

## Allgemeinbeschreibung:

Im Gemeindezentrum von Japons entsteht ein neues 2-geschossiges Wohngebäude mit 8 Wohnungen von 51 m<sup>2</sup> bis 56 m<sup>2</sup> und 8 PKW-Stellplätzen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptzugang. Sämtliche Geschosse werden über eine Stiegenanlage erschlossen. Die Einlagerungsräume, der Technikraum und ein Gemeinschaftsraum samt Terrasse sind im Erdgeschoss untergebracht. Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und der Müllraum ist in einem angrenzenden Nebengebäude untergebracht. Der Gartenbereich wird begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Neben einem Parteienkeller sind jeder Wohnung eine Terrasse bzw. ein Balkon, teilweise Mietergärten, sowie ein Brieffach beim Stiegeingang zugewiesen.



Projekt: **WHA JAPONS I**

3763 Japons, Wolfackerweg 24A

8 Wohnungen

## Technische Beschreibung:

Die Gemeinnützige Wohnbau GmbH KAMPTAL legt bei Ihren Wohnhausanlagen höchsten Wert auf Lebensqualität. Aus baubiologischer Sicht werden die Wände soweit wie möglich in Ziegelbauweise ausgeführt. Ein besonderes Augenmerk wurde ebenfalls auf die Schall- und Wärmedämmung gelegt.

Bei den im Plan angegebenen Abmessungen handelt es sich um Rohbauabmessungen. Durch das Aufbringen des Verputzes sowie der Wandfliesen verringert sich die Wohnnutzfläche geringfügig gegenüber der im Wohnungsplan ausgewiesenen Wohnnutzfläche. Ebenso können kleine Bauungenauigkeiten auftreten. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht Vertragsgrundlage.

Ihre Wohnung im vorgenannten Bauvorhaben erhält folgende Ausstattung:

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

Fundamente:	Dichtbetonfundamentplatte laut statischer Erfordernis.
Isolierung:	Wärme- u. Trittschallisolierung unter allen Räumen mit Steinwollmatten; Nassräume: Kunststoffisolierung am Boden; Wände im Wannbereich, Ecken und Hochzüge.
Mauerwerk:	Außenwände und tragende Wände: Außenwände: 25 cm Hohlziegelmauerwerk, außenseitig 18 cm Vollwärmeschutz bzw. Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis; Wohnungstrennwände: 25 cm Schallschutzziegel mit einseitiger Vorsatzschale bzw. Vormauerung. Zwischenwände: 12 cm DÜWA Hohlziegelmauerwerk beidseitig verputzt bzw. Gipskartonständerwand zwischen Bad/Abstellraum und WC, um die Toilette eventuell später barrierefrei zu gestalten.
Decken:	Stahlbetonelementdecken 22 cm, weißer Dispersionsanstrich Loggien- bzw. Balkonplatten thermisch getrennt.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit ziegelroter Tondachdeckung
Stiegen:	zentrales Stiegenhaus mit Stahlbetonstiege; keramischer Belag und Handlauf.
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Reibputz (18 cm Dämmstärke).

Projekt: **WHA JAPONS I**

3763 Japons, Wolfackerweg 24A

8 Wohnungen

- Fenster u. Außenelemente: Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung; 1- und 2-teilig, um einen sehr hellen und attraktiven Wohnbereich zu ermöglichen.  
Dreh- und Drehkippsbeschläge;  
  
