

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**1170 Wien, Bergsteiggasse 3**

**11 freifinanzierte Eigentumswohnungen  
6 PKW-Stellplätze**



Straßenansicht

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 zum Kaufvertrag.

## I. PROJEKT BETEILIGTE

**BAUHERR, ÖBA UND  
WOHNUNGSVERKAUF** Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
in der Folge kurz „FWB“ genannt  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
Tel.: 01 / 403 41 81-19  
internet@familienwohnbau.at  
www.familienwohnbau.at

**ARCHITEKT** Praschl-Goodarzi Architekten ZT-GmbH  
1150 Wien, Auerspergstraße 5/Top 17  
Tel.: 01 / 877 83 33-0  
Mail: office@pgood.com

**STATIK** Hnik Hempel Meler ZT GmbH  
1230 Wien, Vorarlberger Allee 46  
Tel.: 01 / 406 52 09-0  
Mail: office@h-h-m.at

**PROJEKTANT FÜR  
HKLS UND ELEKTRO** PHI TECH PLANUNGSBÜRO Handels-GmbH  
1230 Wien, Carlberggasse 38/3-4  
Tel.: 01 / 865 59 99-0  
Mail: office@phitb.com

**BAUPHYSIK** WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH  
1150 Wien, Märzstraße 1  
Tel.: 01 / 406 52 09-0  
Mail: office@wiebe.co.at

**BAUFÜHRER** Swietelsky AG, ZNL Hochbau Ost  
1130 Wien, Hietzinger Kai 133  
Tel.: 01 / 580 21-1800  
Mail: hochbau.ost@swietelsky.at

## II. PROJEKTbeschreibung

### LIEGENSCHAFT

Die FWB errichtet in Wien 17, Bergsteiggasse 3 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise mit 11 freifinanzierten Wohnungen, einer eingeschobigen Tiefgarage mit 6 PKW-Stellplätzen sowie Kellerabteile und Technikräumen.

Das Grundstück wird nahezu vollständig bebaut. Der Baukörper wird nördlich und südlich an den Nachbargebäuden angebaut.

Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage die notwendigen Technikräume für Strom, Wasser und Haustechnik und ein Teil der Kellerabteile.

Im Erdgeschoß befindet sich der Fahrradraum, der zweite Teil der Kellerabteile, der Kinderwagenabstellraum, der Müllraum und 2 Eingangsgärten (bzw. ein Büro und eine Wohnung).

### WOHNGEBÄUDE

Die Wohnhausanlage besteht aus einem durchgehenden Kellergeschoß und erstreckt sich über sieben Geschoße (inkl. Kellergeschoß). Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus. Das Stiegenhaus ist mit einem barrierefreien Personenaufzug ausgestattet. Alle Wohnungen verfügen je nach Vergabeplan über Freiflächen (Balkon, Loggia, Terrasse, Garten oder Dachgarten).

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien 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.

### BRANDSCHUTZ

Das Stiegenhaus verfügt über eine Rauchabzugseinrichtung, Feuerlöscher und eine Fluchtwegs-Orientierungsbeleuchtung. Alle Wohnungseingangstüren sind direkt vom Stiegenhaus erreichbar. Kellerabteile sind in eigenen Brandabschnitten untergebracht. In den Wohnungen werden Batterie-Rauchmelder gemäß OIB-Richtlinien hergestellt. Die Garage wird statisch be- und entlüftet.

### ALLGEMEINE RÄUME UND FLÄCHEN

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Keller- und Erdgeschoßplan enthalten. Für die allgemeine Nutzung sind vorhanden:

#### Erdgeschoß

ein Müllraum: ca. 15m<sup>2</sup>  
ein Fahrradraum: ca. 16m<sup>2</sup>  
ein Kinderwagenabstellraum: ca. 5m<sup>2</sup>

### III. BAUZEIT

**BAUZEIT** Baubeginn: Juni 2022  
Früheste Wohnungsübergabe: März 2024

### IV. 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**
- 5 DECKEN** Stahlbetondecken gespachtelt und gemalt, in beheizten Räumen Ausführung als Heiz-/Kühldecken, teilweise abgehängte Decken (lt. Vergabeplänen) mit Gipskarton beplankt
- 6 BODENAUFBAU** Bodenbelag  
(in den Wohnungen) alternative Abdichtung (in Nassräumen)  
Estrich  
Folie  
Trittschalldämmung  
Folie  
Schüttung gebunden  
Bauabdichtung (wo technisch erforderlich)  
Stahlbetondecke
- 7 DACH** Dachterrassen mit Betonplatten, Dachgärten mit extensiver bzw. intensiver Begrünung lt. Vergabeplan und Dachschrägen mit Blechdach aus Aluminium, Farbe nach Wahl FWB
- 8 SCHALLSCHUTZ** gemäß Bauordnung für Wien
- 9 WÄRMEDÄMMUNG** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses gem. Energieausweis.
- 10 FASSADE** Wärmedämmverbundsystem, Farbe nach Wahl FWB, und. Fassadenverzierelemente aus Stahlbeton-Fertigteile, darauf Blumentröge bepflanzt und mit einer automatischen Bewässerung ausgestattet.
- 11 SPENGLERARBEIT** Diese werden mit Aluminium oder Zinktitän nach Wahl der FWB gem. ÖNORM ausgeführt.
- 12 FENSTER** Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Aludeckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß Bauphysik, innen weiß, außen

nach Wahl FWB. Im Erdgeschoß werden diese versperrbar und in Widerstandsklasse RC2 ausgeführt.

