

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Eigentum

**1230 WIEN**  
**TRIESTER STRASSE 332 / ANTON FREUNSCHLAG GASSE 79**

**30 geförderte Mietwohnungen, davon 10 SMART-Wohnungen**  
**20 freifinanzierte Eigentumswohnungen**  
**7 Home-Office-Einheiten und 2 Kleinbüros**  
**5 Lager**  
**41 PKW-Stellplätze**

**20.12.2019**

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.



Ansicht Hof

## I. PROJEKT BETEILIGTE

**BAUHERR, ÖBA UND  
WOHNUNGSVERKAUF** Familienwohnbau  
gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
in der Folge kurz „FWB“ genannt  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
01/ 403 41 81 - 17  
office@familienwohnbau.at  
www.familienwohnbau.at

**ARCHITEKT** MAYR-KEBER ZIVILTECHNIKER GMBH  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR + DESIGN  
1050 Wien, Kriehubergasse 14

**STATIK** DI Franz Götschl, Ingenieurkonsulent für Bauwesen  
1150 Wien, Märzstraße 1

**PROJEKTANT FÜR  
HKLS UND ELEKTRO** Ingenieurbüro Pölzl Ges.m.b.H  
2011 Sierndorf, Unterparschenbrunn 75

**BAUPHYSIK** DI Martin Tichelmann  
3052 Eichgraben, Paukhofstraße 32

**BAUFÜHRER** VOITL & CO. Baugesellschaft m.b.H.  
1200 Wien, Handelskai 94-96

## II. PROJEKTbeschreibung

### LIEGENSCHAFT

Die FWB errichtet in Wien 23, Triester Straße 332 / Anton-Freunschlag-Gasse 79 eine Wohnhausanlage in Niedrigenergie-Bauweise, bestehend aus 50 Wohnungen (davon 30 geförderte Mietwohnungen und 20 freifinanzierte Eigentumswohnungen), sieben Home-Office-Einheiten, zwei Kleinbüros, fünf Lagerräume sowie Hausnebenräumen. Die Tiefgarage bietet Platz für 41 PKW.

### BAUZEIT

Beginn: Juli 2019  
Voraussichtliche Fertigstellung: Frühling 2021

### WOHNGEBÄUDE

Die Wohnhausanlage besteht aus einem durchgehenden Untergeschoß und drei Gebäudetrakten und erstreckt sich über fünf Geschosse (inkl. Keller und Dachgeschoß). Die Erschließung erfolgt über drei Stiegenhäuser, die vom Unter- und Erdgeschoß zugänglich sind. Die Stiegenhäuser sind mit je einem barrierefreien Personenaufzug ausgestattet. Alle Wohnungen haben Freiflächen (Balkon, Loggia oder Terrasse), wobei die Balkone großteils mit Pflanztrögen und Rankhilfen ausgestattet sind.

Neben Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen stehen auch ein großzügiger Mehrzweckraum und eine Waschküche zur Verfügung. Im Untergeschoß befinden sich neben den wohnungszugehörigen Einlagerungsräumen auch die notwendigen Technikräume.

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 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. Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht dem Standard eines Niedrigenergiehauses der Klasse A gemäß Energieausweis.

### BRANDSCHUTZ

In den Höfen sind Anleiterstellen für die Feuerwehr vorgesehen. Die Stiegenhäuser verfügen über Rauchabzugseinrichtungen sowie eine Fluchtwegs-Orientierungsbeleuchtung. Kellerabteile sind in eigenen Brandabschnitten untergebracht. In den Wohnungen werden Rauchmelder gemäß OIB- Richtlinien hergestellt.

