

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**2460 Bruck an der Leitha
Dr. Wilhelm Kramer-Straße 2**

**82 freifinanzierte Eigentumswohnungen
164 PKW-Stellplätze**



Ansicht Dr. Wilhelm Kramer-Straße 2

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.

I. PROJEKT BETEILIGTE

BAUHERR, ÖBA UND WOHNUNGSVERKAUF	Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. in der Folge kurz „FWB NOE“ genannt 1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER Tel. 01/ 403 41 81 - 19; Fax. 01/ 408 66 93 office@familienwohnbau.at www.familienwohnbau.at
ARCHITEKT	GC ARCHITEKTUR 1070 Wien, Neubaugasse 6/17 Tel. 01/ 997 13 83 147@gc-architektur.at
STATIK	Harrer & Harrer ZT- GmbH 1160 Wien, Friedmannngasse 28/3-5 Tel. 01/ 408 34 44 office@harrer-ing.at
PROJEKTANT FÜR HKLS UND ELEKTRO	TK11 Gebäudetechnik GmbH 2020 Hollabrunn, Znaimerstraße 7 Tel. 02952 / 206 58 office@tk11.at
BAUPHYSIK	Burian & Kram Bauphysik GmbH 3170 Hainfeld, Hauptstraße 12 Tel. 02635/ 65 813 10 office@bauphysik.pro
BAUFÜHRER	Swietelsky AG, Zweigniederlassung Hochbau NÖ und Bgld. 2521 Trumau, Dr. Körner Straße 49 Tel. 02253 / 200 50 office@swietelsky.at

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT

Die FWB NOE errichtet in 2460 Bruck an der Leitha, Dr. Wilhelm Kramer-Straße 2 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise, bestehend aus 4 Wohnhäusern mit insgesamt 82 freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie Hausnebenräumen und einer Tiefgarage mit 164 PKW-Stellplätzen.

BAUZEIT

Beginn: Juli 2022

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2025

WOHNGEBÄUDE

Die Baukörper bieten jeweils einen Wohnungsmix aus 2-, 3-, 4- und 5 Zimmerwohnungen. Die Anlage ist 3-geschoßig, wobei das oberste Geschoß teilweise gestaffelt ist. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Alle Bauteile sind vollunterkellert, und im Kellergeschoss miteinander verbunden. Die Tiefgarage erstreckt sich annähernd über den gesamten Bauplatz

Im Untergeschoß befinden sich die KFZ-Stellplätze, in den Anforderungen der Gemeinde entsprechender Anzahl. Ebenfalls die Kellerabteile, Zähler- und Technikräume. Die Erschließung der Garage erfolgt über die Dr. Wilhelm Kramer-Straße. Die Regelung der Garagenein- und -ausfahrt erfolgt mittels Ampelanlage. In der Außenanlage sind je Stiegenhaus überdachte Fahrradabstellplätze untergebracht.

Je Wohneinheit ist ein Fahrradabstellplatz vorgesehen. In Stiege 2 und 3 befindet sich je ein Müllraum. Das erforderliche flächenmäßige Ausmaß an Kinder- und Jugendspielplatz wird zur Gänze auf Eigengrund geschaffen.

Das Gebäude wird in Ziegel-Massivbauweise errichtet und mit einer Wärmedämmverbundsystemfassade versehen. Die Dachflächen werden als extensiv begrünte Flachdächer hergestellt.

Die Energie für Heizung und zentrales Warmwasser wird über einen Anschluß an das zentrale Fernwärmenetz sichergestellt. Zusätzlich kommt ein Kühlaggregat zum Einsatz. Die Wärme- und Kälteabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Deckenheizung bzw. -kühlung.

Eine Photovoltaikanlage am Dach rundet das Energiesystem ökologisch ab und versorgt die Allgemeinteile des Hauses.

BRANDSCHUTZ

Die Stiegenhäuser verfügen über eine Fluchtwegs-Orientierungsbeleuchtung. Kellerabteile sind in eigenen Brandabschnitten unter-

gebracht. In den Wohnungen werden Rauchmelder gemäß OIB-Richtlinien hergestellt.

