

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Für die WOHNHAUSANLAGE GARS am KAMP IV-3, STIEGE 9 u. 10
OTTOKAR KERNSTOCK GASSE/THOMAS ECKER STRASSE

1. ALLGEMEINES

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Stiegenhäusern mit jeweils einem Kellergeschoss, Erdgeschoß, 1. Stock und Dachgeschoß.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile, jeweils ein Technikraum, ein Trockenraum, Hauskeller und ein allgemeiner Abstellraum.

Auf dem Grundstück werden 32 Parkplätze hergestellt, davon sind 18 überdacht. Im Bereich der Hauseingänge befinden sich die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Die Wohnhausanlage wird nach dem Förderungsmodell „NÖ WFG 2005“ errichtet.

Ihre zukünftige Wohnung erhält folgende Ausstattung:

(Wir bitten um Verständnis, wenn sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe der Arbeiten während der Bauführung Änderungen ergeben sollten)

a) **Die Raumhöhe** beträgt im Keller ca. 2,50 m, in den Wohnungen ca 2,60 m und im Dachgeschoß von ca. 0,80 m bis ca. 3,00 m. In einigen Räumen wie z.B.: WC, Vorraum und teilweise AR sind abgehängte Decken von ca. 30 cm Höhe erforderlich.

b) **Mauerwerk:**

Außenwände Keller: 30 cm Betonwände

Außenwände ab EG: 25 cm Hohlziegelmauerwerk, 18 cm Vollwärmeschutz

Wohnungstrennwände: 20 cm Beton mit beidseitiger Vorsatzschale

Zwischenwände ab EG: 10 cm bis 25 cm Ziegelmauerwerk

c) **Decken:** Stahlbetonelementdecken 22 cm

d) **Fassade:** Vollwärmeschutz mit Reibputz (18cm Dämmstärke)

e) **Dachkonstruktion:** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung

f) **Kamine:** Für jede Wohnung ist ein Notkamin mit Lüftungszug vorgesehen. Es darf dort auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung nur ein raumluftunabhängiger Ofen angeschlossen werden, der sich die Zuluft aus diesem Lüftungszug holt. Vor Anschluss eines solchen Ofens muss der Rauchfangkehrer kontaktiert werden, der den Kaminabdeckhut entfernt und die Zuluftöffnung muss geschaffen werden. Vor Anschluss ist die Genehmigung der Wohnbau Kamptal einzuholen.

g) **Fenster:** Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Spezialisolierverglasung.

Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke Kunststoff weiß.

h) **Rollläden:** Bei sämtlichen Balkon- bzw Terrassentüren und -Fenstern im Wohnungsverband wird ein Außenrollladen montiert. Dachflächenfenster erhalten keinen Sonnenschutz.

i) **Innentüren:** Vollbau mit Wabenkerneinlage in Stahlzargen montiert. Die Türe Wohnzimmer/Vorraum ist mit einer Glaslichte versehen und besitzen tlw. fixe Glasseitenteile. Sämtliche Türen werden weiß ausgeführt.

Sonderwünsche: Bei den Türblättern der Innentüren haben Sie die Möglichkeit, gegen Aufzahlung Türblätter mit einer anderen Furnieraufgabe auszuwählen. Weiters könne Sie, ebenfalls gegen Aufzahlung, im Austausch gegen Vollbautüren – Türen mit Glaslichtern bestellen.

j) Wohnungseingangstüre:

Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollbautüre, Durchgangslichte 90/200 cm, mit dreiseitigem Doppelfalz, eingebautem Spion, Visitenkartenhalterung und einer Drückergarnitur (Sicherheitsbeschlag) mit Einbruchschutz und Zylinderschloss.

Die Türe ist wohnungsseitig weiß und stiegenhausseitig Buche natur furniert.

Sie erhalten 5 Wohnungsschlüssel.

k) Hauseingangstüre:

Alu-Konstruktion mit Gegensprechanlage und Selbstschließer.

l) Vorhangkarniesen:

Sind in unserem Ausstattungsprogramm nicht berücksichtigt und müssen bei Bedarf nach der Wohnungsübergabe vom Wohnungsinhaber an eine einschlägige Firma direkt in Auftrag gegeben werden.

m) Sanitärinstallation:

Diese beinhaltet die komplette Herstellung der Kaltwasser-, Warmwasser- und Ablaufleitungen und wird unter Putz verlegt.