Sohlbank: Aluminium

Fensterbank: beschichteter Holzwerkstoff

Beschlag: Edelstahl

Aufenthaltsräume werden mit Lüftungselementen (Fenster- oder Wandlüfter) ausgestattet.

### 13 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine elektrische Außenbeschattung, per Funk gesteuert. Im Erdgeschoß werden Rollläden und ab 1. Obergeschoß Außenjalousien ausgeführt. Farben nach Wahl FWB.

### 14 TÜREN

Wohnungseingangstüre: Vollholztürblatt mit Doppelfalzstahlzarge. Durchgangshöhe 210cm, Schall- und Wärmeschutz gem. Bauphysik. Einbruchhemmende Ausführung mit 5-fach Verriegelung, Widerstandsklasse RC3, teilweise mit Türschließer und rauchdichte Ausführung nach Erfordernis. Farbe nach Wahl FWB.

Innentüren: Röhrenspantürblätter in weiß, Stahlzarge lackiert, Durchgangshöhe 210cm, Türblätter ca. 1cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet, eine Türe zum Wohnraum erhält einen Glasausschnitt.

### 15 OBERFLÄCHEN

Wände: gespachtelt/verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersion

Decken: gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersion

Wände Bad: keramische Platten, weiß, 30/60cm liegend, bis ca. Zargenoberkante, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion

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

Stiegenhaus: Anstrich mit Innendispersion

Garage und Kellerräume: Stahlbeton bzw. Bohrpfähle, teilweise Wärmedämmplatten

### 16 BODENBELÄGE

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

Wohnküche, Zimmer, Gang, Abstell- und Vorraum: Parkettboden Eiche geklebt mit Sockelleisten

Terrasse / Balkon / Loggia: Betonplatten. Abweichend zur ÖNORM B 3691 Planung und Ausführung von Dachabdichtungen werden die Platten aus Komfortgründen nur mit ca. 1% Gefälle verlegt.

Gehwege im Hof: Betonplatten

Stiegenhäuser: Feinsteinzeugfliesen, 30/60cm, Farbe nach Wahl FWB

Allgemeinräume im EG: Estrich versiegelt

Allgemeinräume u. Gänge im Keller: Estrich versiegelt

Garage: Beschichtung

Müllraum: Asphalt



## 17 HEIZUNG / TEMPERIERUNG

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Deckenstrahlungsheizung. Über Raumthermostate je Aufenthaltsraum und Bad ist die Regelung möglich (Einzelraumregelung).

Die Bäder werden mit E-Handtuchheizkörpern in Sprossenform mit separatem Ein-/Ausschalter ausgestattet.

Wichtig: Es ist zu beachten, dass bei der Heizlastberechnung im Badezimmer auch der Handtuchheizkörper berücksichtigt wurde.

Die Deckenheizung hat im Sommer eine Kühlfunktion. Die Kühlleistung ist mit einer Klimaanlage nicht gleichgestellt. Die maximal zu erreichende Kühltemperatur 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

Die Verbrauchszählung erfolgt mittels angemieteten Wärme-/Kältemengenfunkzähler, die am Heizkreisverteiler an der Decke montiert werden.

## 18 WARMWASSER

Als Wasserversorgung dient ein Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadt Wien, Wasserwerke MA 31. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Die Verbrauchszählung erfolgt mittels angemieteten Kalt- und Warmwasserfunkzähler, die in den Versorgungsschächten montiert werden.

## 19 SANITÄR

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

WC: Tiefspül-WC hängend mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer, teilweise bodenebener, verfließer Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange gem. Vergabeplan

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Acrylbadewanne mit Wannenträger, Wannenbatterie, Ab- und Überlauf und/oder bodenebener, verfließer Dusche mit Ablauf und Duscharmatur, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, teilweise Tiefspül-WC hängend mit Spartaste gem. Vergabeplan, Anschluss für Waschmaschine

Garten/Balkon/Terrasse/Loggia: frostsicherer Kaltwasseranschluss bei allen Balkonen, Terrassen oder Gärten.

## 20 LÜFTUNG

Mechanische Abluft im Bad mit zwei Leistungsstufen (1. Stufe Grundlüftung: 30 m<sup>3</sup>/Std in Dauerbetrieb und 2. Stufe: 60m<sup>3</sup>/Std mit Schalter und elektronischer Hygrostatsteuerung). Einstufige mechanische Abluft im WC mit Nachlaufrelais. Möglichkeit für Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche.

Die Zuluft wird durch die Lüftungselemente (min. 1 Stk. Wand- oder Fensterlüfter je Aufenthaltsraum) gewährleistet.