ALLGEMEINE RÄUME UND FLÄCHEN

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

Untergeschoß

9 Technikräume ca. 159 m²

Erdgeschoß

Hausbetreuungsraum mit WC: ca. 7m²
2 Müllräume (in Stiege 2 und Stiege 3) ca. 60m²
Je Stiege 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ca. 110m²
Großer Spielplatz: ca. 528 m²
Kleiner Spielplatz: ca. 128 m²
überdachte Fahrradabstellplätze im Hof für ca. 32 Fahrräder

III. BAUSTOFFE / BAUTEILE UND KONSTRUKTION

- 1 FUNDAMENT** Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
- 2 AUßENWÄNDE** Ziegel-Massivbauweise, gemäß statischem Erfordernis
- 3 INNENWÄNDE** Stahlbeton-, Ziegel- bzw. Gipskartonständerwände gespachtelt bzw. verputzt und gemalt; Wohnungstrennwände je nach Erfordernis mit Vorsatzschale; Kellerabteile mit Systemwänden
- 4 DECKEN** Stahlbetondecken, gespachtelt und gemalt, in beheizten Räumen Ausführung als Heiz-/Kühldecken; teilweise 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 mit extensiver Begrünung bzw. Plattenbelag
- 7 FASSADE** Wärmedämmverbundsystem, Farbe wird von FWB NÖ festgelegt
- 8 SPENGLERARBEITEN** aus Alu/Blech gemäß ÖNORM, Farbe nach Wahl FWB NÖ

- 9 SCHLOSSER-ARBEITEN** Stahlkonstruktionen für Stiegen, Balkone, o.ä. im Außenbereich verzinkt, im Innenbereich beschichtet, Farbe nach Wahl FWB NÖ
- 10 FENSTER** Kunststoff-Alu-Fenster und -fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, innen weiß, außen wird die Farbe von FWB NÖ festgelegt. Im Erdgeschoß werden die Fenster versperrbar ausgeführt. Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus weiß beschichtetem Holzwerkstoff. Die Wohnungen werden mit jeweils einem Laibungslüfter ausgestattet.
- 11 SONNENSCHUTZ** Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Beschattung. Im Erdgeschoß werden Rollläden, im Obergeschoß und Dachgeschoß Außenjalousien ausgeführt, jeweils elektrisch bedienbar. Es besteht die Möglichkeit Markisen bei den Dachterrassen im Zuge der Sonderwunschbeauftragung bzw. nach Übergabe von einem konzessionierten Unternehmen gem. angehängtem Leitdetail anzubringen.
- 12 TÜREN**
Wohnungseingangstüre: beschichtete Doppelfalttüre mit Stahlzarge, Durchgangshöhe 210 cm, Schall- und Wärmeschutz gemäß Bauphysik, Türschließer nach Erfordernis, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse 3, die Farbe wird von FWB NÖ festgelegt.
Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet, Stahlzarge lackiert, Durchgangshöhe 210 cm, Türblätter ca. 1 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet, eine Türe zum Wohnraum erhält einen Glasausschnitt.
- 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
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 gem. architektonischem Konzept
Garage und Kellerräume: Stahlbeton bzw. Wärmedämmplatten
- 14 BODENBELÄGE**
Bad und WC: Feinsteinzeugfliesen, 30/60 cm, drei Standardfarben stehen zur Wahl.
Wohnküche, Flur, Abstellraum und Vorraum: Parkett Eiche geklebt mit Sockelleisten gem. Vergabeplan
Terrasse / Balkon / Loggia: Estrichplatten. Abweichend zur ÖNORM B 3691 Planung und Ausführung von Dachabdichtungen werden die Platten aus Komfortgründen nur mit ca. 1% Gefälle verlegt.
Gehwege im Hof: Asphalt bzw. Pflastersteine
Stiegenhaus, Gänge, Aufzug im EG: Feinsteinzeugfliesen

KIWA + Fahrradräume im EG: Estrich versiegelt
Stiegenhaus, Schleusen im KG: Feinsteinzeugfliesen
Technikräume, Kellerabteile im KG: Estrich versiegelt
Garage: Beschichtung, Rampe mit Asphalt
Müllraum: Asphalt

15 SANITÄR

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle inkl. Anschluss für Geschirrspüler, ggf. Aufputz verlegt
WC: Tiefspül-WC hängend mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer, teilweise Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange gem. Vergabeplan
Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Acrylbadewanne mit Wandarmatur, Ab- und Überlauf, oder bodenebene, verfliesete Dusche mit Ablauf und Duscharmatur, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, E-Handtuchheizkörper mit Direktanschluss und Schalter, Anschluss für Waschmaschine, teilweise Tiefspül-WC mit Spartaste gem. Vergabeplan
Garten/Balkon/Terr.: Kaltwasseranschluss mit Kemper-Ventil

16 HEIZUNG & WARMWASSER

Das Niedrigenergiehaus wird mit Fernwärme versorgt und die Wohnungen über eine Deckenheizung beheizt. Das Gebrauchswarmwasser wird zentral per Frischwassermodul und Heizungspufferspeicher erwärmt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖNORM B2531 – Technische Regelung für Trinkwasserinstallationen, aus ökologischen Gründen hinsichtlich der Ausstoßzeit der Mindestauslauftemperatur, nicht zur Anwendung kommt.

