

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für

1230 Wien, Breitenfurter Straße 517

mit 20 Wohneinheiten

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

I. PROJEKTBETEILIGTE

- Bauträger:** Rhomberg Wohnbau Zwei GmbH
6900 Bregenz, Mariahilfstraße 29
- WIEBE Wiener Bauträger- und Entwicklungsges.m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
- in der Folge kurz „Rhomberg/WIEBE“ genannt:
- 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:** Juri Troy Architects
1070 Wien, Schottenfeldgasse 72/2/12
- Statik + Bauphysik:** Buschina & Partner Ziviltechniker GmbH
1170 Wien, Neuwaldegger Straße 1
- Generalunternehmer:** Rhomberg Bau GmbH
6900 Bregenz, Mariahilfstraße 29

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Die beiden Bauträger Rhomberg/WIEBE errichten in 1230 Wien, Breitenfurter Straße 517 eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 20 Wohneinheiten.

WOHNgebäude: Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper und setzt sich aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß sowie drei Obergeschoßen (1.-2.OG, Dachgeschoß) zusammen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage mit 24 PKW-Abstellplätzen, zwei Technikräumen, zwei Fahrradabstellräumen, auch die wohnungszugehörigen Kellerabteile. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Breitenfurter Straße. Im hinteren Teil der Liegenschaft führt eine Fluchtstiege ins Freie.

In der Erdgeschosszone sind der Müllraum und ein Kinderwagenabstellraum untergebracht.

Im Freibereich befinden sich ein Fahrradabstellplatz sowie ein Kinderspielplatz.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen sind im Lageplan demonstrativ enthalten.

Die Beleuchtung von Zugangsweg und Stiegenhaus wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von Rhomberg/WIEBE festgelegt.

Hinsichtlich der Wärme-, 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/Flächen vorhanden:

- 2 Fahrradabstellräume im Kellergeschoß
- 1 Müllraum im Erdgeschoß
- 1 Fahrradabstellplatz im Freien
- 1 Kinderspielplatz im Freien

III. BAUZEIT:

Baubeginn:	Frühjahr	2016
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Herbst	2017

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 gespachtelt, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, Oberfläche gespachtelt
- 4) **Decken:** Stahlbetondecke
- 5) **Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) **Dachkonstruktion:** Stahlbetondecke mit Duodach- oder Warmdachkonstruktion, extensiv begrünt.
- 7) **Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) **Fassade:** Erd- bis 2.Obergeschoß: Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von Rhomberg/WIEBE festgelegt.

Dachgeschoß: wärmegeämmte, hinterlüftete Holzfassade
- 9) **Kellerabteile:** Kellerabteiltrennwände aus Holzprofilen (Abstand zwischen den Latten) auf verzinkte Winkeleisen geschraubt. Türen Ausführung wie Trennwand, nach außen öffnend, vorgerichtet für Vorhängeschloss. Tür mit Topbezeichnung.
- 10) **Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Holz-Alufenster (innen weiß, Farbe Aludeckschale außen nach Wahl von Rhomberg/WIEBE) mit 3- Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernis

Sohlbank außen: Aluminium

Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff

11) Türen:

Wohnungseingangstüren vom Stiegenhaus: Furnierte Vollbautüren in Stahlzarge mit Doppelfalzdichtung, selbstschließend. Widerstandklasse 2. Die Farbe des Türblattes wird von Rhomberg/WIEBE festgelegt.

Innentüren: Röhrenspantürblätter, weiß beschichtet mit Holzzarge, einfach gefalzt

12) Sonnenschutz:

Die Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen Raffstores.

13) Oberflächengestaltung:

Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad: Keramischer Belag ca. 60/30cm, Farbe weiß, bis ca. Zargenoberkante

Wände WC: Keramischer Belag ca. 60/30cm, Farbe weiß, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m.

