorgungsschächten bzw. am Heizkreisverteiler montiert werden.

17 KÜHLUNG

Mittels Kaltwassererzeuger mit Rückkühler wird im Sommer die Heizungsverrohrung für eine Deckenkühlung genutzt. Die maximal zu erreichende Kühltemperatur bei richtigem Nutzerverhalten und konsequenter Nutzung der Beschattung beträgt ca. 4°C unter der Außentemperatur. Da es sich hierbei um eine „Kältestrahlung“ handelt, wird die Raumtemperatur kühler empfunden. In den Nassräumen ist eine Kühlung aufgrund von Kondensatbildung nicht möglich.

18 LÜFTUNG

In Bädern läuft zur Grundlüftung ein mechanischer Lüfter im **Dauerbetrieb** (Stufe 1). Über ein Hygrostat oder einen separaten Schalter wird die Bedarfslüftung (Stufe 2) gesteuert. In WCs werden mechanische Lüfter über die Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet. Die Zuluft wird durch die Wand-/Laibungslüftungselemente (1 Stk. je Aufenthaltsraum) gewährleistet. In der Küche kann für den Dunstabzug ein Umluftgerät angeschlossen werden.

19 ELEKTRO

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Installationsplänen zu entnehmen. Balkone / Terrassen / Loggien werden mit Leuchten ausgestattet.

Die ÖVE / ÖNorm E8015 Elektrische Anlagen im Wohngebäude kommt nicht zur Anwendung. In Abweichung gilt die im Vergabeplan ersichtliche Anzahl an Elektroauslässen, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörpern bzw. eine verringerte Anzahl der Stromkreise als vereinbart.

Die Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhaus erfolgt mittels LED-Leuchtkörper die über Bewegungsmelder gesteuert werden. Am Dach wird eine Photovoltaik-Anlage mit min. 18 kWp angebracht.

20 SAT, RADIO, IT

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital, Eutelsat-Hotbird hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Ebenso sind Leerverrohrungen inkl. Leerdosen für A1 (Glasfaser) bzw. Kabelplus in allen Aufenthaltsräumen vorgesehen, die Leitungen werden ggf. von den Anbietern bis in die Wohnung (Schwachstromverteiler oder Wohnzimmer) verlegt.

- 21 SPRECHANLAGE** Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera und BeGeh-System befindet sich im Eingangsbereich.
- 22 AUFZUG** Personenaufzug für 8 Personen bzw. 630 kg in einer rollstuhlge-rechten Ausführung erschlossen, Kabine und Portale in Edelstahl.
- 23 GARAGE** Das Rollgittertor ist außen mittels Schlüsseltaster und innen mittels Zugschalter bzw. mit einem Handsender zu öffnen.
Zur möglichen Nachrüstung von Ladestationen für Elektrofahrzeu-ge bei den Stellplätzen werden Leerverrohrungen bis zum E-Zählerraum vorgesehen. Es stehen je Wohnungszähler max. 3,5kW an Leistung für Ladestationen zur Verfügung.
- 24 KELLERABTEILE** Diese werden mit Systemwänden hergestellt und mit Vorhänge-schlössern versperrt. Die Beleuchtung erfolgt allgemein über die Erschließungsgänge.
- 25 ZENTRALSPERRE** Jede Wohnung wird mit fünf Schlüssel des Schließsystems 4KS der Fa. EVVA ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, das Kellerabteil, den Postkasten, sowie alle gemein-schaftlichen Nebenräume. Die Garage erhält eine separate Sperre. Je Stellplatz werden zwei Garagenschlüssel und ein Handsender beige-stellt.
- 26 POSTKÄSTEN** Die Brieffachanlage ist im überdachten Außenbereich neben dem Hauseingang angebracht.
- 27 EIGENGÄRTEN** Eigengärten werden mit Wiese und in den Randzonen zum Allge-meinteil mit Sträuchern/Stauden begrünt. Im Bereich der darunter-liegenden Tiefgarage dürfen keine Bäume bzw. nur flachwurzeln-de Pflanzen gesetzt werden. Jeder Eigengarten wird mit einem Dop-pelstabgitterzaun, Höhe ca. 1,00m, eingefriedet und mit einer Gar-tentüre versehen, die in die Zentralsperranlage integriert ist.
- 28 BALKONE/LOGGIEN
TERRASSEN** Begrenzungen mittels Geländer, Brüstungen oder Trennwänden bzw. befüllten, unbepflanzten Pflanztrögen. Anzahl und Lage der Pflanztröge sind den Vergabeplänen zu entnehmen.
- 29 REINIGUNG** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in be-senreinem Zustand.

IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

1 ALLGEMEIN

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche auszuführen, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu gesetzlichen und behördlichen Auflagen stehen und die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich. Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Familienwohnbau Niederösterreich!

