

ARCHITEKTEN REIHENHÄUSER IM GRÜNEN UND STADTNAH BERGHEIM/LENGFELDEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Stand: 08.10.2023

ARCHITEKTEN REIHENHÄUSER IN BERGHEIM

IM GRÜNEN UND STADTNAH

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

0. ALLGEMEIN :

Die GW9 Investment GmbH errichtet 4 Reihenhäuser im Grafenholzweg in 5101 Bergheim, auf der Liegenschaft Nr. 1183/7 KG 56503 Bergheim I. Die Liegenschaft wird für das Sachfassen von Realeigentum in einzelne Grundparzellen. Die PKW – Abstellflächen werden als Freiparker und Carports ausgeführt und sind den einzelnen Reihenhäusern zugeordnet. Die Objekte werden nach gültigen Vorschriften, Normen und Richtlinien zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung errichtet. Bauliche Maßnahmen betreffend Luftschallschutz bzw. Trittschallschutz von Decken und Wänden zwischen den Reihenhäusern werden gemäß ÖNORM/OIB und der Richtlinie Schallschutz ausgeführt

Die Planung des Projektes erfolgt durch das Architekturbüro BERGER.HOFMANN ARCHITEKTUR OG.

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen, nach dem Stand der Technik, gemäß den Schallschutzanforderungen und entsprechend der Bautechnikverordnung für Energie des Bundeslandes Salzburg ausgeführt.

Der Stand der Technik bezieht sich auf den Zeitpunkt der ersten Baubewilligung.

1. ROHBAU :

1.1. BETONARBEITEN

1.1.1. Allgemein:

Das Plattenfundament und die Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässiger Betonbauweise (Stahlbeton) ausgeführt, wobei der ortsübliche Grundwasserhöchststand (oder HQ100) zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung als Bemessungsgrundlage herangezogen wird.

1.1.2. Fundierung:

Streifen-, Einzel- und Plattenfundamente in Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Berechnungen.

1.1.3. Kellerfußboden:

Technik/Lager: Fundamentbeton abgezogen

Studio/Hobby im KG: erhält zusätzlich eine Wärmedämmung und einen Estrich und ist gesondert zu vergüten.

Stiegenhaus: erhält zusätzlich einen Betonestrich mit keramischen Bodenfliesenbelag.

1.1.4. Kelleraußenwände:

Die Außenwände werden in bewehrtem Beton, schalrein, ohne Verputz und ohne Anstrich ausgeführt.

Die Kelleraußenwände in den ausgebauten Hobbyräumen, bzw. Studios werden verputzt und erhalten einen gebrochen weißen Anstrich.

Eine Verspachtelung der Wände ist nicht vorgesehen

1.1.5. Decken, Unter- und Überzüge:

Diese werden in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Decke über dem Keller ist schalrein ausgeführt und die Konstruktionsfugen bleiben sichtbar.

Die Decken über dem Erd- und dem 1. OG sind aus Stahlbeton und erhalten eine verputzte Untersicht oder bei einer Fertigteildecke wird die Untersicht schalrein ausgeführt und die Konstruktionsfugen verspachtelt.

Im Technikraum/Lager ist die Decke schalrein ausgeführt und die Konstruktionsfugen bleiben sichtbar. Bei bauphysikalischer Notwendigkeit erhält die Decke an der Unterseite eine Wärmedämmung.

Die Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,50m, im 1.OG ca. 2,50m und im KG ca. 2,40m, im DG von ca. 95cm (Kniestock) bis ca. 3,15m.

1.1.6. Terrassen- und Balkongeländer:

Die Terrassengeländer im EG und Balkongeländer im 1.OG werden aus verzinktem Stahl, mit senkrechten Stäben, oder Flachstahl und oben mit einem Flachstahlabschluss hergestellt.

1.2. MAUERARBEITEN:

1.2.1. Aussenwände:

Die Außenwände vom EG bis ins DG werden nach statischen, wärmetechnischen und schalltechnischen Erdordernissen aus Beton, oder Stahlbeton, oder Mantelbeton hergestellt. Wo erforderlich werden Wandscheiben, Stürze und Unterzüge in Stahlbeton hergestellt.

1.2.2. Haustrennwände:

Aus Schallschutzgründen werden die Haustrennwände als zweischaliges Mauerwerk aus Beton, Stahlbeton, Fundosteine, oder Mantelbeton mit dazwischenliegender Dämmeinlage nach bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

1.2.3. Tragende Innenwände:

Mauerwerk aus Beton, Stahlbeton oder Mantelbeton nach statischen Erfordernissen.

1.2.4. Nichttragende Innenwände:

Diese werden in 1-fach beplankter Trockenbauweise mit innenliegender Mineraldämmung ausgeführt. Im Bereich der Stoßfugen werden diese verspachtelt.