**ALLGEMEINE RÄUME UND FLÄCHEN** Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist in Lageplan demonstrativ enthalten. Für die allgemeine Nutzung sind vorhanden:

Untergeschoß ein Fahrradabstellraum / ca. 130 m<sup>2</sup>  
Technikräume  
Erdgeschoß ein Müllraum / ca. 54 m<sup>2</sup>  
Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume / ca. 18, 32 und ca. 24 m<sup>2</sup>  
ein Kleinkinderspielplatz / ca. 46 m<sup>2</sup>  
ein Gemeinschaftsraum inkl. WC / ca. 90 m<sup>2</sup>

### III. BAUSTOFFE / BAUTEILE UND KONSTRUKTION

- 1 FUNDAMENT** Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
- 2 AUßENWÄNDE** Stahlbeton-Massivbauweise, gemäß statischem Erfordernis
- 3 INNENWÄNDE** Stahlbeton-, oder Gipskartonständerwände gespachtelt und gemalt; Wohnungstrennwände je nach Erfordernis mit Vorsatzschale; Kellerabteile mit Systemwänden
- 4 DECKEN** Stahlbetondecken, gespachtelt und gemalt, in beheizten Räumen Ausführung als Heiz-/Kühldecken; abgehängte Decken (lt. Vergabeplänen) mit Gipskarton beplankt
- 5 BODENAUFBAU** Bodenbelag  
(in den Wohnungen) alternative Abdichtung (in Nassräumen)  
Estrich  
Folie  
Trittschalldämmung  
Schüttung gebunden  
Stahlbetondecke
- 6 DACH** Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. Plattenbelag  
Steildach mit Blecheindeckung
- 7 FASSADE** Wärmedämmverbundsystem, Farbe wird von FWB festgelegt
- 8 SPENGLERARBEIT** aus Blech gemäß ÖNORM, Farbe nach Wahl FWB
- 9 SCHLOSSER-ARBEITEN** Stahlkonstruktionen für Stiegen, Balkone, o.ä. im Außenbereich verzinkt, im Innenbereich beschichtet, Farbe nach Wahl FWB
- 10 FENSTER** Kunststofffenster und –fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, innen weiß, außen foliert, Farbe wird von FWB festgelegt. Im Erdgeschoß werden die Fenster versperrenbar ausgeführt. Fensterbänke bestehen außen aus Aluminium und innen aus weiß be-

schichtetem Holzwerkstoff. Aufenthaltsräume werden mit jeweils ein bis zwei Lüftungselementen (Fenster- oder Wandlüfter) ausgestattet.

## 11 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Beschattung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Im Erdgeschoß werden Rollläden ausgeführt, im Dachgeschoß Außenjalousien, jeweils mit Kurbelbedienung. Im 1. und 2. Obergeschoß werden die Fenster und Fenstertüren mit Innenjalousien ausgestattet.

In allen Geschoßen werden Unterputzkästen inkl. Leerverrohrung für die Nachrüstbarkeit von elektrischen Antrieben (Sonderwunsch) ausgeführt. Dachflächenfenster erhalten Außenmarkisetten mit händischer Bedienung.

Farben nach Wahl FWB.

## 12 TÜREN

**Wohnungseingangstüre:** beschichtete Doppelfalztüre mit Stahlzarge, Durchgangshöhe 210 cm, Schall- und Wärmeschutz gemäß Bauphysik, Türschließer nach Erfordernis, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse 3, Farbe nach Wahl FWB.

**Innentüren:** Waben- bzw. Röhrenspantürblätter bei Nassräumen, weiß beschichtet, Stahlzarge lackiert, Durchgangshöhe 210 cm, Türblätter ca. 1 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet.

## 13 OBERFLÄCHEN

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

**Decken:** gespachtelt, Anstrich mit weißer Innendispersion

**Bad (Wände):** keramische Platten, weiß, 20/40 cm, liegend, bis ca. Zargenoberkante, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion

**WC (Wände):** keramische Platten, weiß, 20/40 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, 60/30 cm, vier Standardfarben stehen zur Wahl.