Die Möglichkeit von Änderungen bezieht sich insbesondere auf Bodenbeläge und die im Sonderwunschantrag angeführten Zusatzausstattungen. Jegliche Art von Änderungen der Wohnungsgrundrisse wird nicht freigegeben. Tragende Wände, Zwischenwände, Installationsschächte sowie Fenster, Innentüren und Wohnungseingangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen (Elektro- und Sanitärausstattung, Bodenbeläge) der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Ebenso wenig können Alternativprodukte in „Baumarkt-Qualität“ ausgeführt werden. Über Alternativprodukte informieren Sie sich bei Bedarf in den Schauräumen der jeweiligen Hersteller bzw. Händler der Standardprodukte.

Aufgrund der Bauausführung mit einem Deckenheizsystem sind Grundrissänderungen und Änderungen der Deckenauslässe in Ihrer Wohnung nicht möglich und können nicht freigegeben werden. Änderungsmöglichkeiten beziehen sich nur auf Belags-, Sanitär- und Elektroausstattungen.

Die Sonderwünsche und deren Durchführung wird von der örtlichen Bauaufsicht der Familienwohnbau NÖ direkt mit dem Generalunternehmer und falls erforderlich mit dem Architekten und allfälligen Konsulenten organisiert. Sie gehen kein Vertragsverhältnis mit dem General- oder seinen Nachunternehmern ein. Die Mehrkosten werden im Kaufpreis berücksichtigt.

2 BEKANNTGABE UND ABWICKLUNG VON ÄNDERUNGSWÜNSCHEN

Um einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf der Baustelle sicher zu stellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten. Ihre raschen Handlungen sind hierfür wesentlich. Das erste Sonderwunschangebot ist kostenfrei. Für weitere oder geänderte Angebote wird der Aufwand in Rechnung gestellt, unabhängig davon, ob diese beauftragt werden oder nicht.

- Entscheiden Sie mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung, wie Sie Ihre Wohnung ausgeführt haben wollen.
- Nehmen Sie bei Bedarf vor oder unmittelbar nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung Kontakt mit dem Sonderwunschkoordinator des Generalunternehmers zur Abklärung Ihrer Wünsche im Hinblick auf Machbarkeit und Detailfragen auf.

- Geben Sie Ihre Änderungswünsche, die Wahl der Bodenbeläge sowie die Auswahl von Zusatzausstattungen mit dem beigefügten Formblatt der Familienwohnbau NÖ möglichst genau bekannt. Präzise Produktangaben und Skizzen sind für eine rasche Bearbeitung unter Umständen wesentlich und sind entsprechend anzuführen bzw. beizulegen.
- Der Sonderwunschantrag wird von der örtlichen Bauaufsicht geprüft, gegebenenfalls freigegeben und zur Einholung des Angebotes an den Generalunternehmer übermittelt.
- Nach Einlangen des Angebotes wird dieses von der örtlichen Bauaufsicht überprüft. Anschließend erhalten Sie von uns den Auftrag für die Änderungswünsche inkl. dazugehöriger Angebote zur Auftragserteilung.
- Prüfen Sie das Angebot genau und übersenden Sie uns den unterfertigten Auftrag für Änderungswünsche innerhalb der darin angeführten Frist.
- Nach Einlangen des Auftrags innerhalb der Reservierungsfrist wird der Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Sonderwünsche fertig gestellt.

Bitte beachten Sie,

- dass einem vorliegenden Sonderwunschantrag ungeachtet der Bau fortschreitet und die Wohnung bis zum Einlangen eines unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche mit der Standardausführung hergestellt wird.
- dass nach Ablauf der im Angebot angegebenen Frist ggf. ein auf den Baufortschritt abgestimmtes, aktualisiertes Angebot gegen Verrechnung erforderlich ist bzw. nicht mehr alle ursprünglich angebotenen Sonderwünsche möglich oder gleichpreisig durchführbar sind.

3 EIGENLEISTUNG UND SELBSTBEAUFTRAGUNGEN

Sonderwünsche, die vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden und die nicht über den Generalunternehmer abgewickelt werden, können aus rechtlichen und organisatorischen Gründen erst nach Übergabe der Wohnung und nach schriftlicher Genehmigung durch die örtliche Bauaufsicht zur Ausführung gelangen (unter Umständen ist sogar eine Zustimmung der Miteigentümer notwendig!). Eine Genehmigung ist jedenfalls nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen negativen Einfluss auf die bauordnungsgemäße Ausführung oder sonstige behördliche Vorschriften oder technische Standards haben und die schutzwürdige Interessen der übrigen Mitbewohner nicht beeinträchtigen.

