

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**2320 SCHWECHAT, RATHAUSPLATZ 7 / LÖWENGASSE 2**  
56 freifinanzierten Wohneinheiten  
84 Garagenstellplätze

22.07.2016

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. PROJEKTBETEILIGTE

**BAUHERR, ÖBA UND WOHNUNGSVERKAUF** Familienwohnbau Niederösterreich  
gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.  
in der Folge kurz „FWB NÖ“ genannt  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
Tel. 01/ 403 41 81 - 17; Fax. 01/ 408 66 93  
e-mail. office@fwbnoe.at  
internet. www.fwbnoe.at

**ARCHITEKT** MAYR-KEBER ZIVILTECHNIKER GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR + DESIGN  
1050 Wien, Kriehubergasse 14  
Tel. 01/ 545 36 61; Fax: 01/ 545 3661 24  
e-mail: office@mayr-keber.at

**STATIK** Hnik Hempel Meler ZT GmbH  
1230 Wien, Vorarlberger Allee 46  
Tel. 01 / 890 15 60 -650; Fax: 01/ 890 15 60 - 8650  
e-mail: office@h-h-m.at

**BAUPHYSIK** Dipl. Ing. Erich Röhler  
Zivilingenieur f. Bauwesen  
1030 Wien, Erne-Seder-Gasse 8/2/1  
Tel. 01 / 8903 631; Fax: 01 / 8903 631 70  
e-mail. office@bauphysik.at

**PROJEKTANT FÜR HKLS UND ELEKTRO** P.H.I. Technisches Planungsbüro  
und Handelsgesellschaft m.b.H.  
1230 Wien, Carlberggasse 38/Top 3/2.Stock  
Tel.: 01/ 865 59 99; Fax: 01/ 865 80 84  
email: office@phitb.com

**BAUFÜHRER** Implenia Baugesellschaft m.b.H.  
1120 Wien, Grünbergstraße 15  
Tel. 01/ 899 37 – 590; Fax. 01/ 899 37 - 118

## II. PROJEKTbeschreibung

### LIEGENSCHAFT

Die FWB NÖ errichtet in Schwechat, Rathausplatz 7 / Löwengasse 2 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise, bestehend aus 56 Wohnungen, sowie zwei Tiefgaragengeschoßen mit 84 PKW- Stellplätzen und Hausnebenräumen.

### BAUZEIT

Beginn: November 2016  
Voraussichtliche Fertigstellung: September 2018

### WOHNGEBÄUDE

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, drei Regelgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt über zwei separate Stiegenhäuser die von der Löwengasse und vom Rathausplatz zugänglich sind. Jedes Stiegenhaus ist mit einem barrierefreien Personenaufzug ausgestattet. Alle Wohnungen haben Freiflächen (Balkon, Loggia oder Terrasse), den Erdgeschosswohnungen sind teilweise Eigengärten zugeordnet. Neben drei Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen steht auch ein Sauna- und Ruhebereich zur Verfügung.

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.

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 A gemäß Energieausweis.

### BRANDSCHUTZ

Die Garage verfügt über eine Brandrauchverdünnungsanlage, eine Brandmeldeanlage mit Anschluss an die Feuerwehr Schwechat, eine „Nasssteigleitung“ mit Wandhydranten sowie über eine Sicherheitsbeleuchtung.

Die Stiegenhäuser verfügen über Rauchabzugseinrichtungen und eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung. Kellerabteile sind in einem eigenen Brandabschnitt untergebracht. 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:

Zwei Müllräume im Erdgeschoss / Stiege 1 und Stiege 2 /  
ca. 40 und ca. 42 m<sup>2</sup>

Drei Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss /  
ca. 43, ca. 95 und ca. 25 m<sup>2</sup>