**Abstell- und Vorraum, Flur:** Parkett Eiche geklebt mit Sockelleisten gem. Vergabeplan

**Wohnküche, Zimmer:** Parkettboden Eiche geklebt mit Sockelleisten

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

**Stiegenhaus und Allgemeinräume im EG:** Feinsteinzeug

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

**Garage:** Beschichtung

**Müllraum:** Asphalt

## 15 SANITÄR

**WC:** Tiefspül-WC hängend mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer, teilweise Dusche mit Brausegarnitur inkl. Schubstange gem. Vergabeplan

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

**Küche:** Rohinstallation für eine Küchenspüle inkl. Anschluss für Geschirrspüler, ggf. Aufputz verlegt

**Garten/Balkon/Terrassen:** Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Auslaufarmatur

## 16 HEIZUNG & WARMWASSER

Das Niedrigenergiehaus wird mit Erdwärme aus Tiefensonden und Sole-Wasser-Wärmepumpe versorgt und die Wohnungen über eine Deckenheizung beheizt. Das Gebrauchswarmwasser wird in Edelstahlspeicher erwärmt.

Über Raumthermostate in allen Aufenthaltsräumen 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 bzw. am Heizkreisverteiler 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 Wärmepumpen werden 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 läuft zur Grundlüftung im Dauerbetrieb (Stufe 1). Über ein Hygrostat oder einen separaten Schalter wird die Bedarfslüftung (Stufe 2) geregelt. In WCs werden mechanische Lüfter über die Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet. Die Zuluft wird durch die Lüftungselemente (min. 1 Stk Wand- oder Fensterlüfter je Aufenthaltsraum) gewährleistet.

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 Vergabeplan ersichtliche Anzahl an Elektroauslässen, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörpern bzw. eine verringerte Anzahl der Stromkreise als vereinbart.

Die Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhaus erfolgt mittels LED-Leuchtkörper die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

## **20 TV, RADIO, SAT**

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen. Eine eventuelle Nachrüstung von HOTBIRD oder Türksat wird vorbereitet. Ebenso sind Leerverrohrungen inkl. Leerdosen für UPC bzw. Telekom in alle Aufenthaltsräume vorgesehen. Lichtwellenleiter werden ggf. von den Anbietern bis in die Wohnung (Schwachstromverteiler oder Wohnzimmer) verlegt.

Im Badezimmer wird ein Unterputz-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 an allen drei Stiegen und sind miteinander verknüpft.

## **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 bei den im Übersichtsplan gekennzeichneten Stellplätzen Leerverrohrungen bzw. Kabeltassen vorgesehen. Für diese Stellplätze stehen jeweils 3,5 kW als Leistungsreserve zur Verfügung.

## **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. Die Garage erhält eine separate Sperre. Je Stellplatz werden zwei Garagenschlüssel und ein Handsender beige gestellt.

## **25 POSTKÄSTEN**

Die Brieffachanlagen sind in überdachten Außenbereichen neben den Hauseingängen angebracht, für Stiege 2 befindet sie sich bei Zugang Anton-Freunschlag-Gasse.

- 26 EIGENGÄRTEN** Eigengärten werden mit Wiese begrünt. Im Bereich der darunterliegenden Tiefgarage dürfen keine Bäume bzw. nur flachwurzeln Pflanzen gesetzt werden. Bäume werden gem. Vergabeplänen gepflanzt. Jeder Eigengarten wird mit Maschendrahtzaun eingefriedet und mit einer Gartentüre versehen, die in die Zentralsperranlage integriert ist.
- 27 BALKONE** Die Balkonplatten sind großteils mit einer Geländer-Rankkonstruktion miteinander verbunden. Anzahl und Lage der bepflanzen Tröge sind den Vergabeplänen zu entnehmen.
- 28 REINIGUNG** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

## IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

### 1 ALLGEMEIN

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche auszuführen, sofern sie keine Verzögerung des Bauvorhabens bewirken, nicht in Widerspruch zu gesetzlichen und behördlichen Auflagen stehen und die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich. Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Familienwohnbau!