Aus rechtlichen und organisatorischen Gründen (Beeinträchtigung der anderen Bewohner) sind Sie verpflichtet, die nicht ausgeführten Ausstattungen auf eigene Kosten entsprechend dem Stand der Technik, den betreffenden Normen (z.B. Hygiene) und den Herstellerangaben möglichst umgehend, jedoch spätestens binnen drei Monaten ab Übergabe der Wohnung, herzustellen.

Grundsätzlich ist es möglich, dass nach Übergabe der Wohnung der Kunde die Boden- bzw. Wandbeläge verlegt bzw. die Montage der Sanitär-Einrichtungsgegenstände durchführt. Folgende Schnittstellen und Hinweise sind dabei zu berücksichtigen:

- Bei Entfall von Bodenbelägen wird die Wohnung mit Estrich übergeben jedoch ohne Vorbereitungsmaßnahmen für die Verlegung (spachteln, schleifen). Es wird darauf hingewie-

sen, dass die Heizleistung auf den Standard-Belag ausgelegt wird (Material, Dicke). Änderungen des Belages können entsprechende Auswirkungen haben.

- Badezimmer werden inkl. der alternativen Feuchtigkeitsabdichtungen an Boden und Wänden übergeben und Eckventile montiert. Diese sind bei der Übergabe durch den Käufer auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Für Beschädigungen bzw. Beanstandungen nach Wohnungsübergabe lehnen wir jegliche Haftung ab und halten uns schad- und klaglos.
- Sollten Sie die bauseits vorgesehenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände und/oder Armaturen übernehmen wollen, d.h. keinen Entfall dieser Gegenstände beauftragen, werden diese originalverpackt beige stellt.
- Elektroinstallationen werden fertig gestellt.
- Bei der Verlegung von Belägen und der Montage von Sanitärgegenständen ist auf die Vermeidung von Schallbrücken zu achten.

Für nicht ausgeführte bzw. nicht übernommene Ausstattungen erhalten Sie - vorausgesetzt der Bauablauf ist noch nicht zu weit fortgeschritten - entsprechende Vergütungen, wobei darauf hingewiesen sei, dass die gleichen GU-Zuschläge und Bearbeitungsgebühren anfallen wie bei zusätzlich gewünschter Ausstattung. Sollte jedoch nachträglich gewünscht werden, dass bereits bestellte Standard-Leistungen überhaupt nicht zur Ausführung gelangen, besteht aufgrund des Aufwandes (Organisation, Stornokosten, etc.) kein Anspruch auf Entschädigung. Die De- und Wiedermontage von Steckdosen, Heizkörpern, Sanitärgegenstände, etc. muss von Ihnen gesondert beauftragt werden.

Grundsätzlich dürfen in sämtlichen Stahlbetonwänden und -decken aus statischen Gründen keine Leitungen und Auslässe (Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen) nachträglich eingestemmt werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, ist es nicht möglich, eine vorzeitige Übergabe zuzulassen, sei es auch zur Durchführung von Arbeiten durch Fremdprofessionisten oder von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Küchen, Maßmöbeln oder das Verlegen von Fußböden.

4 HAFTUNG FÜR EIGENLEISTUNGEN

Die Bestimmungen der einschlägigen Gesetze, wie insbesondere der Bauordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes, sind jedenfalls zu beachten!

Für alle auf Ihre Gefahr und Ihre Kosten hergestellten, abgeänderten oder zusätzlich errichteten Bauteile übernimmt die FWB NÖ keinerlei Haftung und Gewährleistung.

V. WOHNUNGSBEGEHUNGEN

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

Dem Baufortschritt angepasst werden wir einen entsprechend abgesicherten Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchführen. Über diesen Termin werden wir Sie gesondert verständigen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, ist es grundsätzlich nicht möglich, eine vorzeitige Übergabe zuzulassen, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so werden sich die Familienwohnbau NÖ sowie ihre beauftragten Unternehmen für alle daraus entstehenden Ansprüche – von wem sie auch immer erhoben werden – vollkommen schad- und klaglos halten.

VI. EINBAUMÖBEL

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass bei der Bauherstellung Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Kondensatbildung an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

VII. AUßENGESTALTUNG

Ausdrücklich festgehalten wird, dass aus technischen und optischen Gründen das Aufstellen von Geräteschuppen in den wohnungszugehörigen Loggien nicht möglich ist. Das Aufstellen von Geräteschuppen in den Gärten ist aufgrund der Zuzählung zur bebauten Fläche mit der örtlichen Bauaufsicht zu klären und die Freigabe einzuholen.