## 21 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. Es werden keine Lusterhaken bei den Deckendosen montiert.

Wichtig: Aufgrund der Leitungsführung der Deckenheizung/-kühlung in der Decke dürfen Bohrungen für die Montage von Leuchten **nur im Radius von 10cm** um den Mittelpunkt des Deckenauslasses durchgeführt werden. Die Montage von Vorhangkarniesen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen ist nur an der Wand möglich.

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.

Eine PV-Anlage am Dach erzeugt Strom der die Allgemeinteile der WHA versorgt.

## 22 BELEUCHTUNG

Die Allgemeinbeleuchtung innen und außen erfolgt mittels LED-Leuchtkörper die über Bewegungsmelder gesteuert werden, bzw. Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhr gesteuert werden. Die wohnungszugehörigen Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien) werden mit Leuchten ausgestattet.

## 23 TV, RADIO, SAT

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt und für die Anbringung von 2 weiteren SAT-Anlagen werden alle Vorbereitungen für einen nachträglichen Einbau getroffen. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. In allen Aufenthaltsräumen wird eine fix verkabelte SAT-Dose und im Wohnzimmer zusätzlich Magenta und A1 ausgeführt. Weiters sind Leerverrohrungen inkl. Leerdosen für Magenta bzw. A1 in allen Aufenthaltsräumen vorgesehen, die im Medienverteiler enden. Lichtwellenleiter werden ggf. von den Anbietern bis in die Wohnung (Schwachstromverteiler oder Wohnzimmer) verlegt. Im Badezimmer wird ein Digitalradio ausgeführt. (GIS- Anmeldung durch Wohnungsnutzer erforderlich).

## 24 SPRECHANLAGE

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera und BeGeh-System ist im Eingangsbereich situiert.

## 25 AUFZÜGE

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug für 8 Personen oder 630 kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung.

- 26 AUTOAUFZUG** Die Zufahrt zur Garage erfolgt über einen Autoaufzug. Die Nutzlast beträgt 4500 kg. Die Steuerung kann mit Handsender bzw. mit Schlüssel bei Bedientableau erfolgen.  
Es werden keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgeführt, ebenso ist das Nachrüsten dieser laut MA 37 verboten.
- 27 ZENTRALSPERRE** Jede Wohnung erhält fünf Schlüssel des Schließsystems 4KS der Fa. EVVA, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, das Kellerabteil, den Postkasten, die Garage sowie alle gemeinschaftlichen Nebenräume. Je Stellplatz wird ein Handsender beige gestellt.
- 28 POSTKÄSTEN** Die Brieffachanlage ist im überdeckten Außenbereich neben dem Haupteingang angebracht.
- 29 EIGENGÄRTEN** Eigengärten werden mit Wiese begrünt. Bedingt durch die darunterliegende Tiefgarage, der EG- oder OG-Decke dürfen nur flachwurzelnde Pflanzen gesetzt werden. Jeder Eigengarten wird mit Maschendrahtzaun eingefriedet und mit einer Gartentüre versehen, die in die Zentralsperranlage integriert ist.
- 30 REINIGUNG** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

## V. 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 vereinbarten 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 - verständigen.

### **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 wird 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 sicher zu stellen, 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 BEKANTGABE 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 Wien 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 schutzwürdige 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 Vergütung.

gen, wobei darauf hingewiesen wird, 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 Standard-Leistungen (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 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 gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Märzstraße 1, 1150 Wien Tel.: 01/ 403 41 81 19 Fax.: 01 / 403 41 81 99 19 E-mail: <a href="mailto:internet@familienwohnbau.at">internet@familienwohnbau.at</a>
örtliche Bauaufsicht:	DI Johann Dobler  Familienwohnbau gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Märzstraße 1, 1150 Wien Tel.: 01 / 403 41 81 36 Fax.: 01/ 403 41 81 99 36 E-mail: <a href="mailto:dobler@familienwohnbau.at">dobler@familienwohnbau.at</a>
Sonderwunsch- koordinator:	Nicolai Schubrig Fa. Swietelsky AG Tel.: 0664 / 825 56 06 E-mail: <a href="mailto:nicolai.schubrig@swietelsky.at">nicolai.schubrig@swietelsky.at</a>

## VI. SONSTIGES





TELEFON ..... erreichbar von ..... bis .....  
E-MAIL .....

## SONDERWUNSCHANTRAG


WHA 17., Bergsteiggasse 3

STIEGE .....

TÜR .....

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.

<b>Standardfliesen</b>		<input type="checkbox"/> grey		
				
<b>Zusatzausstattungen</b>	Standard	Sonderwunsch	Aufzahlung*	Anmerkung
<b>Innentüren</b>	Wabentüren	Rohrspantüren	41,54 € / Stk	
	Leerrohr	<input type="checkbox"/> Stromkreis		
<b>Trockner</b>	mit Vorspann	inkl. Steckdose	216,47 € / Stk	

\* Brutto-Preise inkl. GU-Zuschlag, exkl. FWB-Kostenersatz (€ 110,00 pro Gewerk)

### 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 baubehördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschabwicklung an die Familienwohnbau ein Kostenersatz in Höhe von € 110,- 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

\_\_\_\_\_  
Architekt

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Statiker

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Örtliche Bauaufsicht