WC: Dieses ist mit einem Hänge-WC mit Ringsitz und Deckel sowie einem Unterspülkasten ausgestattet.

Bad: Das Bad ist mit einer Badewanne 180 cm, einschließlich Ab- und Überlaufgarnitur sowie einer Wannenfüll- und Brausebatterie und mit einem Kristallporzellanwaschtisch einschließlich Einlochbatterie und Ablaufgarnitur ausgestattet.

Darüber hinaus wird ein Kaltwasseranschluss für eine Waschmaschine installiert.

Spiegel, Handtuchhalter etc. sind im Ausstattungsprogramm nicht enthalten.

Küche: In der Küche sind lediglich die Verrohrungen für die Spüle vorgesehen. Sollten Sie hier Änderungswünsche in Bezug auf den Aufstellungsort haben, sind diese dem Elektriker und Installateur bekannt zu geben.

Der E-Herd und die Abwäsche werden nicht bauseits beigelegt, der vorgesehene Aufstellungsort ist dem Plan zu entnehmen. Die Montage von selbst beigelegten Einrichtungsgegenständen ist aus verrechnungstechnischen sowie Garantiegründen nicht möglich.

Das Anschließen von wasserführenden Haushaltsgeräten wie Geschirrspüler, Waschmaschine etc. ist ausnahmslos von einem konzessionierten Installationsunternehmen durchzuführen.

Erdgeschoßwohnungen mit Eigengärten erhalten ein Kemperventil an der Fassade.

n) Heizung und Warmwasserversorgung:

erfolgt über das Fernwärmenetz der Biogen Rohstoffgenossenschaft Kamptal und Umgebung reg. Gen. GmbH.

Die einzelnen Wärmemengenzähler befinden sich im Stiegenhaus direkt im Geschoß der jeweiligen Wohnung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch Radiatoren (weiß lackiert), die mit Thermostatköpfen (ausgenommen Zweitheizkörper) im Wohnzimmer ausgestattet sind und in allen Aufenthaltsräumen installiert werden. Im Wohnraum befindet sich ein Raumthermostat.

Die Heizleistung ist der Norm entsprechend für normalen Wärmebedarf berechnet und bringt Ihnen unter Annahme von -13°C Außentemperatur folgende Raumtemperaturen lt. ÖNORM: H 7500

WOHNRAUM +20°C, ZIMMER +20°C, BÄDER +24°C.

Die „Kamptal“ hat mit dem Wärmeversorgungsunternehmen („WVU“) als Energielieferant (Fernwärme) einen Wärmeliefervertrag für Zwecke der Raumheizung und der Warmwasserbereitung über die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Diese Vereinbarung enthält weiter die Verpflichtung, die Wärme für obigen Zeitraum vom WVU zu beziehen, diesen Wärmebedarf nicht selbst zu erzeugen (mit Ausnahme von Einzelöfen im Wohnzimmer), oder von Dritten decken zu lassen. Diesem Vertrag tritt jeder Mieter bei, und im Falle der Übertragung des Mietgegenstandes in das Wohnungseigentum wird diese Liefervereinbarung an den Wohnungseigentümer überbunden.

o) Warmwasserbereitung:

Warmwasserbereitung zum Standort der Abwäsche in der Küche als auch zum Waschtisch und zur Badewanne im Bad.

p) Lüftungen:

Ihre Wohnung wird in sich luftdicht hergestellt (BLOWER DOOR Test) und erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Das heißt: Im WC (bzw. im Badezimmer) hängt ein Lüftungsgerät, das von außen Frischluft ansaugt, vorwärmt, und dann den Aufenthaltsräumen (Wohnraum, Zimmer) zuführt. Gleichzeitig wird aus den Nebenräumen (AR, WC, Bad, Küche) Abluft abgesaugt und über Dach abgeblasen.

Der Luftausgleich in der Wohnung folgt über einen Spalt zwischen Boden und Innentüren.

Durch die Lüftungsführung der Lüftung werden abgehängte Decken von ca. 30 cm in einigen Räumen notwendig.