Eingangsportale Alu-Konstruktion pulverbeschichtet.
- Rollläden: Bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkon- bzw. Terrassentüren werden Mini-Rollläden im Bereich des Fensterüberlagers eingebaut, die mit einem Gurt zu betätigen sind.
- Türen: Glatte Türblätter mit Röhrenspaneinlage – weiß, in Stahlzargen mit Gummidichtung, mit Leichtmetallbeschlägen, ins Wohnzimmer wird eine Nurglastüre ausgeführt. Sie erhalten 6 Wohnungsschlüssel, die folgende Räume sperren können: Wohnung, Parteienkeller, Brieffach, Allgemeinräume im Erdgeschoß sowie den Müllraum.
- Fußböden:
- |        |                          |              |
|--------|--------------------------|--------------|
| Belag: | Aufenthaltsräume:        | Parkett      |
|        | Nebenräume:              | Fliesen      |
|        | Nassräume:               | Fliesen      |
|        | Stiegenhäuser und Gänge: | Fliesen      |
|        | Parteikeller:            | Betonboden   |
|        | Terrassen:               | Betonplatten |
|        | Balkone und Loggien:     | Betonplatten |
- Malerei und Anstrich: Decken und Wände wischfester Anstrich in gebrochenem Weiß, Zargen in gebrochenem Weiß auf Kunstharzbasis.
- Verfliesung Wand: Bäder/WC bis Zargenoberkante.
- Balkongeländer: Stahlkonstruktion, teilweise mit Plattenverkleidung als standfeste Absturzsicherung. Höhe = 100 cm.
- Elektroinstallation und Einrichtung: Vollständige Elektroinstallation auf oder unter Putz nach den Richtlinien des EVU. Alle Leitungen in Schutzrohren lt. Vorschrift. Gegensprechanlage mit Türöffner, Leerverrohrungen für Telefon bis in den Medienverteiler. A1-Telekom bis zur Anschlussdose im Wohnzimmer; Satellitenanlage am Dach (Receiver sind im Ausstattungsprogramm nicht enthalten). Je Wohnung entsprechende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen (Steckdosen siehe Plan) und eine komplette

Projekt: **WHA JAPONS I**

3763 Japons, Wolfackerweg 24A

8 Wohnungen

Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Vorschriften. Leerverrohrung zu den Parkplätzen für die Nachrüstung einer E-Ladestelle.

Heizung: Wärmeversorgung mittels Fernwärmeanschluss; Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung mittels Elektro WW-Hängespeicher kombiniert mit einer PV-Anlage.

Lüftung: In jeder Wohnung kommt eine kontrollierte Wohnraumlüftung zum Einsatz und sorgt für ein gesundes Raumklima. Das Lüftungsgerät wird in einem Schacht im Stiegenhaus situiert. Jede Wohnung wird in sich komplett luftdicht gebaut und erhält ein eigenes Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Dieses Lüftungsgerät saugt Außenluft an, wärmt sie vor und bläst Frischluft in sämtliche Aufenthaltsräume. In den Nebenräumen wird die verbrauchte Luft abgesaugt und wieder ins Freie transportiert.

Sanitärinstallation: Einrichtung: Sämtliche Abfallrohre aus PVC-Rohren bis zum Aufstandsbogen und ebenso alle waagrechten Leitungen. Alle senkrechten Leitungen werden in Installationsschächten geführt. Vollständige Kalt- und Warmwasserinstallation für Küche, Bad und WC. Einrichtungsgegenstände je Wohnung: Waschtisch-, Duschen- und WC-Anlage.

Ver- und Entsorgung: Wasser- und Stromversorgung über örtliches Netz, Schmutzwässer in den Ortskanal und Regenwässer werden auf Eigengrund versickert. Der Müllraum befindet sich im Eingangsbereichs der Anlage in einem Nebengebäude.

Stellplätze: 8 PKW-Abstellplätze, je Wohneinheit ein zugeordneter Stellplatz – siehe Darstellung im Lageplan.

Brandschutz: Erste und Erweiterte Löschhilfe nach TRVB mittels tragbarer Feuerlöscher in den Stiegenhäusern.

Außenanlagen: Zugangswege: Asphalt und Betonsteinpflaster  
Freiflächen : Entsprechende Bepflanzung und Begrünung.

Projekt: WHA JAPONS I

3763 Japons, Wolfackerweg 24A

8 Wohnungen

## 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.

Projekt: **WHA JAPONS I**

3763 Japons, Wolfackerweg 24A

8 Wohnungen

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.