

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Eigentum

**2326 LANZENDORF  
ING. KARL STRYCEK STRASSE 2**

**43 freifinanzierte Eigentumswohnungen  
86 PKW-Stellplätze**

**08.08.2024**

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.



Hofansicht, Änderungen (technisch/ optisch/ gestalterisch) 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](mailto:office@fwbnoe.at)  
internet. [www.fwbnoe.at](http://www.fwbnoe.at)

**ARCHITEKT** urban architektur zt-og  
Barichgasse 38/2/2, 1030 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

Die FWB NÖ errichtet in 2326 Lanzendorf, Ing. Karl Strycek Straße 2 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise. Das Projekt besteht mit seiner unmittelbaren Nähe zur Bahn und den sich damit ergebenden regionalen Anbindungen. Es entstehen 43 freifinanzierte Eigentumswohnungen samt Nebenräumen, bzw. Allgemeinflächen. In der hauseigenen zweigeschoßigen Tiefgarage sind 86 Pkw- Stellplätze untergebracht. Im Erdgeschoß werden auch vier Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Größen und Nutzungsmöglichkeiten errichtet. Im 1.UG kann ein zusätzlicher Lagerraum erworben werden. Zudem stehen den Bewohnern ein Ruhe- raum samt Sauna zur Verfügung.

Grundstücksnummer(n) 53/1  
Katastralgemeinde 05221 Lanzendorf  
EZ 422

### BAUZEIT

Beginn: 04.09.2023  
Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst/ Winter 2025

### WOHNGEBÄUDE

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Untergeschoßen, Erdgeschoß und zwei weiteren oberirdischen Etagen. Alle Tops werden durch ein zentrales Stiegenhaus samt Aufzugsanlage erschlossen. Die Fluchtstiege verbindet die Untergeschoße mit dem Erdgeschoß. Jeder Einheit ist eine Freifläche zugeordnet (Loggia/ Balkon/ Terrasse/ Eigengarten).

Der Müllraum wird mit ausreichend Müllgefäßen ausgestattet.

In den Untergeschoßen sind 86 Pkw- Stellplätze, die wohnungszugehörigen Kellerabteile, ein Fahrradabstellraum, ein Fahrradabstellbereich, Abstellräume für die Hausverwaltung und diverse Technikräume untergebracht. Die beiden Untergeschoße werden durch ein Brandschutzschiebetor voneinander getrennt (gesonderte Brandabschnitte).

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**

Das zentrale 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 mit einer CO-Lüftung bzw. CO-Warnanlage ausgestattet.

## **ENTWÄSSERUNG**

Die Regenwässer werden auf Eigengrund 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:

### 2. Untergeschoß

Diverse Technikräume  
Fahrradabstellraum ca. 33 m<sup>2</sup>

### 1. Untergeschoß

Diverse Technikräume  
Fahrradabstellbereich für 20 Fahrräder

### Erdgeschoß

ein Müllraum ca. 90 m<sup>2</sup>  
ein Ruheraum samt Sauna ca. 50 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenräume)  
ein Kinderwagenabstellraum ca. 16 m<sup>2</sup>  
ein Gemeinschaftsraum ca. 64 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoß

ein Kinderwagenabstellraum ca. 18 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoß

ein Kinderwagenabstellraum ca. 19 m<sup>2</sup>

### Außenanlage

ein Kleinkinderspielplatz

## **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 mit Bauteilaktivierung; abgehängte Decken (lt. Vergabeplänen) mit Gipskarton beplankt
- 5 BODENAUFBAU** Bodenbelag  
(in den Wohnungen) alternative Abdichtung (in Nassräumen)  
Estrich  
Folie  
Trittschalldämmung  
Schüttung gebunden  
Bauabdichtung bei Bädern mit bodenebener Dusche  
Stahlbetondecke
- 6 DACH** Flachdach bekiest, mit Photovoltaikanlage
- 7 FASSADE** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von FWB NÖ festgelegt.
- 8 SPENGLER-ARBEITEN** je nach Bauteil aus Alu-Blech oder verzinktem Blech gemäß ÖNORM, Farbe nach Wahl FWB NÖ
- 9 AUSSENGELÄNDER** Schlosserkonstruktion, Stabgeländer meist kombiniert mit Fundermax Platten. Farbe der Platten nach Wahl FWB NÖ. Stabgeländer verzinkt.
- 10 FENSTER** Kunststofffenster und -Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung bzw. lt. bauphysikalischem Erfordernis, innen weiß, außen Farbe nach Wahl FWB NÖ. Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus weiß beschichtetem Holzwerkstoff.
- 11 DACHFLÄCHEN-FENSTER** Schwingflügel Fenster, 3-Scheibenisolierverglasung. Anforderung lt. Bauphysik. Der Sonnenschutz wird mit Außenrollläden umgesetzt.
- 12 SONNENSCHUTZ** Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Beschattung mit außenliegenden Rollläden in Aufputzkästen. Steuerung erfolgt über eine Funkfernbedienung (pro Raum eine Fernbedienung).
- 13 TÜREN** **Wohnungseingangstüre:** beschichtete Doppelfalztüre mit Stahlzarge, Durchgangshöhe ca. 208 cm, Schall- und Wärmeschutz gemäß Bauphysik, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse RC3, Farbe nach Wahl FWB NÖ.  
**Innentüren:** Wabentürblätter, weiß, einfach gefalzt. Stahlzarge lackiert. Durchgangshöhe ca. 210 cm, Türblätter teilweise mit Lüftungsgitter (Abstellraum) ausgestattet. Falls eine Innentüre vom

