

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für

1230 Wien, Erlaaer Straße 66

mit 29 freifinanzierten Wohneinheiten



Straßenansicht

Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag (Stand Ausschreibung).

I. PROJEKT BETEILIGTE

- Bauherr und
Wohnungsverkauf:** Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
in der Folge kurz „FWB“ genannt
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel: 01 / 403 41 81 - 19; Fax: 01 / 408 66 93
e-mail: office@familienwohnbau.at
internet: www.familienwohnbau.at
- Generalunternehmer:** Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H.
2320 Schwechat, Concorde Business Park 1/E/1/12
www.leyrer-graf.at
- Architekt:** DI Michael Hiegetsberger
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
- Statik:** Dorr – Schober & Partner
Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.
1060 Wien, Linke Wienzeile 10/6
- Bauphysik:** Österreichisches Institut
für Bauen und Ökologie GmbH
1090 Wien, Alserbachstraße 5/8
- Projektant für HKLS
und Elektro:** Mahr und Partner Ingenieurbüro GmbH
1120 Wien, Schönbrunner Straße 218/B/501
- Örtliche Bauaufsicht:** Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel: 01/ 403 41 81 - 31; Fax: 01 / 403 41 81 99
e-mail: technik@familienwohnbau.at

Stand: 24.07.2018

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Die FWB errichtet in 1230 Wien, Erlaaer Straße 66, eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise, bestehend aus 29 Wohnungen, sowie eine Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen.

FINANZIERUNG: Das Projekt ist freifinanziert.

WOHNGEBÄUDE: Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, dem Erd-, drei Ober- und einem Dachgeschoss, die über ein Stiegenhaus mit einem barrierefreien Personenaufzug erschlossen sind.

Im allgemeinen Bereich befinden sich ein Müllraum, ein Rad- und Kinderwagenabstellraum, zwei Radabstellräume, ein Allgemein-WC, ein Haustechnikraum, ein E-Zählerraum, ein Wasserzählerraum und ein Hauskeller. Die Einlagerungsräume befinden sich im Untergeschoss.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist in den Plänen demonstrativ enthalten.

Die Beleuchtung der Zugangswege und des Stiegenhauses wird je nach Art und erforderlichem Ausmaß von der FWB festgelegt. Die Außenbeleuchtung wird gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Wien zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies gilt 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:

Ein Müllraum im EG	ca.
28m ²	
Ein Rad- und Kinderwagenabstellraum im EG	ca. 19m ²
Ein Radabstellraum im EG	ca. 27m ²
Ein Allgemein-WC im EG	ca. 4m ²
Ein Radabstellraum im KG	ca. 56m ²
Ein Haustechnikraum im KG	ca. 27m ²
Ein E-Zählerraum im KG	ca. 8m ²
Ein Wasserzählerraum im KG	ca. 5m ²

III. BAUZEIT

Baubeginn:	Februar	2018
Geplante Wohnungsübergabe:	August	2019
Späteste Wohnnugsübergabe:	März	2020
Späteste Fertigstellung der Außenanlage:	Juni	2020

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE und KONSTRUKTION

- 1) Fundamente:** Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
- 2) Außenwände:** Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis mit Wärmedämmverbundsystem
- 3) Innenwände:** Stahlbeton- oder Gipskartonständerwände, beidseitig gespachtelt und gemalt
- 4) Decken:** Stahlbetondecken gemäß statischem Erfordernis, gespachtelt und gemalt
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag Estrich
Dampfbremse
Trittschalldämmung
PE-Folie
Schüttung
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Stahlbeton
Flachdach über Garage intensiv begrünt
Flachdach extensiv begrünt
Schrägdach mit hinterlüfteter Aluverblechung
- 7) Schallschutz:** Gemäß Bauordnung für Wien
- 8) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses gemäß Energieausweis.
- 9) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der FWB festgelegt.
- 10) Spenglerarbeiten:** Diese werden mit Aluminium gem. ÖNORM ausgeführt.
- 11) Fenster und -türen:** Kunststoff-Fenster innen weiß, außen foliert, 3-Scheiben-Isolierverglasung. Die Farbe wird von der FWB festgelegt. Die Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus beschichtetem Holzwerkstoff, Farbe weiß.
- 12) Türen:** Wohnungseingangstür: Vollbautüre mit Doppelfalz-Stahlzarge, Durchgangshöhe 210 cm, Schallschutz/Klimaklasse gemäß Bauphysik, einbruchhemmende Ausführung WK 3, Fünffach-Verriegelung mit Bandsicherung, Sicherheitsbeschlag, vorbereitet für die Einbindung in eine Alarmanlage, die Farbe wird von der FWB festgelegt.