Eine Sauna mit Nebenräumen im Erdgeschoss / gesamt ca. 37 m<sup>2</sup>

Ein Kinderspielplatz im Erdgeschoss / ca. 166 m<sup>2</sup>

Zwei Technikräume im KG1 / Stiege 1 und 2 / je ca. 7 m<sup>2</sup>

Ein Heizraum im KG1 / Stiege 1 / ca. 54 m<sup>2</sup>

Ein Hauskeller im KG1 / Stiege 1 / ca. 8 m<sup>2</sup>

## **III. BAUSTOFFE / BAUTEILE UND KONSTRUKTION**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1 FUNDAMENT</b>                         | Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis  |
| <b>2 AUßENWÄNDE</b>                        | Stahlbeton-Massivbauweise, gemäß statischem Erfordernis<br>Bohrpfahlwände in den Untergeschoßen falls erforderlich                                 |
| <b>3 INNENWÄNDE</b>                        | Stahlbeton-, oder Gipskartonständerwände beidseitig gespachtelt<br>und gemalt, Wohnungstrennwände je nach Erfordernis mit Vor-<br>satzschale       |
| <b>4 DECKEN</b>                            | Stahlbetondecken, gespachtelt und gemalt, abgehängte Decken<br>(lt. Verkaufsplänen) mit Gipskarton beplankt  |
| <b>5 BODENAUFBAU</b><br>(in den Wohnungen) | Bodenbelag<br>alternative Abdichtung (in Nassräumen)<br>Estrich<br>Folie<br>Trittschalldämmung<br>Schüttung gebunden<br>Stahlbetondecke            |
| <b>6 DACH</b>                              | Flachdach mit Kiesschüttung bzw. Plattenbelag bei Terrassen<br>Schrägdächer mit Blecheindeckung  |
| <b>7 FASSADE</b>                           | Wärmedämmverbundsystem, Farbe wird von FWB NÖ festgelegt   |
| <b>8 SPENGLERARBEIT</b>                    | aus Aluminiumblech gemäß ÖNORM, Farbe nach Wahl FWB NÖ   |
| <b>9 SCHLOSSER-<br/>ARBEITEN</b>           | Stahlkonstruktionen für Stiegen, Balkone, o.ä. im Außenbereich<br>verzinkt und beschichtet, im Innenbereich beschichtet, Farbe nach<br>Wahl FWB NÖ |

## 10 FENSTER

Kunststofffenster und –fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, innen weiß, außen foliert, Farbe wird von FWB NÖ festgelegt. Im Erdgeschoß werden die Fenster versperrbar ausgeführt. Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus weiß beschichtetem Holzwerkstoff. Je Aufenthaltsraum werden ein bis zwei Fenster mit hygrostatgesteuerten Lüftungselementen ausgestattet.

## 11 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Außenbeschattung in Unterputzkästen mit Kurbelantrieb und Leerverrohrung für die Nachrüstbarkeit von elektrischen Antrieben (Sonderwunsch). Im Erdgeschoß werden Rollläden ausgeführt, in den Obergeschossen Raffstoren. Dachflächenfenster erhalten elektrische Außenrollläden mit Solarantrieb und Funksteuerung, Farbe nach Wahl FWB NÖ.

## 12 TÜREN

**Wohnungseingangstüre:** beschichtete Doppelfalztüre mit Stahlzarge, Durchgangshöhe 210cm, Schall- und Wärmeschutz gemäß Bauphysik, Türschließer nach Erfordernis einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Widerstands-klasse 3, die Farbe wird von FWB NÖ festgelegt.

**Innentüren:** Waben- bzw. Röhrenspantürblätter bei Nassräumen, weiß beschichtet, Stahlzarge lackiert, Durchgangshöhe 210cm, 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:** Keramischer Belag, 30/60 cm, drei Standardfarben stehen zur Wahl.

**Zimmer, Küche, Abstell- und Vorraum:** Parkettboden Eiche geklebt mit Sockelleisten

**Terrasse / Balkon / Loggia, Gehwege im Hof:** Estrichplatten

**Stiegenhaus und Allgemeinräume im EG:** Feinsteinzeug

**Allgemeinräume u. Gänge im Keller:** Estrich versiegelt

**Garage:** Beschichtung

**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

**Bad:** Waschtisch mit Einhandmischer, Acrylbadewanne mit Wannenbatterie, Ab- und Überlauf, oder bodenebene, verflieste Dusche mit Ablauf und Duscharmatur, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, teilweise Tiefspül-WC mit Spartaste

**Gärten und Dachterrassen:** Kaltwasseranschluss mit Kemperventil in Erd- und Dachgeschoßwohnungen (4.OG).

## 16 HEIZUNG & WARMWASSER

Das Niedrigenergiehaus wird mit Fernwärme und – in der Übergangszeit – über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt und die Wohnungen über eine Deckenheizung beheizt. Das Gebrauchswarmwasser wird per Frischwassermodul und Heizungspufferspeicher erwärmt.