Der zukünftige Mieter verpflichtet sich, die Lüftungsanlage ständig zu betreiben und entsprechend den Vorschriften zu gebrauchen und zu warten.

q) Elektroinstallation:

Diese umfasst die komplette Installation aller Leitungen vom Wohnungsverteiler zu nachstehend angeführten Auslässen, Schukosteckern und Schaltern (weiße Wippschalter), jedoch nicht die Lieferung des Elektro-Einbauherdes.

Es erhält jeder Raum einen Mittel- oder Wandauslass für Beleuchtungskörper mit Schalter.

Küche und Bad erhalten je einen Mittel- und einen Wandauslass. Im Vorraum sind ein bzw. zwei Deckenauslässe mit Wechsel- bzw. Kreuzschalter vorgesehen.

Alle Zimmer erhalten je vier Steckdosen. Die Kochnischen erhalten 3 Steckdosen.

Die bauseits vorgesehene Anzahl und Anordnung aller Steckdosen ist in den beiliegenden Plänen ersichtlich. Ebenso die Installation bezüglich Fernsehanschluss, Telefonanschluss etc.

Das Ausstattungsprogramm enthält keine Beleuchtungskörper oder Befestigungsmittel wie Lusterhaken, etc..

Alle Steckdosen werden ca. 30 cm hoch, alle Schalter ca. 110 cm hoch montiert. Schalter und Steckdosenkombinationen ca. 110 cm hoch, gemessen jeweils ab FOK – näheres siehe Zeichenerklärung.

Die Anschlussmöglichkeit eines E-Herdes, eines Geschirrspülers, eines Kühlschranks, eines Umluft Dunstabzuges und einer Waschmaschine ist vorgesehen, jedoch keine Geräteeinlieferung und deren Anschluss.

Allgemeinbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung und Messeinrichtungen (Stromzähler) pro Stiege im Technikraum im Keller.

Sonderwünsche: Es steht Ihnen frei, bei rechtzeitiger Bekanntgabe die Elektroinstallation Ihrer Wohnung im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu verändern bzw. zu erweitern, wie:

zusätzliche Steckdosen, Wandauslässe, Installation von Wechselschaltern, Schukosteckdose im Bad etc.

Bei Änderung der Deckenbeleuchtung ist auf die Schwenkbereiche von Fenstern und Türen zu achten. Mit Einschränkungen aufgrund des baulichen Fortschritts ist jedoch zu rechnen, da teilweise die Leerverrohrungen mit betoniert werden.

r) Zentrale SAT-Anlage digital tauglich mit einer Anschlussdose im Wohnzimmer und Leerverrohrung in den Schlafzimmern. Das Anschlusskabel von der Steckdose zum TV wird nicht beigestellt.

Der Empfang der SAT- Programme ist nur über ein eigenes digitales Satellitengerät möglich, dieses (Receiver) ist nicht Teil der Ausstattung.

Sonderwünsche: die Verlegung der Antennen-Anschlussdose an eine andere als die bauseits vorgesehene Stelle (inwieweit dies möglich ist, wird Ihnen die Elektroinstallationsfirma auf Ihre Anfrage sagen). Ebenso ist ein Anschluss an das lokale Kabel-TV-Netz möglich, Abklärung mit dem Kabel-TV-Betreiber.

s) Telefonanschluss:

Eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Telefonnetz wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum, unmittelbar bei der Wohnungseingangstüre jeder Wohnung geschaffen. Das Ansuchen um Herstellung eines

Telefonanschlusses ist von Ihnen persönlich bei der Post zu stellen.

Sonderwünsche: Weiterführung der Telefon- Leerverrohrung an eine andere als die bauseits vorgesehene Stelle.
Zuständig: Elektroinstallationsfirma

t) Klingel- und Rufanlage:

Beim Haustor wird ein Tastertableau und an jeder Wohnungseingangstüre ein Klingeltaster montiert. Der Klingelton vom Tastertableau unterscheidet sich von dem Klingeltaster an der Wohnungseingangstüre. Die im Vorraum befindliche Gegensprechanlage hat einen Türöffner für die Hauseingangstüre. Sonderwünsche: nicht möglich

Sämtliche Sonderwünsche in Bezug auf die Elektroinstallationen sind der beauftragten Elektrofirma direkt in Form eines schriftlichen Auftrages bekannt zu geben und auch direkt mit dieser zu verrechnen.

u) Fußbodenbeläge:

Die Aufenthaltsräume innerhalb des Wohnungsverbandes erhalten Parkettböden mit Sockelleisten. Im Abstellraum, in der Küche und im Vorraum kommt ein Fliesenbelag mit Sockelleisten zur Ausführung.