Stand: 24.07.2018

Innentüren: Wabentürblätter bzw. Röhrenspantürblätter bei den Nassräumen, weiß, Stahlzargen lackiert, Durchgangshöhe 210 cm, Türblätter ca. 1,0 cm über Fußboden gekürzt, eine Türe zum Wohnraum mit Glasausschnitt.

13) Sonnenschutz:

Außenbeschattungen sind in Form von Raffstoren bzw. im Erdgeschoß in Form von Rollläden in Aufputzkästen untergebracht. Die Bedienung erfolgt mittels einer Kurbelstange.



Symbolfoto 1: Raffstore als Sonnenschutz



Symbolfoto 2: Rolladen als Sonnenschutz

14) Oberflächengestaltung:

Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe.

Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe.

Wände Bad: keramischer Belag, weiß, Format ca. 30/60cm, liegend bis ca. Zargenoberkante, oberhalb Anstrich mit wischfester Innendispersion.

Wände WC: keramischer Belag bis ca. 120cm, weiß, Format ca. 30/60cm, liegend, oberhalb wischfester Innendispersion.

Anstrich, weiß.

Stiegenhaus: Anstrich mit Innendispersion, Gestaltung gem. Architektur

Garage: Stahlbeton, bzw. Wärmedämmplatten

15) Bodenbeläge:

Bad, WC: keramischer Belag ca. 30/60 cm, drei verschiedene Farben zur Auswahl, gemäß Verkaufsplan.

Wohnzimmer, Wohnküche, Zimmer, Vorraum und Gang:

Parkettboden Eiche geklebt mit Schweizerleiste genagelt, gemäß Verkaufsplan.

Abstellraum: keramischer Belag ca. 30/60 cm, drei verschiedene Farben zur Auswahl, bzw. Parkettboden Eiche gemäß Verkaufsplan.

Terrasse, Balkon, Loggia: Estrichplatten 50/50 cm

Stiegenhaus und Schleusen: keramischer Belag ca. 30/60 cm

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume: keramischer Belag bzw. Estrich versiegelt

Einlagerungsräume u. Gänge im Keller: Estrich versiegelt

Garage: Beschichtung

Müllraum: Gussasphalt

Weg im Außenbereich: Betonsteinplatten 30/60 cm

16) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Das Haus ist als Niedrigenergiehaus gemäß Energieausweis konzipiert. Das Trinkwasser wird zentral per Frischwassermodul mit Pufferspeicher erwärmt. Die Beheizung erfolgt über eine Wasser-Sole-Wärmepumpenanlage kombiniert mit einer Solaranlage und einen Gasbrennwertkessel. Das Brennwertgerät dient im Bedarfsfall zur Spitzenlastabdeckung für die Wärmepumpenanlage.

Die Raumheizung wird als Deckenheizung ausgeführt. Die Temperaturregelung erfolgt mittels Raumthermostaten in Referenzräumen jeweils in einem Schlafzimmer und Wohnraum. In den Bädern werden Handtuchsprossenheizkörper mit E-Heizstab ausgeführt und rein elektrisch betrieben. Die Verbrauchszählung erfolgt durch eingebaute Kalt-, Warmwasser- und einem Hybridzähler (für den Kälte- bzw. Wärmeverbrauch).

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 ist nur an der Wand oder in der Fensterleibung möglich.

17) Kühlung:

Die Kälteabgabe erfolgt über das Leitungssystem der Deckenheizung. Die maximal zu erreichende Kühltemperatur beträgt ca. 4°C unter der Außentemperatur.

Die Dachgeschoßwohnungen werden zusätzlich mit Kaltwasser-Klimainnengeräten ausgestattet. Die Verbrauchszählung erfolgt durch einen zusätzlichen Kaltwasserzähler.

18) Lüftung:

Für die Wohnraumbelüftung werden je Aufenthaltsraum ein bis zwei Lüftungselemente in die Fensterstöcke bzw. in den Außenwänden eingebaut.

Mechanische Abluft im Bad und WC mit zwei Leistungsstufen (1 Stufe Grundlüftung im Dauerbetrieb und 2 Stufe Bedarfslüftung mit erhöhter Leistung mit Schalter bzw. elektronischer Hygrostatsteuerung). Möglichkeit für Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche.