Über ein Raumthermostat in einem Referenzraum ist die Regelung möglich. Badezimmer werden mit E-Handtuchheizkörpern in sprossenform mit separatem Schalter ausgestattet. Die Verbrauchszählung erfolgt mittels Kalt-, Warmwasser- und Wärme-/Kältemengenfunkzähler, die in den Versorgungsschächten montiert werden.

**ACHTUNG: Aufgrund der Leitungsführung in der Decke dürfen Bohrungen für die Montage der Leuchte 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.**

## 17 KÜHLUNG

Die Wärmepumpe wird im Sommer als Kaltwassererzeuger genutzt um so über die Deckenheizung eine Kühlfunktion zu erreichen. 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.

## 18 LÜFTUNG

Die mechanische Abluft in Bädern und WCs läuft zur Grundlüftung im Dauerbetrieb (Stufe 1). Über ein Hygrostat oder einen separaten Schalter (Bad) bzw. über den Lichtschalter (WC) wird die Bedarfslüftung (Stufe 2) geregelt. Die Zuluft gewährleistet ein Lüftungselement je Aufenthaltsraum.

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 Verkaufsplan genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.

Balkone / Terrassen / Loggien werden mit Leuchten ausgestattet. Wohnungseingangstüren erhalten eine Leerverrohrung für die Nachrüstbarkeit bzw. den Sonderwunsch einer Alarmanlage.

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 digital hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Für die Nachrüstung von HOTBIRD oder Türksat werden Leerverrohrungen vorbereitet. Ebenso ist eine Leerverrohrung für Kabelplus und Telekom vorgesehen. Lichtwellenleiter werden vom Schwachstromverteiler in alle Aufenthaltsräume (jeweils eine Leerdose) verlegt.

Im Badezimmer wird ein Digitalradio ausgeführt (GIS- Anmeldung durch Wohnungsnutzer erforderlich).

## **21 SPRECHANLAGE**

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage. Die Sprechanlagentableaus inkl. Kamera und BeGeh-System befinden sich bei den Eingangsbereichen Rathausplatz und Löwengasse.

## **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 Anschlussmöglichkeiten in beiden Garagengeschoßen vorbereitet. Es werden 64 kW Anschlussleistung vorgesehen (reicht für ca. 21 gleichzeitige Ladeanschlüsse).

## **24 ZENTRALSPERRE**

Jede Wohnung wird mit fünf Schlüssel des Schließsystems 3KS der Fa. EVVA ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, das Kellerabteil, den Postkasten, sowie alle gemeinschaftliche Nebenräume. Je Stellplatz werden zwei Schlüssel und ein Handsender beige gestellt.

## **25 POSTKÄSTEN**

Die Brieffachanlagen sind im überdachten Außenbereich neben den Hauseingängen angebracht.

## **26 EIGENGÄRTEN**

Eigengärten werden mit Wiese begrünt. Aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage dürfen nur flachwurzelnde 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 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 GU**

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 folgende Vorgehensweise:

## 2 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 Terminvereinbarung 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 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.

## 3 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 Bau-

beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für Niederösterreich 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 Wohnungseigentümers erfolgen.