Sonderwünsche: Sie haben die Möglichkeit, anstatt der vorgesehenen Fußbodenbeläge andere Beläge höherer Qualität bzw. in abweichender Farbgebung usw. gegen Aufzahlung zu wählen.

v) Verfliesung:

Im Bad und WC wird bauseits ein keramischer Wandbelag aus einfarbigen, hellen Fliesen vom Fußboden bis auf Türstockoberkante ausgeführt. Die Fußböden der Bäder und WC's, Vorräume und Kochnischen werden ebenfalls verflieset.

Sonderwünsche: verbesserte Ausführung der Verfliesung, zusätzliche Herstellung einer Wandverfliesung in Teilen der Küche.

w) Malerei und Anstrich:

In den Wohnungen werden die Zargen gestrichen (gebrochen weiß). Die Decken und sämtliche Wände ebenso in gebrochenem Weiß, mit Leimfarbe, glatt.

Sonderwünsche: spezielle Wünsche (Farbgebung bzw. eventuelle Musterung oder spezielles Material) sind rechtzeitig der beauftragten Maler- und Anstreicherfirma in Form eines schriftlichen Auftrages bekannt zu geben, und direkt mit dieser zu verrechnen.

x) Außenanlagen:

Die Außenflächen der Wohnhausanlage werden mit dem vorhandenen Humus planiert.

Die gesamten Grünflächen werden besämt und die Allgemeinflächen auch gärtnerisch gestaltet.

Die Parkplätze und Stiegenzugänge werden befestigt hergestellt.

Die Terrassen sind mit Estrichplatten belegt.

Die Einfriedung der Eigengärten erfolgt mit Maschendrahtzaun und jeweils einem Zauntürl.

y) Allgemeines:

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil und ein gedeckter PKW-Abstellplatz zugeordnet, weiters ist ein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum, ein Trockenraum und ein Müllraum vorhanden.

Die Einrichtung dieser Räume ist NICHT vorgesehen.

Sonderwünsche

Als Sonderwunsch gelten sämtliche, durch den Käufer veranlasste Abänderungen gegenüber der standardmäßig vorgesehenen Ausführung gemäß dem einen Vertragsbestandteil bildenden Wohnungsplan sowie sämtliche durch den Käufer veranlassten Abänderungen der Ausstattung gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Der dem Käufer von der KAMPTAL mit Vertragsabschluss übergebene Wohnungsplan (Verkleinerung des Originals) sowie die Bau- und Ausstattungsausschreibung dienen diesem als Basis für allfällige vom Käufer angestrebten Sonderwünsche.

Sonderwünsche sind nur hinsichtlich der kaufgegenständlichen Wohnung möglich. Diese müssen in der von der KAMPTAL schriftlich gestellten Frist bekannt gegeben werden. Die Entscheidung über die Durchführung der Sonderwünsche behält sich die KAMPTAL im Hinblick auf die Gesamtausführung und eine etwaige Behinderung des Baufortschrittes jedoch grundsätzlich vor. Nach Freigabe des Bauherrn sind sämtliche Sonderwünsche vom Mieter selbst bei den projektbeteiligten Firmen der Kamptal zu beauftragen

Der Käufer verpflichtet sich dazu, durch seine Sonderwünsche keinerlei Qualitätsminderung gegenüber der von der KAMPTAL vorgesehenen Ausführung oder Ausstattung hervorzurufen.

Die Aufträge über die Durchführung von Sonderwünschen sind (nach Einholung eines Kostenvoranschlages) vom Nutzer selbst auf seinen Namen, seine Rechnung und sein Risiko zu erteilen. Alle Kosten bzw. Mehrkosten, welche durch Sonderwünsche hervorgerufen werden, hat jedenfalls der Nutzer zu tragen.