19) Sanitärinstallationen:

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

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Acrylbadewanne mit Wannenbatterie und Ab- und Überlauf und/oder bodengleiche Dusche verfließt lt. Verkaufsplan, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, ein Anschluss für Waschmaschine je Wohnung (ggf. im Abstellraum).

Freiflächen: Jede Freifläche (Terrasse, Balkon, Loggia) wird mit einem Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil) ausgestattet.

- 20) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind dem Verkaufsplan zu entnehmen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / Önorm E8015 Elektrische Anlagen im Wohngebäude nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die im Verkaufsplan genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Lichtwellenleiter werden vom IT-Verteiler in alle Aufenthaltsräume (jeweils eine Leerdose) verlegt. Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten.
- 21) Beleuchtung:** Die Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhaus erfolgt mittels LED-Leuchtkörper die über Bewegungsmelder gesteuert werden. Die wohnungszugeordneten Freiflächen (Balkone, Terrassen, Loggien) werden mit Leuchten ausgestattet.
- 22) Aufzugsanlage:** Personenaufzug für 8 Personen oder 630 kg in einer rollstuhlge-rechten Ausführung. Eine Haltestelle ist in jedem Geschoss vorhanden.
- 23) TV, Radio, SAT-Anlage:** Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA-digital hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Ebenso ist eine Leerverrohrung für Telekabel und Telekom vorgesehen. Im Badezimmer wird ein Unterputzradio ausgeführt.
- 24) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel des Schließsystems 4-Kurvensystem der Fa. EVVA ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume.
- 25) Gegensprechanlage:** Es wird eine Video-Gegensprechanlage mit BeGeh-System ausgeführt. Das Tableau befindet sich beim Hauseingang. Die Wohnungsinnenstellen werden mit Video ausgeführt.
- 26) Garagentor/E-Mobilität:** Das Garagentor ist mittels Handsender bzw. von außen durch einen Schlüsseltaster und von innen über einen Zugschalter zu öffnen. Hierfür werden je Garagenplatz 2 Stk. Schlüssel und ein Handsender zur Verfügung gestellt. Für die Nachrüstbarkeit einer Ladestation werden vom E-Zählerraum in die Garage Leerverrohrungen mit Vorspann vorgesehen, damit im Bedarfsfall die Stromversorgung

Stand: 24.07.2018

bis zum Stellplatz erfolgen kann. Pro Stellplatz stehen max. 3,75kW zur Verfügung.

- 27) Postkästen:** Postkästen sind im überdachten Außenbereich in der Fassade angebracht.
- 28) Grünraum:** Die Außenanlagen und Eigengärten werden mit Wiese begrünt. In den Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen sind Fundamente für Gartenhütten vorgesehen. Eine Leerverrohrung mit Vorspann wird zu jedem Fundament ausgeführt, damit im Bedarfsfall die Gartenhütte mit Strom versorgt werden kann.
- 29) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Informationsblatt 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:

1. Fertigstellung und Übergabe Ihrer Wohnung entsprechend 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.

2. Geänderte Herstellung Ihrer Wohnung durch den Generalunternehmer:

Aufgrund der Bauausführung mit einem Deckenheizsystem sind Grundrissänderungen und Änderungen der Deckenauslässe in Ihrer Wohnung nicht möglich und können von der örtlichen Bauaufsicht nicht freigegeben werden. Änderungsmöglichkeiten beziehen sich nur auf Belags-, Sanitär- und Elektroausstattungen.

Sie wollen Ihre Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen durch den Generalunternehmer ausführen lassen und mit allen Änderungen zum vereinbarten Termin übernehmen. Hinsichtlich der Abklärung der Änderungsmöglichkeiten wenden Sie sich umgehend an den Sonderwunschkoordinator des Generalunternehmers, der Ihnen gerne die notwendigen Auskünfte erteilt und koordinative Hilfestellungen leistet (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.

Um einen geordneten Ablauf der Baustelle sicher zu stellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten.

Stand: 24.07.2018

ABLAUF

Wie immer Sie sich entscheiden, sind Ihre raschen Handlungen für einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf wesentlich. Daher ersuchen wir um folgende Vorgehensweise:

- 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.

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

Stand: 24.07.2018

Bauordnung und Wohnungseigentumsgesetz) stehen, die Reservierungsvereinbarung abgeschlossen und ein unterfertigter Auftrag für Änderungswünsche bei uns termingerecht eingelangt ist. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder den Entfall von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für Wien möglich.