14) Bodenbeläge:

Bad: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm

WC: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm

Vorraum: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Wohnzimmer, Wohnküche: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Abstellraum: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm mit Sockelleiste

Terrasse, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/30cm mit Sockelleiste

Gehwege im Freien: Betonsteine im Kiesbett verlegt bzw. wassergebundene Decke

Einlagerungsräume u. Gänge im Keller: Beton versiegelt

Garage: Asphalt

Müllraum: Asphalt

15) Außengeländer:

Die Geländer von Balkonen, Loggien werden als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Terrassengeländer im Dachgeschoß werden als verzinkte und beschichtete Stahlkonstruktionen ausgeführt.

16) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Für die Wärmebereitstellung wird eine zentrale Gasbrennwertkesselanlage im Kellergeschoss hergestellt. Die Beheizung der Räume in den Wohnungen erfolgt mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmedurchflusszählern getrennt je Wohneinheit. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach den Berechnungen des Planers. Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler.

Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gasbrennwertkesselanlage mit Solarunterstützung und im Keller situierte Boiler. Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler je Wohneinheit getrennt ermittelt.

17) Lüftung:

Innenliegende Abstellräume, WC's und Bäder ohne Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung. Für die Küchenabluft steht im Küchenbereich ein Lüftungsschacht, welcher bis über Dach geführt wird zur Verfügung. Die Abluftgeräte der Küche inklusive der Rückschlagklappen, die der Kondensatvermeidung im Abluftrohr dienen, sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Rückschlagklappen sind vom Küchenbauer bei Montage der Abluftgeräte in die Abluftleitung einzubauen.

18) 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, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Vergabeplan), elektrischer Handtuchheizkörper

Duschen (lt. Vergabeplan) verfließt mit Bodenablauf, Brausebatterie mit Brausegarnitur.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

Jede Wohnung wird im Außenbereich mit einem Kaltwasseranschluss (1Stk. pro Wohnung) ausgestattet.

- 19) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.
- 20) TV, Radio, SAT-Anlage:**
Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für SAT in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche digitale Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.
Weiters befindet sich im Wohnzimmer eine Anschlussdose für UPC Telekabel. Die Basisprogramme (derzeit u.a. ORF1, 2 und III, Sport+, ATV, 3Sat, Servus-TV) werden dabei von UPC Telekabel kostenlos freigeschaltet und sind über DVB-T taugliche Geräte empfangbar.
- 21) Rauchwarnmelder:** In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.
- 22) Klimaanlage:** Für die Wohnungen im Dachgeschoß wird die Verrohrung für eine Klimaanlage vorgesehen.
- 23) Aufzugsanlage:** Personenaufzug für 8 Personen oder 630kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss.
- 24) 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 ist ein Handsender vorgesehen.
- 25) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung ist mit einer Video – Innensprechstelle ausgestattet. Sowohl beim Eingangstor an der Grundgrenze als auch vor dem Stiegenhauseingangsbereich befindet sich ein Sprechanlagentableau inkl. Kamera.
- 26) Postkästen:** Die Postkästen sind im Windfangbereich zwischen Hauseingang und Stiegenhaus angeordnet.
- 27) Eigengärten:** Die Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert und besäht. Die Eigengärten werden mittels Maschendrahtzaun abgegrenzt.
- 28) 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 zuständige Ansprechpartner ist:

Generalunternehmer:

Fa. Rhomberg Wohnbau Zwei GmbH

Ansprechperson: Herr Ing. Dieter Malits

Tel.Nr.: 0664 / 828 07 11, e-mail: dieter.malits@rhomberg.com

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 Generalunternehmer oder die ÖBA das Einvernehmen mit der Installationsfirma herstellen, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizungsdimensionierung 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 der ÖBA zu führen, um eventuell auftretende Kosten für die Erstellung mehrere kostenpflichtige Sonderwunschanbote gering zu halten.

Stand: 2016.10.27

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 Bauträger 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. VII. 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

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:
------	-------	--------	---------------