Vorzimmer ins Wohnzimmer hergestellt wird, verfügt diese über einen Glasausschnitt.

#### 14 OBERFLÄCHEN

**Wände:** gespachtelt/verputzt, Anstrich mit weißer Innendispersion  
**Decken:** gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersion.

**Bad (Wände):** Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm, liegend, bis ca. Zargenoberkante, verflieste Wandbereiche lt. Wohnungsplan. An den restlichen Wänden Latexanstrich weiß bis ca. Zargenoberkante. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion. Bis zu einem bestimmten Baufortschritt kann eine, der insgesamt vier zu Verfügung stehenden Fliesenfarben, ausgewählt werden.

**WC (Wände):** an der Rückwand (WC- Schale, Drückerplatte) Feinsteinzeug, Format ca. 30/60cm. Höhe ca. 120cm. An den restlichen Wänden Latexanstrich weiß, bis zu einer Höhe von ca. 120cm. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion. Bis zu einem bestimmten Baufortschritt kann eine, der insgesamt vier zu Verfügung stehenden Fliesenfarben, ausgewählt werden.

#### 15 BODENBELÄGE

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

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

**Terrasse / Balkon/ Loggia:** Betonplatten im Kiesbett verlegt.

**Erschließungswege im Freien:** Asphalt und/oder Betonplatten

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

**Keller (ausg. Stiegenhaus):** Estrich versiegelt

**Garage:** Epoxy-Beschichtung OS8

**Rampe:** Gussasphalt

**Müllraum:** Asphalt

#### 16 SANITÄR

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

**Bad:** Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannen Einhandmischer, und/oder bodenebene, verflieste Dusche mit Rinne und Duscharmatur sowie Duschtrennwand, 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

**Eigengärten:** pro Erdgeschoßwohnung mit Eigengarten wird ein Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Auslaufarmatur lt. Vergabeplan hergestellt. Die Dachterrassen bei Top 42 und Top 43 verfügen ebenso über einen Kaltwasseranschluss.

## 17 HEIZUNG/ KÜHLUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Für das Objekt wird eine Wärmepumpenanlage mit Erdwärme errichtet. Die Aufstellung der Wärmepumpen erfolgt in einem gesonderten Technikraum. Als Quelle für die Wärmepumpe dient das Erdreich, bzw. das Erdsondenfeld unter der Bodenplatte. Die Warmwasseraufbereitung wird über eine Hochtemperatur- Wärmepumpe umgesetzt.

Die Leitungen der Raumheizung und-Kühlung befinden sich in der Geschoßdecke über der jeweiligen Wohnung. Die Raumtemperatur kann in den Aufenthaltsräumen sowie im Badezimmer über Raumthermostate geregelt werden. Die Umschaltung zwischen Heizen und Kühlen erfolgt automatisch außentemperaturgesteuert.

### **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 ist nur an der jeweiligen Außenwand möglich.**
- **Es ist zu beachten, dass bei der Heizlastberechnung im Badezimmer auch der Handtuchheizkörper mitgerechnet wurde.**

Die Verbrauchsermittlung von Heizen, Kühlen, Kalt- und Warmwasserverbrauch erfolgt wohnungsweise mittels Zählereinrichtungen (Funkzähler). In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Sprossenform ausgeführt. Die Regelung erfolgt über einen Thermostat auf dem Handtuchheizkörper.

Im Sommer wird die Deckenverrohrung (Bauteilaktivierung) für eine Raumtemperierung genutzt. Die maximal zu erreichende Innentemperatur 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

Mechanische Abluft im WC und Bad. Die Frischluftzufuhr in den Wohnungen wird mittels Zuluftelementen (Wandlüfter und/oder Laibungslüfter) in Aufenthaltsräumen unterstützt. 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNorm E8015 Elektrische Anlagen im Wohngebäude nicht zur Anwendung kommt. 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. 22 kWp angebracht.