#### **4 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.

#### **5 ÄNDERUNG VON WOHNUNGSGRUNDRISSEN**

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen sowohl der Zustimmung der Familienwohnbau, als auch der Prüfung hinsichtlich Übereinstimmung mit der Bauordnung und Einarbeitung in die vorhandenen Pläne. Der zusätzliche Arbeitsaufwand des planenden Architekten, sowie allenfalls des Statikers wird im Auftrag für Änderungswünsche berücksichtigt.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist darauf zu achten, dass durch die Installationsfirma eventuell eine mit Kosten verbundene Neuberechnung der Dimensionierung der Fußbodenheizung erforderlich ist. Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist auch eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässen notwendig. Besonders weisen wir darauf hin, dass alle Maßnahmen, die zu einer Verringerung des Schall- und Wärmeschutzes führen, behördlich untersagt und daher nicht durchführbar sind.

#### **6 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 örtlichen 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 Fremdpro-

fessionisten 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.

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 Deckenauslässe, Telefon- und Fernsehanschlüssen, Geschirrspüler- und Waschmaschinenanschlüssen, Anschlüssen für Abwasch, Handwaschbecken im WC, Änderungen von Badewannen, Waschtischen, WC-Anlagen.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist darauf zu achten, dass durch eine konzessionierte Installationsfirma eine Neuberechnung der Heizkörper-Dimensionierung erforderlich ist. Bei Fußboden- und Deckenheizung ist eine nachträgliche Verschiebung der Zimmertrennwände nicht möglich.

## 7 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.

## 8 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.

## 9 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.

## 10 LOGGIEN- / TERRASSEN- / GARTENGESTALTUNG

Ausdrücklich festgehalten wird, dass aus technischen und optischen Gründen das Aufstellen von Geräteschuppen in der zur Wohnung gehörenden Loggia 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.

## 11 IHRE ANSPRECHPARTNER

Wohnungsverkauf: Fr. Andrea Kiefmann  
Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H  
Märzstraße 1, 1150 Wien  
Tel.: 01/ 403 41 81 17  
Fax.: 01 / 403 41 81 99 17  
e-mail: kiefmann@familienwohnbau.at

örtliche Bauaufsicht: Hr. DI Philip Streb  
Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H  
Märzstraße 1, 1150 Wien  
Tel.: 01 / 403 41 81 38  
Fax.: 01/ 403 41 81 99 38  
e-mail: streb@familienwohnbau.at

Sonderwunsch-  
koordinatorin: Fr. Jennifer Schwarzenbrunner  
Implenia Baugesellschaft m.b.H.  
1120 Wien, Grünbergstraße 15 / Stg. 3  
Tel.: 0676 / 833 37 483  
e-mail: jennifer.schwarzenbrunner@implenia.com

## 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.**

### BESTÄTIGUNG DES WOHNUNGSKÄUFERS

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.

.....  
Name Top Ort, Datum Unterfertigung Käufer

**BEILAGEN** Sonderwunschantrag

NAME ..... , am .....  
ADRESSE .....  
TELEFON ..... erreichbar von ..... bis .....

## SONDERWUNSCHANTRAG

**WHA RATHEUSPLATZ 7 / LÖWENGASSE 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.

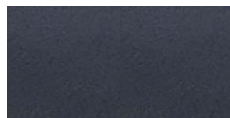
Für den Fall, dass die Reservierungsvereinbarung bzw. der Kaufvertrag nicht erfüllt wird oder es nicht zum Kaufvertragsabschluss kommt, bin ich verpflichtet, alle von mir in Auftrag gegebenen Sonderausstattungen voll zu ersetzen, bzw. die ursprüngliche Ausstattung laut Baubeschreibung wieder herzustellen.

Für die Ausführung der standardmäßigen Bodenfliese bitte ankreuzen:

grigio



nero



beige



SYMBOLFOTOS

### 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 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 netto € 100,- pro Gewerk zu bezahlen. Nachträgliche Angebote oder Abänderungen von Angeboten bzw. weitere Angebote je Gewerk sind jeweils kostenpflichtig.

**Bei baulichen Änderungswünschen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungswünsche vom Antragsteller beizulegen.**

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.

EigentümerIn

### **Nur durch die ÖBA auszufüllen!**

Prüfung durch Architekt erforderlich:

Ja

nein

Prüfung durch Statiker erforderlich:

Ja

nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Familienwohnbau NÖ

Architekt

Datum

Statiker

Datum

Örtliche Bauaufsicht

Datum