

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für

1230 Wien, Dr. Neumanngasse 6

mit 18 Wohneinheiten

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

I. PROJEKT BETEILIGTE

**Bauherr und
Wohnungsverkauf:** WIEBE Wiener Bauträger- und Entwicklungsges.m.b.H.
in der Folge kurz „WIEBE“ genannt;
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel. 01 / 403 41 81; Fax: 01 / 406 52 09 - 98
e-mail: office@wiebe.co.at
internet: www.wiebe.co.at

Wohnungsverkauf: Familienwohnbau
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsges.m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel. 01 / 403 41 81- 15; Fax: 01 / 408 66 93
e-mail: office@familienwohnbau.at
internet: www.familienwohnbau.at

Planung: Architekt Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Griesgasse 28

Statik: DI Franz Götschl Ingenieurkonsulent für Bauwesen
1150 Wien, Märzstraße 1

Bauphysik: iC consulenten Ziviltechniker GesmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 297

Generalunternehmer: residential- bau GmbH
2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ Süd, Straße 2A

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Die WIEBE errichtet in 1230 Wien, Dr. Neumanngasse 6 eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 18 Wohneinheiten.

WOHNgebäude: Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper. Das Stiegenhaus ist zentral situiert. Die Wohnhausanlage besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß sowie drei Obergeschoßen (1. + 2.OG und DG).

Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage mit 17 PKW- und 2 Motorradstellplätzen, ein Fahrradabstellraum, die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume sowie die Technikräume. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Dr. Neumanngasse.

In der Erdgeschosszone ist ein Kinderwagen/ Fahrradabstellraum sowie der Müllraum untergebracht.

Im hinteren Grundstücksbereich wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet.

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 von der WIEBE festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

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.

ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume vorhanden:

- 1 Fahrradabstellraum im Kellergeschoß
- 1 Müllraum im Erdgeschoß
- 1 gemeinsamer Kinderwagen und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß
- 1 Kleinkinderspielplatz im Freien

III. BAUZEIT:

Baubeginn:	Herbst	2014
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Frühjahr	2016

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Plattenfundament
- 2) Außenwände:** Stahlbetonwände,- stärke nach statischem Erfordernis
- 3) Innenwände:** Tragende Innenwände aus Stahlbeton, stärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche verputzt bzw. gespachtelt, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, Oberfläche gespachtelt
- 4) Decken:** Stahlbetondecke
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Stahlbetonsargdeckelkonstruktion. Im Schrägdachbereich mit zimmermannsmäßigem Aufbau und Blecheindeckung. Im flachgeneigten Dachbereich wird ein konventioneller Warmdachaufbau ausgeführt.
- 7) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 (Stand 2011) in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der WIEBE festgelegt.
- 9) Kellerabteile:** Kellerabteiltrennwände aus gehobelten und gefassten Holzprofilen (Abstand zwischen den Latten) auf verzinkte Winkeleisen geschraubt. Die Türen werden mittels Scharnieren an den Teleskopstützen befestigt. Türen Ausführung wie Trennwand. Nach außen öffnend, vorge richtet für Vorhängeschloss. Tür mit Topbezeichnung. Höhe Trennwände ca. 220cm.

- 10) Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Kunststofffenster mit 3- Scheibenisolierverglasung lt. Bauphysikalischen Erfordernis
Sohlbank: Aluminium
Fensterbank: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
- 11) Türen:** Wohnungseingangstüren: Vollholztüre mit Selbstschließer und Doppelfalzdichtung. Widerstandklasse 3. Die Farbe des Türblattes wird von der WIEBE festgelegt.
Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge, Wohnzimmertüre mit Glasfüllung.
- 12) Sonnenschutz:** Alle Wohnungen werden mit Außenrollläden ausgestattet. Die Bedienung bzw. der Antrieb erfolgt manuell.
- 13) Oberflächengestaltung:**
Wände: gespachtelt oder verputzt, Anstrich mit Innendispersion (ausgenommen Kellergeschoß), weiße Farbe
Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion (ausgenommen Kellergeschoß), weiße Farbe
Wände Bad: Keramischer Belag 20/33,3 cm weiß glänzend bis Zargenoberkante
Wände WC: Keramischer Belag 20/33,3 cm weiß glänzend bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion.
- 14) Bodenbeläge:** Bad und WC: glasierte Feinsteinzeugfliesen 33,3/33,3cm
Vorraum und Küche: glasierte Feinsteinzeugfliesen 33,3/33,3cm
Wohnzimmer:: Klebefertigparkett Eiche mit Sockelleiste
Abstellraum: dem davor liegenden Raum angepasst
Schrankraum: Klebefertigparkett Eiche mit Sockelleiste
Gang (wohnungintern): siehe Verkaufsplan
Terrasse, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt
Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/60 cm mit Sockelleiste
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum: Estrich versiegelt
Einlagerungsräume u. Gänge im Keller: Estrich versiegelt
Garage: Gussasphalt
Müllraum: Gussasphalt
- 15) Außengeländer:** Geländer aus Formrohrkonstruktion verzinkt.
- 16) Einfriedung:** Es wird entlang der Grundstücksgrenzen (Dr. Neumanngasse und Steingasse) ein ca. 1,2m hoher Doppelstabmattenzaun, der sich teilweise auf Sockeln befindet, errichtet.

17) Notkamine: Es kommen in den Wohnungen raumluftunabhängige Rauchgassammelkamine zur Ausführung.

18) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Fernwärme über das Netz der Fernwärme Wien.

Der Fernwärmeübergaberaum befindet sich im Kellergeschoß und wird statisch be- und entlüftet.

Die Raumheizung wird als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Raumregelung erfolgt mittels Raumregler in einem Referenzraum.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Sprossenform, Farbe weiß ausgeführt. Die Regelung erfolgt mittels Thermostatkopf.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über eine Frischwasserstation in der Wohnung.

19) Lüftung: Mechanische Abluft im WC und Bad sowie Möglichkeit für Umluftgerät mit Aktivkohlefilter in der Küche.

20) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, emaillierte Stahlblechwanne mit Wannenbatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, elektrischer Handtuchheizkörper

Jede Wohnung wird im Außenbereich mit einem Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.

21) Klimaanlage: Für die Dachgeschoss Wohnungen wird die Verrohrung für eine Klimaanlage vorgesehen.

22) Elektroinstallation: Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

23) TV, Radio, SAT-Anlage:

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für SAT in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.

- 24) Rauchwarnmelder:** In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden Rauchwarnmelder montiert.
- 25) Aufzugsanlage:** Personenaufzug für 8 Personen oder 630kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss.
- 26) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für jeden PKW-Abstellplatz sind 2 Stk. Schlüssel und ein Handsender vorgesehen.
- 27) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung ist mit einer Audio – Gegensprechanlage ausgestattet. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich vor dem Stiegenhauseingangsbereich. Auf Sonderwunsch kann die Innensprechstelle auf Videogegensprechanlage aufgerüstet werden.
- 28) Postkästen:** Die Postkästen sind im Stiegenhaus im Erdgeschoß angeordnet.
- 29) Eigengärten:** Die Begrünung der Eigengärten erfolgt mit Wiese. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch einen Maschendrahtzaun bzw. im Terrassenbereich mit bereichsweise durch ca. 2,50 Meter hohe Trennwände aus verzinkter Formrohrkonstruktion mit Plattenfüllung. Für jeden Garten ist ein Wasseranschluss vorgesehen.
- 30) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) ist für die ordnungsmäßige Durchführung und Überwachung des Bauvorhabens sowie für die Genehmigung der Sonderwünsche zuständig.

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung bei der ÖBA mittels Sonderwunschantrag eingeholt wird. Hierfür ist das beigelegte Formblatt zu verwenden, weitere Formblätter können jederzeit angefordert werden.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen 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.

Der für die Abwicklung der Sonderwünsche beauftragte Ansprechpartner ist:

Generalunternehmer:

Fa. Residential - Bau GmbH

Tel.Nr.: 02236/ 66 07 95, e-mail: office@rb-gmbh.at

Sämtliche Änderungen, welche die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen, sind planlich zu erfassen (z.B.: Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) und bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da diese in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Planungsleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Wände, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand für Statikerleistungen wird im Kostenvoranschlag laut Sonderwunschantrag bekannt gegeben und in Rechnung gestellt.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden wird der Teil-Generalunternehmer oder die ÖBA das Einvernehmen mit der Installationsfirma herstellen, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen. Festgehalten wird, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht.

Die Sonderwunschfristen und Termine der jeweiligen Professionisten sind der Sonderwunschfristenliste zu entnehmen.

Wir empfehlen Ihnen vor der Sonderwunschbekanntgabe ein Informationsgespräch mit dem Generalunternehmer oder der ÖBA zu führen, um eventuell auftretende Kosten für die Erstellung mehrere kostenpflichtige Sonderwunschanbote gering zu halten.

Wir weisen abschließend darauf hin, dass es zur Durchführung einer ordnungsmäßigen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe z.B. zum Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln zuzulassen.

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

Sonderwünsche, die von Ihnen als Eigenleistung erbracht werden oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Unternehmen abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen.

Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Die Termine hierfür werden Ihnen gesondert vom Wohnungsverkauf schriftlich mitgeteilt. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Auflagen oder technischen Erfordernissen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

VI. Allgemeines

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möbliierungsvorschläge 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.

Geringfügige 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 ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten.

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

Beilagen: Sonderwunschantrag

Stand: 2015.09.29

NAME: , am ____
ADRESSE:
TEL.- NR.: erreichbar von ____ bis ____

SONDERWUNSCHANTRAG

Betrifft: Wohnhausanlage 1230 Wien, Dr. Neumanngasse 6

Wohnung: 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 bei den Professionisten in Auftrag gegebenen Sonderausstattungen voll zu ersetzen, bzw. die ursprüngliche Ausstattung laut Baubeschreibung wieder herzustellen.

ÄNDERUNGEN:

.....
.....
.....
.....

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 eines Unternehmens ist kostenpflichtig und ist von mir in vollem Umfang zu tragen. Ich nehme zur Kenntnis, dass eine allfällige baubehördliche Bewilligung durch die Verkäuferin bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschabwicklung an die WIEBE ein Kostenersatz in Höhe von netto € 100,- 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.

Käufer/in

Nur durch die ÖBA auszufüllen:

Prüfung durch Architekt erforderlich: Ja nein

Prüfung durch Statiker erforderlich: Ja nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der WIEBE

Architekt Datum

Statiker Datum

Örtliche Bauaufsicht Datum

Stand: 2015.09.29

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Angebotes und wird bei Annahme zum Vertragsbestandteil. 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.

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

Stand: 2015.09.29

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
13
14
15
16
17
18