Darüber hinaus gehende Änderungen der Außengestaltung des Objektes ersuchen wir nach Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung abzustimmen. Generell erfordern alle Änderungen die Außenhaut der Anlage betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

VIII. IHRE ANSPRECHPARTNER

Wohnungsverkauf:	Fr. Susanne Hauk Familienwohnbau gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Märzstraße 1, 1150 Wien Tel: +43 1 403 41 81 19 E-Mail: internet@familienwohnbau.at
------------------	--

örtliche Bauaufsicht: Hr. DI Philip Streb
Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H
Märzstraße 1, 1150 Wien
Tel: +43 1 403 41 81 38
E-Mail: streb@familienwohnbau.at

Sonderwunsch-
koordinator: Hr. Ing. Aleksandar Malesevic
Swietelsky AG, Standort Nußdorf/Traisen
Industriestraße 1-3
3134 Nußdorf o. d. Traisen
Tel: +43 2783 50 331

IX. SONSTIGES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für die Wohnungsvermietung, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert. Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Vergabeplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es wird in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. **Kleine Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.**

BESTÄTIGUNG DES WOHNUNGSWERBERS

Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

.....
Stiege / Top

.....
Name

.....
Ort, Datum

.....
Unterfertigung Eigentümer/in

BEILAGEN

Sonderwunschantrag

NAME , am

ADRESSE

TELEFON erreichbar von bis

E-MAIL

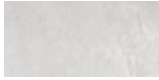
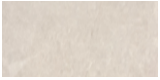
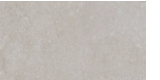
SONDERWUNSCHANTRAG

WHA NEUKETTENHOFER-STRASSE 15-17

STIEGE TOP

Ich beabsichtige in der im Betreff bezeichneten Wohnung die nachstehend angeführten Änderungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung in meinem Namen und auf meine Rechnung vornehmen zu lassen, sofern dadurch keinerlei Beeinträchtigungen der Bauführung für das gesamte Bauvorhaben entstehen. Festgehalten wird, dass diese Änderungen der angebotenen Grundausrüstung lt. Prospekt aus Gründen des persönlichen Geschmackes und Interesses entfallen und ich den Aufpreis zur Grundausrüstung zu bezahlen habe.

Für den Fall, dass die Reservierungsvereinbarung bzw. der Kaufvertrag nicht erfüllt wird oder es nicht zum Kaufvertragsabschluss kommt, bin ich verpflichtet, alle von mir in Auftrag gegebenen Sonderausstattungen voll zu ersetzen, bzw. die ursprüngliche Ausstattung laut Baubeschreibung wiederherzustellen.

Standardboden- fliesen Marazzi Essay	☐ white 	☐ sand 	☐ mud 	☐ black 	☐ anthracite 	☐ grey 
Zusatzausstattungen	Standard	Sonderwunsch	Aufzahlung*	Anmerkung		
Raumthermostat	alle Aufenthalts- räume	☐ Badezimmer	€ 573,60/St.			
Röhrenspantüren	Wabentüren	☐ Rohrspantüren	€ 40,80/St.			
Trockner	Leerrohr mit Vorspann	☐ Stromkreis inkl. Steckdose	€ 108,00/St.			
Ladestation	Nein	☐ Ja	€ 1.752,00	Parkplatz Nr.		

* Brutto-Preise inkl. GU-Zuschlag, exkl. FWB NÖ-Kostenersatz (€ 120,- pro Gewerk)

Weitere Änderungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bei Änderungen der Elektro- bzw. Sanitärinstallationen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungsünsche vom Antragsteller beizulegen.

Für diese Änderungswünsche ersuche ich um Prüfung, Ihr Einverständnis und um Bekanntgabe der mir daraus erwachsenden (Mehr-) Kosten. Ich bin in Kenntnis davon, dass ein Unternehmen lediglich für das erste Anbot

keine gesonderten Kosten verrechnet. Jede weitere Anbotslegung oder –korrektur eines Unternehmens ist kostenpflichtig und ist von mir in vollem Umfang zu tragen. Ich nehme zur Kenntnis, dass eine allfällige baubehördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschabwicklung an die Familienwohnbau NÖ ein Kostenersatz in Höhe von € 120,- pro Gewerk zu bezahlen. Nachträgliche Angebote oder Abänderungen von Angeboten bzw. weitere Angebote je Gewerk sind jeweils kostenpflichtig.

Ich nehme weiters zur Kenntnis, dass die Beauftragung der Änderungen in jedem Fall erst nach Prüfungsvermerk durch den Architekten (und Statiker) sowie Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung erfolgen kann.

Ich erkläre mein Einverständnis, dass meine oben angeführten Daten an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Eigentümer/in

Nur durch die ÖBA auszufüllen!

Prüfung durch Architekt erforderlich: ☐ Ja ☐ nein

Prüfung durch Statiker erforderlich: ☐ Ja ☐ nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Familienwohnbau
Niederösterreich

Architekt

Datum

Statiker

Datum

Örtliche Bauaufsicht

Datum