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 und 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-/Kältemengenfunkzähler, die in

den Versorgungsschächten bzw. am Heizkreisverteiler montiert werden.

17 TEMPERIERUNG

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

Die mechanische Abluft in Bädern läuft zur Grundlüftung im Dauerbetrieb (Stufe 1). Über ein Hygrostat und einen separaten Schalter wird die Bedarfslüftung (Stufe 2) geregelt. In WC-s werden mechanische Lüfter über die Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet. Die Zuluft wird durch den Laibungslüfter 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 genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Die Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhaus erfolgt mittels LED-Leuchtkörper die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

20 TV, RADIO, SAT

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA, Eutelsat und Hotbird digital hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Ebenso sind Leerverrohrungen inkl. Leerdosen für KabelPlus bzw. Telekom in alle Aufenthaltsräume vorgesehen. Lichtwellenleiter werden ggf. von den Anbietern bis in die Wohnung (Wohnzimmer) verlegt.

21 SPRECHANLAGE

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage. Die Sprechanlagentableaus inkl. Kamera und BeGeh-System befinden sich bei den Eingangsbereichen an allen vier Stiegen.

22 AUFZÜGE

Jedes Geschoß wird pro Stiegenhaus über einen Personenaufzug für 8 Personen oder 630 kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung erschlossen.

23 GARAGE

Das Garagentor ist außen mittels Schlüsseltaster und innen mittels Zugschalter bzw. mit einem Handsender zu öffnen.

Zur möglichen Nachrüstung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden Leerverrohrungen bzw. Kabeltassen von allen Zählerräumen vorgesehen. Es stehen je Stellplatz 3,0kW an Leistung für Ladestationen über den Wohnungszähler zur Verfügung.

- 24 ZENTRALSPERRE** Jede Wohnung wird mit fünf Schlüssel des Schließsystems 4KS der Fa. EVVA ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, das Kellerabteil, den Postkasten, die Garage sowie den entsprechenden E-Zählerraum. Je Stellplatz wird ein Handsender beige gestellt.
- 25 POSTKÄSTEN** Die Brieffachanlagen und Postboxen sind in überdeckten Außenbereichen neben dem Hauseingang jeder Stiege angebracht.
- 26 EIGENGÄRTEN** Eigengärten werden mit Wiese begrünt. In Bereichen der darunterliegenden Tiefgarage dürfen nur flachwurzeln Pflanzen gesetzt werden. Jeder Eigengarten wird mit Maschendrahtzaun eingefriedet und mit einer Gartentüre versehen, die in die Zentralsperranlage integriert ist.
- 27 REINIGUNG** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

INFORMATIONSBLATT FÜR SONDERWÜNSCHE

EIGENTUM

Sehr geehrte Damen und Herren!

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche nach Maßgabe der technischen und rechtlichen Vorschriften auszuführen. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich. Sollten vor Ihrer Kaufentscheidung Fragen hinsichtlich der technischen Machbarkeit Ihrer individuellen Wünsche auftreten, so wenden Sie sich bitte so rasch wie möglich an unseren Sonderwunschkoordinator.

Nach Ihrer Kaufentscheidung haben Sie auf dem Weg zu Ihrer individuellen Wohnung zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

A FERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE IHRER WOHNUNG ENTSPRECHEND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sie wollen an dem von unserem Architekten sehr sorgfältig geplanten Standard der Wohnung nichts verändern und übernehmen den Schlüssel für Ihre Wohnung zum vereinbar-

ten Termin. In der Zwischenzeit überlassen Sie den Spezialisten unserer Bauabteilung die sorgfältige und laufend kontrollierte Herstellung Ihrer Wohnung. Vom Übergabetermin werden wir Sie rechtzeitig - ca. 3 Monate vor Übergabe - verständigt.

B GEÄNDERTE HERSTELLUNG IHRER WOHNUNG DURCH DEN GENERALUNTERNEHMER

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

Sie wollen Ihre Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen durch den Generalunternehmer ausführen lassen und mit allen Änderungen zum vereinbarten Termin übernehmen. Hinsichtlich der Abklärung der Änderungsmöglichkeiten wenden Sie sich umgehend an den Sonderwunschkoordinator des Generalunternehmers, der Ihnen gerne die notwendigen Auskünfte erteilt und koordinative Hilfestellungen gibt (Machbarkeit, grobe Kostenschätzung, Terminablauf).