Hinsichtlich aller Sonderwünsche besteht daher nur ein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer als Auftraggeber und dem jeweils beauftragten Professionisten, nicht aber mit der KAMPTAL. Die KAMPTAL leistet daher auch keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen.

Mängelrügen über Sonderwunscheleistungen sind somit nicht an die KAMPTAL, sondern an die jeweils ausführende Firma zu richten.

Die Erteilung eines derartigen Auftrages an nicht mit der Herstellung der gegenständlichen Wohnhausanlage beauftragte Unternehmungen, Personen oder Professionisten vor der allgemeinen Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen einvernehmlich ausgeschlossen.

Über Wunsch des Nutzers durchgeführte Minderleistungen gegenüber der Ausführung nach dem einen Vertragsbestandteil bildenden Wohnungsplan und der Ausstattung gemäß dieser Baubeschreibung werden von der KAMPTAL nicht vergütet. Die allenfalls eingesparten Leistungen kommen der Gesamtheit des Bauvorhabens zugute. Ersatzpflichtige Dritte werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufobjektes nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Baustellenkoordinators gestattet ist. In jedem Fall geschieht dies aber auf eigene Gefahr des Nutzers. Weder die KAMPTAL noch die am Bau beschäftigten Firmen haften für allfällige Schäden und Unfallfolgen. Verfügungen auf der Baustelle stehen bis zur Übergabe ausschließlich der KAMPTAL zu.

Die übrigen Regelungen hinsichtlich möglicher Sonderwünsche bzw. deren praktischer Abwicklung sind diesbezüglichen schriftlichen Informationen während der Bauzeit zu entnehmen.

Wird durch einen Sonderwunsch eines Nutzers ein Planwechsel erforderlich, so gehen die Kosten desselben zu Lasten dieses Nutzers. Werden im Zuge eines Planwechsels die Änderungen mehrerer Nutzer erfasst, so sind dessen Kosten nach der Anzahl der betroffenen Nutzer auf diese aufzuteilen.

Planliche Änderungen aufgrund von Sonderwünschen gegenüber der Standardausführung der Wohnung werden laut letztgültigen HOA (Honorarleitlinie für Architekten), und aller Nebenkosten (wie Porto, Telefon etc.) verrechnet.

Sämtliche Sonderwünsche können nur unter den im Kaufvertrag verankerten Voraussetzungen bewilligt werden.

Dafür übernimmt der Käufer die Kosten bzw. stellt im Falle eines Rücktrittes den Planungszustand (Standard) zu seinen Lasten wieder her oder bringt einen Nutzer bei, welcher diese Änderungen samt genannten Bedingungen übernimmt.

Zusammenfassung

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist das Betreten der Baustelle nur im Beisein des Baustellenkoordinators möglich.

Wir haben im Vorstehenden versucht, Ihnen umfassend die Möglichkeiten aufzuzeigen, die Ihnen zur Gestaltung Ihrer Wohnung offenstehen. Es liegt nun bei Ihnen, diese Möglichkeiten nach Gutdünken zu nützen, wobei wir aber der Ordnung halber nochmals auf folgende Punkte hinweisen dürfen:

Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie daher bitte sorgfältig, welche Änderungen Sie als unbedingt notwendig erachten.

Einmal getroffene Entscheidungen bzw. erfolgte Bestellungen können nicht oder nur mit erheblichem Kostenaufwand geändert oder widerrufen werden.

Die örtliche Bauaufsicht übernimmt keine Gewähr für die Ausführung Ihrer Sonderwünsche, ist Ihnen aber bei der Abwicklung behilflich.

Treffen Sie alle Vereinbarungen und Absprachen mit den einzelnen Handwerkern schriftlich, um bei etwaigen späteren Differenzen entsprechende Unterlagen in der Hand zu haben und setzen Sie unser Büro davon in Kenntnis.

Bedenken Sie bitte, dass spätere Änderungswünsche entweder aus terminlichen Gründen überhaupt abgelehnt werden müssen – oder zumindest mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind.

Sonderwünsche während der Bauzeit sind grundsätzlich nur bei den von der „KAMPTAL“ beauftragten Firmen möglich. Andere Firmen können aus Haftungsgründen erst nach erfolgter Wohnungsübergabe in Ihren Wohnungen Arbeiten durchführen.