Die Möglichkeit von Änderungen bezieht sich insbesondere auf Bodenbeläge und die im Sonderwunschantrag angeführten Zusatzausstattungen. Jegliche Art von Änderungen der Wohnungsgrundrisse wird nicht freigegeben. Tragende Wände, Zwischenwände, Installationschächte sowie Fenster, Innentüren und Wohnungseingangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen (Elektro- und Sanitärausstattung, Bodenbeläge) der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Ebenso wenig können Alternativprodukte in „Baumarkt-Qualität“ ausgeführt werden. Über Alternativprodukte informieren Sie sich bei Bedarf in den Schauräumen der jeweiligen Hersteller bzw. Händler der Standardprodukte.

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

Die Sonderwünsche und deren Durchführung wird von der örtlichen Bauaufsicht der Familienwohnbau direkt mit dem Generalunternehmer und falls erforderlich mit dem Architekten und allfälligen Konsulenten organisiert. Sie gehen kein Vertragsverhältnis mit dem General- oder seinen Nachunternehmern ein. Die Mehrkosten werden im Kaufpreis berücksichtigt.



## 2 BEKANNTGABE UND ABWICKLUNG VON ÄNDERUNGSWÜNSCHEN

Um einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf der Baustelle sicher zu stellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten. Ihre raschen Handlungen sind hierfür wesentlich. Das erste Sonderwunschangebot ist kostenfrei. Für weitere oder geänderte Angebote wird der Aufwand in Rechnung gestellt, unabhängig davon, ob diese beauftragt werden oder nicht.

- Entscheiden Sie mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung, wie Sie Ihre Wohnung ausgeführt haben wollen.
- Nehmen Sie bei Bedarf vor oder unmittelbar nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung Kontakt mit dem Sonderwunschkoordinator des Generalunternehmers zur Abklärung Ihrer Wünsche im Hinblick auf Machbarkeit und Detailfragen auf.
- Geben Sie Ihre Änderungswünsche, die Wahl der Bodenbeläge sowie die Auswahl von Zusatzausstattungen mit dem beigefügten Formblatt der Familienwohnbau möglichst genau bekannt. Präzise Produktangaben und Skizzen sind für eine rasche Bearbeitung unter Umständen wesentlich und sind entsprechend anzuführen bzw. beizulegen.
- Der Sonderwunschantrag wird von der örtlichen Bauaufsicht geprüft, gegebenenfalls freigegeben und zur Einholung des Angebotes an den Generalunternehmer übermittelt.
- Nach Einlangen des Angebotes wird dieses von der örtlichen Bauaufsicht überprüft. Anschließend erhalten Sie von uns den Auftrag für die Änderungswünsche inkl. dazugehöriger Angebote zur Auftragserteilung.
- Prüfen Sie das Angebot genau und übersenden Sie uns den unterfertigten Auftrag für Änderungswünsche innerhalb der darin angeführten Frist.
- Nach Einlangen des Auftrags innerhalb der Reservierungsfrist wird der Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Sonderwünsche fertig gestellt.

Bitte beachten Sie,

- dass einem vorliegenden Sonderwunschantrag ungeachtet der Bau fortschreitet und die Wohnung bis zum Einlangen eines unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche mit der Standardausführung hergestellt wird.
- dass nach Ablauf der im Angebot angegebenen Frist ggf. ein auf den Baufortschritt abgestimmtes, aktualisiertes Angebot gegen Verrechnung erforderlich ist bzw. nicht mehr alle ursprünglich angebotenen Sonderwünsche möglich oder gleichpreisig durchführbar sind.

## 3 EIGENLEISTUNG UND SELBSTBEAUFTRAGUNGEN

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

sonstige behördliche Vorschriften oder technische Standards haben und die schutzwürdige Interessen der übrigen Mitbewohner nicht beeinträchtigen.