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

1 ALLGEMEIN

Um einen geordneten Ablauf der Baustelle sicherzustellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten. Wie immer Sie sich entscheiden, sind Ihre raschen Handlungen für einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf wesentlich. Daher ersuchen wir um nachstehende Vorgehensweise.

2 BEKANNTGABE VON ÄNDERUNGSWÜNSCHEN

Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Familienwohnbau. Wir ersuchen Sie, Ihre Änderungswünsche entsprechend beiliegendem Muster schriftlich unserer örtlichen Bauaufsicht bekannt zu geben.

3 ABLAUF

- Entscheiden Sie mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung, wie Sie Ihre Wohnung ausgeführt haben wollen.
- Nehmen Sie innerhalb einer Woche nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung Kontakt zwecks Abklärung Ihrer Wünsche mit dem Sonderwunschkoordinator auf.
- Gehen Sie Ihre Änderungswünsche im Hinblick auf die Machbarkeit mit dem Sonderwunschkoordinator durch.

- Mittels Sonderwunschantrag geben Sie rasch Ihre Änderungswünsche, die Wahl der Bodenbeläge sowie ggf. die Auswahl von Zusatzausstattungen schriftlich an die zuständige Person der örtlichen Bauaufsicht der Familienwohnbau bekannt.
- Der Sonderwunschantrag wird von der örtlichen Bauaufsicht geprüft, ggf. 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 genau und übersenden Sie uns den unterfertigten Auftrag für Änderungswünsche innerhalb der darin angeführten Frist.
- Nach Einlangen des Auftrags für Änderungswünsche innerhalb der Reservierungsfrist wird der Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Sonderwünsche fertig gestellt.

Bitte beachten Sie, dass nach Ablauf der Reservierungsfrist einlangende Sonderwunschbeauftragungen im Kaufvertrag nicht mehr berücksichtigt werden können und der Kaufvertrag ohne Sonderwünsche fertig gestellt wird. Dies hat zur Folge, dass ein Nachtrag zum Kaufvertrag erstellt werden muss, welcher mit Mehrkosten verbunden ist.

4 ABWICKLUNG DER SONDERWÜNSCHE DURCH GENERALUNTERNEHMER

Mit dem für die Gesamtausführung des Projektes beauftragten Generalunternehmer haben wir vereinbart, dass durch dessen bereitgestellten Sonderwunschkoordinator Ihre Änderungswünsche rasch und kompetent behandelt und im Rahmen der technischen und terminlichen Machbarkeit bis zur vereinbarten Wohnungsübergabe für Sie fertig gestellt werden. Bitte beachten Sie, dass der Bauablauf plangemäß fortschreitet und möglicherweise auch Rückbauten von bereits ausgeführten Wohnungsteilen mit entsprechender Kostenbelastung notwendig werden können. Wir ersuchen Sie daher um rasche Kontaktaufnahme und Entscheidung.

Die Änderungen der reservierten Wohnung durch den künftigen Wohnungseigentümer über den Generalunternehmer sind nur möglich, sofern sie keine Verzögerung des Bauablaufes bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen bzw. gesetzlichen Vorschriften (insbesondere Bauordnung und Wohnungseigentumsgesetz) stehen, die Reservierungsvereinbarung abgeschlossen und ein unterfertigter Auftrag für Änderungswünsche bei uns termingerecht eingelangt ist. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder den Entfall von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für NÖ möglich.

Um den Bauablauf und den Zeitplan für die vorgesehene Standardausführung nicht zu gefährden, kann die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Änderungsarbeiten erst nach Einlangen des unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche durch den künftigen Wohnungseigentümer erfolgen.

5 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 (eventuell 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 schutzwürdigen Interessen der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigen.

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 nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln oder das Verlegen von Fußböden.

Grundsätzlich ist es möglich, dass nach Übergabe der Wohnung der Kunde die Boden- bzw. Wandbeläge verlegt bzw. die Montage der Sanitär-Einrichtungsgegenstände durchführt. In diesem Fall wird die Wohnung mit Estrich bzw. das Badezimmer mit der Boden- und Wandisolierung übergeben. Die Elektroinstallationen werden jedoch fertig gestellt. Sollten Sie die bauseits vorgesehenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände inklusive Armaturen übernehmen wollen, d.h. für diese Gegenstände keine Sonderwünsche bestellen, werden diese originalverpackt beigelegt. Die Montage muss von Ihnen gesondert beauftragt werden. Für nicht ausgeführte bzw. nicht übernommene Ausstattungen erhalten Sie entsprechende Vergütungen, wobei darauf hingewiesen sei, dass die gleichen GU-Zuschläge bzw. Bearbeitungsgebühren anfallen wie bei zusätzlich gewünschter Ausstattung.