In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

## **20 SAT, IT**

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital, Eutelsat-Hotbird hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Weiters wird die Liegenschaft an das Netz von A1 Telekom angeschlossen. Pro Wohnung wird ein betriebsbereiter Internetanschluss im Wohnzimmer hergestellt. In den Schlafzimmern wird eine Leerverrohrung ausgeführt. Vom Wohnungsnutzer ist ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen.

## **21 SPRECHANLAGE**

Jede Wohnung erhält eine Audio-Gegensprechanlage. Eine Umrüstung auf Videofunktion ist auf Sonderwunsch möglich. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera und BeGeh-System befindet sich im Eingangsbereich.

## **22 AUFZUG**

Ein Personenaufzug in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschöß.

## **23 E- MOBILITÄT GARAGE**

Die Infrastruktur in der Tiefgarage wird dahingehend ausgerichtet, dass gewisse PKW-Stellplätze mit einer E- Ladestation ausgestattet werden können. Vom Technikraum im Untergeschoß werden Leerverrohrungen zu einer Kabeltasse in der Tiefgarage installiert. Von den Parkplätzen werden Leerrohre zur Kabeltasse verlegt. Jeder Wohnungsnutzer hat die Möglichkeit einen zugehörigen Stellplatz auf eigene Kosten mit einer betriebsfertigen Installation samt Wallbox ausstatten zu lassen.

Fabrikat und Hersteller der Systeme werden von FWB NÖ vorgegeben. Es sind dazu regelbare Ladestationen erforderlich, die über eine zentrale Lastmanagementeinheit synchron in ihrem Leistungsbezug gedrosselt werden.

Die tatsächliche vorhandene Ladeleistung beim PKW-Stellplatz hängt davon ab, wieviel Leistung vom Stromnetzbetreiber (Wiener Netze) zur Verfügung gestellt wird und wie viele E-Autos gleichzeitig in der Garage geladen werden.

Der Stromverbrauch von etwaigen E-Ladestationen bei den PKW-Stellplätzen wird, falls auch eine Wohnung gekauft wird, über den jeweiligen Wohnungszähler gemessen und gemeinsam mit dem Haushaltsstromverbrauch vom Energielieferanten an die Wohnungsnutzer verrechnet. Falls keine Wohnung im Gebäude gekauft wird, stehen 16 weitere Stellplätze zur Verfügung, für die eine gesonderte Verzählerung des Verbrauchs möglich ist. Nach derzeitigem Stand müsste daher eine etwaige Wallbox auf 13 Ampere eingestellt werden, d.h. es sind idealerweise rund 9kW maximale Ladeleistung bei 400V möglich (hängt sehr von den sonstigen Verbräuchen im Haus ab).

Achtung: falls der Anschluss über den Wohnungszähler erfolgt, ist unbedingt darauf zu achten, dass es zu keiner gleichzeitigen Benutzung der Ladestation und aller leistungsintensiven Geräte in der Wohnung kommt (E- Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Trockner, etc.).

Bei Überlastung schaltet die wohnungszugehörige Vorzählersicherung aus. Dieser Vorgang stellt keinen Mangel dar.

Eine Erneuerung/ Instandsetzung der Vorzählersicherung kann seitens Eigentümer vorgenommen werden. Wir empfehlen das Fahrzeug im Zeitraum von ca. 20- 6 Uhr aufzuladen, bzw. in Zeiträumen, zu denen die Gerätschaften in der Wohnung weniger genutzt werden.

Wenn die Leistungsgrenze für das Gebäude erreicht ist, werden alle Ladestationen parallel runtergeregelt, um eine Überlastung des Stromnetzes zu verhindern (Lastenmanagement).

Ausnahmen: es ist nicht möglich zwei E- Ladestationen über den Wohnungszähler laufen zu lassen. Für den Fall, dass ein Wohnungsnutzer über mehrere Stellplätze verfügt oder nur ein Stellplatz und keine Wohnung erworben wird, werden 15 Reserve- Zählerplätze vorgesehen. Die künftigen Nutzer können dann diese Platzreserve für die nachträgliche Installation einer betriebsfertigen Wallbox nutzen, wobei auch die Zähleranschaffung in der Sphäre des Nutzers liegt.

Hingewiesen wird, dass bei Überschreitung eines gewissen jährlichen Stromverbrauchs (dzt. 15.000 kWh/Jahr) der Stromnetzbetreiber eine Erhöhung des Netzbereitstellungsentgeltes für den betroffenen Wohnungszähler vorschreibt. Diese Kosten sowie etwaige weitere Kosten, die der Netzbetreiber (Wiener Netze) im

Zusammenhang mit dem Laden von Elektroautos nachträglich fordert, sind von der Käuferin / dem Käufer zu tragen.