Aus rechtlichen und organisatorischen Gründen (Beeinträchtigung der anderen Bewohner) sind Sie verpflichtet, die nicht ausgeführten Ausstattungen auf eigene Kosten entsprechend dem Stand der Technik, den betreffenden Normen (z.B. Hygiene) und den Herstellerangaben möglichst umgehend, jedoch spätestens binnen drei Monaten ab Übergabe der Wohnung, herzustellen.

Grundsätzlich ist es möglich, dass nach Übergabe der Wohnung der Kunde die Boden- bzw. Wandbeläge verlegt bzw. die Montage der Sanitär-Einrichtungsgegenstände durchführt. Folgende Schnittstellen und Hinweise sind dabei zu berücksichtigen:

- Bei Entfall von Bodenbelägen wird die Wohnung mit Estrich übergeben jedoch ohne Vorbereitungsmaßnahmen für die Verlegung (spachteln, schleifen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Heizleistung auf den Standard-Belag ausgelegt wird (Material, Dicke). Änderungen des Belages können entsprechende Auswirkungen haben.
- Badezimmer werden inkl. der alternativen Feuchtigkeitsabdichtungen an Boden und Wänden übergeben und Eckventile montiert. Diese sind bei der Übergabe durch den Käufer auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Für Beschädigungen bzw. Beanstandungen nach Wohnungsübergabe lehnen wir jegliche Haftung ab und halten uns schad- und klaglos.
- Sollten Sie die bauseits vorgesehenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände und/oder Armaturen übernehmen wollen, d.h. keinen Entfall dieser Gegenstände beauftragen, werden diese originalverpackt beige stellt.
- Elektroinstallationen werden fertiggestellt.
- Bei der Verlegung von Belägen und der Montage von Sanitärgegenständen ist auf die Vermeidung von Schallbrücken zu achten.

Für nicht ausgeführte bzw. nicht übernommene Ausstattungen erhalten Sie - vorausgesetzt der Bauablauf ist noch nicht zu weit fortgeschritten - entsprechende Vergütungen, wobei darauf hingewiesen sei, dass die gleichen GU-Zuschläge und Bearbeitungsgebühren anfallen wie bei zusätzlich gewünschter Ausstattung. Sollte jedoch nachträglich gewünscht werden, dass bereits bestellte Standard-Leistungen überhaupt nicht zur Ausführung gelangen, besteht aufgrund des Aufwandes (Organisation, Stornokosten, etc.) kein Anspruch auf Entschädigung. Die De- und Wiedermontage von Steckdosen, Heizkörpern, Sanitärgegenstände, etc. muss von Ihnen gesondert beauftragt werden.

Grundsätzlich dürfen in sämtlichen Stahlbetonwänden und -decken aus statischen Gründen keine Leitungen und Auslässe (Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen) nachträglich eingestemmt werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, ist es nicht möglich, eine vorzeitige Übergabe zuzulassen, sei es auch zur Durchführung von Arbeiten durch Fremdprofessionis-

ten oder von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Küchen, Maßmöbeln oder das Verlegen von Fußböden.

#### **4 HAFTUNG FÜR EIGENLEISTUNGEN**

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

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

### **V. WOHNUNGSBEGEHUNGEN**

**Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt!**

Dem Baufortschritt angepasst werden wir einen entsprechend abgesicherten Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchführen. Über diesen Termin werden wir Sie gesondert verständigen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, ist es grundsätzlich nicht möglich, eine vorzeitige Übergabe zuzulassen, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln.

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so werden sich die Familienwohnbau sowie ihre beauftragten Unternehmen für alle daraus entstehenden Ansprüche – von wem sie auch immer erhoben werden – vollkommen Schad- und klaglos halten.

### **VI. EINBAUMÖBEL**

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass bei der Bauherstellung Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Kondensatbildung an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

### **VII. AUßENGESTALTUNG**

Ausdrücklich festgehalten wird, dass aus technischen und optischen Gründen das Aufstellen von Geräteschuppen in den wohnungszugehörigen Loggien nicht möglich ist. Das Aufstellen von Geräteschuppen in den Gärten ist aufgrund der Zuzählung zur bebauten Fläche mit der örtlichen Bauaufsicht zu klären und die Freigabe einzuholen.