Um den Bauablauf und den Zeitplan für die vorgesehene Standardausführung nicht zu gefährden, kann die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Änderungsarbeiten erst nach Einlangen des unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche durch den künftigen Wohnungseigentümer erfolgen.

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 für die Sonderwünsche, inkl. Umplanungskosten der Konsulenten werden im Kaufpreis berücksichtigt. Sollte der Sonderwunsch jedoch nicht beauftragt werden, so werden zumindest bereits anfallende Umplanungskosten im Kaufpreis berücksichtigt.

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. Sie erhalten ein Antwortschreiben.

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 Deckenheizung erforderlich ist.

Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist auch eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe 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.

Stand: 24.07.2018

EIGENLEISTUNG UND SELBSTBEAUFTRAGUNGEN

Sonderwünsche, die vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden und die nicht über den Generalunternehmer abgewickelt werden, können aus rechtlichen und organisatorischen Gründen erst nach Übergabe der Wohnung und nach schriftlicher Genehmigung durch die örtliche Bauaufsicht zur Ausführung gelangen (eventuell ist sogar eine Zustimmung der Miteigentümer notwendig!). Eine Genehmigung ist jedenfalls nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen negativen Einfluss auf die bauordnungsgemäße Ausführung oder sonstige behördliche Vorschriften oder technische Standards haben und die schutzwürdige Interessen der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass es uns zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe, und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, nicht möglich ist, eine vorzeitige Übergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln oder das Verlegen eines Fußbodens, zuzulassen.

Sollte vom Käufer 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.

Die Bestimmungen der einschlägigen Gesetze, wie insbesondere der Bauordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes, sind jedenfalls zu beachten!

Verlegung von Boden- und Wandbelägen bzw. Installation der Sanitär- Einrichtungsgegenstände durch den Eigentümer

Grundsätzlich ist es möglich, dass erst nach Übergabe der Wohnung der Käufer 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.

Elektroinstallationen, Sanitäre Einrichtungen und Armaturen

Stand: 24.07.2018

Dies betrifft Änderungen bzw. das Herstellen von zusätzlichen Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen, wie z.B. Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen, Telefon- und Fernsehanschlüssen, Geschirrspüler- und Waschmaschinenanschlüssen, Anschlüssen für Abwasch, Handwaschbecken im WC, Änderungen von Badewannen, Waschtischen, WC-Anlagen. Grundsätzlich dürfen in sämtlichen Stahlbetonwänden und –decken aus statischen Gründen keine Leitungen nachträglich eingestemmt (gefräst) werden.

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.

HAFTUNG FÜR EIGENLEISTUNGEN

Für alle auf Ihre Gefahr und Ihre Kosten hergestellten, abgeänderten oder zusätzlich errichteten Bauteile übernimmt die Familienwohnbau keinerlei Haftung und Gewährleistung.

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.

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.

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.

Änderungen an der Außenhaut

Generell erfordern alle Änderungen die Außenhaut der Anlage betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Stand: 24.07.2018

Wohnungsverkauf: 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

örtliche Bauaufsicht: Hr. Aleksandar Lucanin
Familienwohnbau
gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H
Märzstraße 1, 1150 Wien
Tel.: 01 / 403 41 81 37
Fax.: 01/ 403 41 81 99 38
Mail: lucanin@familienwohnbau.at

Sonderwunschkordinator und
Generalunternehmer: Hr. Ing. Lukas Ritschel
Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H.
2320 Schwechat, Concorde Buisness Park 1/E/1/12
Tel.: 01 / 7077700-7156
Mail: lukas.ritschel@leyrer-graf.at

VI. Allgemeines

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. 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, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.**

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Beilagen: Sonderwunschantrag

Stand: 24.07.2018

NAME , am
ADRESSE
TELEFON erreichbar von bis

SONDERWUNSCHANTRAG

Betrifft: WHA Erlaaer Straße

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:

anthrazit  soft grey  dark grey 

ÄNDERUNGEN:

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

SYMBOLFOTOS

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 Angebot 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 Kostensatz 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.

Eigentümer in

Nur durch die ÖBA auszufüllen!

Prüfung durch Architekt erforderlich: Ja nein

Prüfung durch Statiker erforderlich: Ja nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Familienwohnbau

Architekt Datum

Statiker Datum

Örtliche Bauaufsicht Datum