**24 KELLERABTEILE** Werden mit Systemwänden hergestellt. Die Bedienung erfolgt mit dem Wohnungsschlüssel. Die Beleuchtung erfolgt allgemein über die Erschließungsgänge.

**25 ZENTRALSPERRE** Jede Wohnung wird mit 5 Stück Schlüssel (Evva oder gleichwertig) ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftlichen Nebenräume. Für jeden Pkw-Abstellplatz sind ein Handsender sowie 2 Stück Garagenschlüssel vorgesehen.

**26 POSTKÄSTEN** Die Brieffachanlage ist im überdachten Außenbereich neben dem Hauseingang angebracht.

## **27 EIGENGÄRTEN UND TERRASSEN IM ERDGESCHOSS**

Die Grünflächen im Erdgeschoß werden humusiert und besämt. Die Terrassen verfügen über einen Estrichplattenbelag. Die Eigengärten werden hauptsächlich mittels Maschendrahtzäun abgegrenzt. Eine Abtrennung kann stellenweise auch mit Trennwänden und Pflanztrögen erfolgen. Zauntüren werden nur dann errichtet, falls diese im Verkaufsplan eingetragen sind. Falls nicht vorhanden, ist die Herstellung auf Sonderwunsch, vorbehaltlich der Lage und Umgebung des Gartens bzw. der Terrasse, grundsätzlich möglich.

Zudem ist es möglich auf Sonderwunsch die Freiflächen im Erdgeschoß mit Pflanztrögen zu bestücken. Um das optische Gesamterscheinungsbild zu wahren, ersuchen wir um Verständnis, dass wir dazu ein Produkt samt Größe und Farbe vorgeben, welches unbedingt umzusetzen ist.

In den Eigengärten und Terrassen befinden sich Putz- und Revisionschächte von Wasserleitungen MA 31, Entwässerungs- und/oder Drainageleitungen. Die Schachtdeckel sind für Instandhaltung,- und Reinigungsarbeiten freizuhalten, der Zugang in den Eigengarten ist nach vorheriger Terminankündigung zu gewährleisten.

**28 BALKONE/LOGGIEN  
TERRASSEN** Begrenzungen erfolgen durch eine Geländerkonstruktion und, wo erforderlich, mittels Trennwand.

**29 REINIGUNG** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem 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 FWB NÖ!

Die Möglichkeit von Änderungen bezieht sich insbesondere auf Bodenbeläge und Oberflächen. Jegliche Art von Änderungen der Wohnungsgrundrisse wird nicht freigegeben. Tragende Wände, Zwischenwände, Installationsschächte sowie Fenster, Innentüren und Wohnungseingangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar. Aufgrund der Wahrung des optischen Gesamterscheinungsbilds sind Änderungen/ Sonderwünsche an Bauteilen im Außenbereich nicht möglich. 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 „Bau markt-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 FWB 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 hingewiesen, 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 Käu-

fer 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 beigelegt.
- Elektroinstallationen werden fertiggestellt.
- 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 FWB 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 Freiflächen 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](mailto:internet@familienwohnbau.at)

örtliche Bauaufsicht: Hr. Ing. Sebastjan Krizanac  
Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H  
Märzstraße 1, 1150 Wien  
Tel: +43 1 403 41 81 38  
E-Mail: [krizanac@wiebe.co.at](mailto:krizanac@wiebe.co.at)

Sonderwunschkoodinator: Hr. Ing. Lisa Kirchberger  
Swietelsky AG, Standort Nußdorf/Traisen

Industriestraße 1-3  
3134 Nußdorf o. d. Traisen  
Email: lisa.kirchberger@swietelsky.at

## IX. SONSTIGES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials, inklusive jeglicher Visualisierungen/ 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 LANZENDORF, ING. KARL STRYCEK STRASSE 2**

**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.

<b>Standardboden- und Wandfliesen</b> Meissen Ares	<input type="checkbox"/> light grey 	<input type="checkbox"/> beige 	<input type="checkbox"/> grey 	<input type="checkbox"/> graphite 
---	--	---	--	---

**Anmerkung: pro Wohnung können maximal 2 Farben ausgewählt werden.**

Zusatzausstattungen	Standard	Sonderwunsch	Aufzahlung*	Anmerkung
<b>Röhrenspantüren</b>	Wabentüren	<input type="checkbox"/> Rohrspantüren	€ 46,80/St.	
<b>Trockner</b>	Leerrohr mit Vorspann	<input type="checkbox"/> Stromkreis inkl. Steckdose	€ 155,00/St.	
<b>Video- Innensprechstelle</b>	Audio	<input type="checkbox"/> Video	€ 460,00/St.	

\* 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 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 Sonderwunschanwicklung an die FWB 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 FWB NÖ

Architekt

Datum

Statiker

Datum

Örtliche Bauaufsicht

Datum