Darüber hinaus gehende Änderungen der Außengestaltung des Objektes ersuchen wir nach Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung abzustimmen. Generell erfordern alle Änderungen die Außenhaut der Anlage betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

## VIII. IHRE ANSPRECHPARTNER

Wohnungsverkauf:	Fr. Andrea Kiefmann Familienwohnbau gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Märzstraße 1, 1150 Wien 01/ 403 41 81 17 kiefmann@familienwohnbau.at
örtliche Bauaufsicht:	Hr. DI Philip Streb Familienwohnbau gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgesellschaft m.b.H Märzstraße 1, 1150 Wien 01 / 403 41 81 38 streb@familienwohnbau.at
Sonderwusch- koordinator:	Hr. Ing. Thomas Wittmann Voitl & Co BaugesmbH Handelskai 94-96/4/4, 1200 Wien +43 (1) 5353881 thomas.wittmann@voitl.at

## IX. SONSTIGES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für die Wohnungsvermietung, 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. Vergabeplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es wird in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

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

---

## BESTÄTIGUNG DES WOHNUNGSWERBERS

Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

.....  
Stiege / Top

.....  
Name

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterfertigung Eigentümer/in

**BEILAGEN**

Sonderwunschantrag



NAME ..... , am .....

ADRESSE .....

TELEFON ..... erreichbar von ..... bis .....

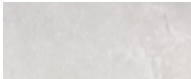
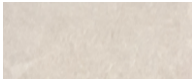


E-MAIL .....

## SONDERWUNSCHANTRAG

**WHA TRIESTER STRASSE 332 / ANTON FREUNSCHLAG GASSE 79      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 wiederherzustellen.

<b>Standardfliesen</b>	<input type="checkbox"/> white	<input type="checkbox"/> beige	<input type="checkbox"/> light grey	<input type="checkbox"/> charcoal
D.C.I. Stone One				
<b>Zusatzausstattungen</b>	Standard	Sonderwunsch	Aufzahlung*	Anmerkung
<b>Ladestation</b>	Nein	<input type="checkbox"/> Ja	2.409,- € / Stk	Parkplatz Nr.

\* Brutto-Preise inkl. GU-Zuschlag, exkl. FWB-Kostenersatz (€ 120,- pro Gewerk)

**Weitere Änderungen:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Bei Änderungen der Elektro- bzw. Sanitärinstallationen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungswünsche vom Antragsteller beizulegen.**

Für diese Änderungswünsche ersuche ich um Prüfung, Ihr Einverständnis und um Bekanntgabe der mir daraus erwachsenden (Mehr-) Kosten. Ich bin in Kenntnis davon, dass ein Unternehmen lediglich für das erste Anbot keine gesonderten Kosten verrechnet. Jede weitere Anbotslegung oder -korrektur eines Unternehmens ist kostenpflichtig und ist von mir in vollem Umfang zu tragen. Ich nehme zur Kenntnis, dass eine allfällige baubehördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwunschabwicklung an die Familienwohnbau ein Kostenersatz in Höhe von € 120,- pro Gewerk zu bezahlen. Nachträgliche Angebote oder Abänderungen von Angeboten bzw. weitere Angebote je Gewerk sind jeweils kostenpflichtig.

Ich nehme weiters zur Kenntnis, dass die Beauftragung der Änderungen in jedem Fall erst nach Prüfungsvermerk durch den Architekten (und Statiker) sowie Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung erfolgen kann.

Ich erkläre mein Einverständnis, dass meine oben angeführten Daten an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Eigentümer/in

---

**Nur durch die ÖBA auszufüllen!**

Prüfung durch Architekt erforderlich:  Ja  nein

Prüfung durch Statiker erforderlich:  Ja  nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Familienwohnbau

---

Architekt

Datum

---

Statiker

Datum

---

Örtliche Bauaufsicht

Datum