Die alternativen Feuchtigkeitsabdichtungen in den Nassgruppen sind bei der Übergabe durch den Käufer auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Für Beschädigungen nach Wohnungsübergabe lehnen wir jegliche Haftung ab und halten uns schad- und klaglos. Bei der Verlegung der Beläge ist auf die Vermeidung von Schallbrücken zu achten.

Sollte vom Kunden nachträglich gewünscht werden, dass bereits bestellte Standardleistungen (z.B. Bodenbeläge, Malerei, Sanitärgegenstände, etc.) überhaupt nicht zur Ausführung gelangen, so besteht aufgrund des Aufwandes (Organisation, Stornokosten, etc.) kein Anspruch auf Entschädigung.

Wenn Sie die Fertigstellungsarbeiten nach Übergabe der Wohnung selbst durchführen lassen, müssen wir Sie aus rechtlichen und organisatorischen Gründen (Beeinträchtigung der anderen Bewohner) verpflichten, die nicht ausgeführten Ausstattungen auf eigene Kosten entsprechend dem Stand der Technik und den betreffenden Normen (z.B. Hygiene) möglichst umgehend, jedoch spätestens binnen 3 Monaten ab Übergabe der Wohnung, herzustellen. Weiters machen wir darauf aufmerksam, dass Sie für die erforderliche De- und Wiedermontage z.B. von Steckdosen, Heizkörpern, Sanitärgegenstände, etc. selbst sorgen müssen.

Grundsätzlich dürfen in sämtlichen Stahlbetonwänden und –decken aus statischen Gründen keine Leitungen nachträglich eingestemmt (gefräst) werden.

Dies betrifft Änderungen bzw. das Herstellen von zusätzlichen Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen, wie z.B. Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen, Telefon- und Fernsehanschlüssen, Geschirrspüler- und Waschmaschinenanschlüssen, Anschlüssen für Abwasch, Handwaschbecken im WC, Änderungen von Badewannen, Waschtischen, WC-Anlagen.

6 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.

7 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.

8 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.

9 LOGGIEN- / TERRASSEN- / GARTENGESTALTUNG

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 Bauleitung 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.

10 IHRE ANSPRECHPARTNER

Wohnungsverkauf: Susanne Hauk
 Familienwohnbau Niederösterreich

gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H
Märzstraße 1, 1150 Wien
Tel.: 01/ 403 41 81 19
Fax.: 01 / 403 41 81 99 19
e-mail: internet@familienwohnbau.at

örtliche Bauaufsicht: DI Johann Dobler
Familienwohnbau Niederösterreich
gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H
Märzstraße 1, 1150 Wien
Tel.: 01 / 403 41 81 36
e-mail: dobler@familienwohnbau.at

Sonderwunsch-
koordinator: Ing. Stefan Grill
Swietelsky AG, Zweigniederlassung Hochbau NÖ und Bgld.
2521 Trumau, Dr. Körner Straße 49
Tel. 02253 / 200 50
e-mail: stefan.grill@swietelsky.at

V. SONSTIGES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, 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. Verkaufsplänen, 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.**

NAME , am

ADRESSE

TELEFON erreichbar von bis

E-MAIL

SONDERWUNSCHANTRAG

WHA 2460 Bruck an der Leitha, Dr. Wilhelm Kramer-Straß 2 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 Grundausstattung lt. Prospekt aus Gründen des persönlichen Geschmackes und Interesses entfallen und ich den Aufpreis zur Grundausstattung 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.

Standardfliesen Boden:	<input type="checkbox"/> Grey	<input type="checkbox"/> Black	<input type="checkbox"/> Sand
			
Zusatzausstattungen	Standard	Sonderwunsch	Aufzahlung* Anmerkung
Ladestation 230V/16A *	Nein	<input type="checkbox"/> Ja	510,60 € / Stk Parkplatz Nr.
Rohrspantüren	Wabentüren	<input type="checkbox"/> Rohrspantüren	84,00 € / Stk

* Brutto-Preise inkl. GU-Zuschlag, exkl. FWB NÖ-Kostenersatz

Weitere Änderungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bei Änderungen der Elektro- bzw. Sanitärinstallationen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungswünsche 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 baube-

hördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschanwicklung an die Familienwohnbau 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 FWB NOE

Architekt

Datum

Statiker

Datum

Örtliche Bauaufsicht

Datum