1.2.5. Kellerinnenwände:

Die Kellerinnenwände werden in 1-fach beplankter Trockenbauweise ausgeführt.

1.3. DACH :

Der Dachstuhl wird als Satteldachkonstruktion aus Holz ausgeführt. Die Konstruktion ist entsprechend den statischen Erfordernissen dimensioniert und erhält ein Alpindach aus beschieferten Bitumendachbahnen, oder ein Foliendach. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und an den Traufen.

Die Farbgebung erfolgt gemäß der Standardfarbkarte der Herstellerfirma, sowie dem Farbkonzept des Architekten und lt. den Vorgaben der Gemeinde auf Grundlage des Ortsbildschutzes.

Die Stärke der Wärmedämmung des Dachaufbaues erfolgt nach bauphysikalischer Berechnung.

Auf den Dächern werden Dachsicherungseinrichtungen, sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vorgesehen.

1.4. SPENGLERARBEITEN:

Die Verblechungen, etwaige Einfassungen, Lüftungsstränge, sowie die Dachrinnen, Speier und Fallrohre werden aus verzinktem oder beschichtetem Stahlblech, oder Aluminiumblech hergestellt. Fallrohre werden an Stahlguss-Regensinkkästen zur Verwahrung und Reinigung im Bodenbereich angeschlossen.

1.5. CARPORT UND ÜBERDACHTER ABSTELLBEREICH:

Jedem der vier Reihenhäuser ist ein überdachter PKW-Stellplatz samt Nebenstellfläche (Luftwärmepumpe, Müll, Fahrräder, usw.) vorgelagert. Die Ausführung erfolgt in Metallbauweise und wird nach statischem Erfordernis dimensioniert und bemessen. Der ober Abschluss – Dach – wird aus Trapezblech ausgeführt und die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rinne samt Speier in den Grünbereich, oder Traufenschotterbereich.

2. AUSBAU

2.1 WANDAUFBAU INNEN - Innenputz:

Alle massiven Wände im EG, OG und DG werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt und geglättet, oder erhalten eine Dünnlagenputzspachtelung ohne zusätzliche Oberflächenvergütung. Die Ebenheit entspricht den Kriterien nach ÖNORM DIN 18202 – Toleranzen im Hochbau
Nichttragende Innenwände und Zwischenwände in Trockenbauweise werden im Bereich der Stoßfugen verspachtelt. Ebenso werden Vormauerungen und Trockenbauverkleidungen im Bereich der Stoßfugen verspachtelt. Eine vollflächige Oberflächenvergütung (Spachtelung) ist nicht vorgesehen. Fugen werden bei Materialwechseln (Putz/Trockenbau, Beton/Trockenbau, usw.) sichtbar ausgeführt.

Massive Wände in Feuchträumen erhalten einen einlagigen Kalk-Zementputz.

Die Ebenheit entspricht den Kriterien nach ÖNORM DIN 18202 – Toleranzen im Hochbau.

2.2 WANDAUFBAU AUSSEN - Außenputz:

Die Fassade wird als Wärmedämm-Verbund-System (Vollwärmeschutz) nach den bauphysikalischen Erfordernissen, entsprechend dem Energieausweis, ausgeführt.

Die Fassadengestaltung und Färbelung erfolgt mit Reibputz lt. planendem Architekten und behördlich genehmigtem Farbkonzept

2.3 ESTRICHARBEITEN:

Im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoß wird ein schwimmender Estrich eingebaut. Wärmedämmung und Trittschalldämmung werden entsprechend den Plänen, sowie den bauphysikalischen und wärmetechnischen Vorschriften, und entsprechend dem Energieausweis eingebaut.

2.4 TREPPEN:

Die Stiegen vom KG bis ins DG werden als Stahlharfentreppe, oder als Stahlbetontreppe hergestellt und erhalten Holztrittstufen aus Eiche mit einer Stärke von ca. 4 cm. Bei Ausführung der Stahlbetontreppe werden die Setzstufen weiß gemalt.

Die grundierten Stahlteile werden vom Maler weiß gestrichen.

2.5 FENSTER:

2.5.1 Die Häuser erhalten hochwertig gedämmte, pflegeleichte, wartungs-freundliche Kunststoffenster weiß durchgefärbt. Stockaufdopplungen im Sturzbereich sind vorgesehen.

Die 3-fach Verglasung (3 Scheiben-Isolierverglasung) erfolgt mit einer entsprechenden Isolierverglasung gemäß Energieausweis und bauphysikalischen Anforderungen. Schallschutzverglasungen werden wo erforderlich und behördlich vorgeschrieben lt. Ö-Norm und rechtlicher Vorgabe ausgeführt.

Wo aus rechtlichen und normengemäßen Vorgaben erforderlich wird ein Sicherheitsglas ausgeführt.

Jedes Zimmer erhält ein zu öffnendes Fenster, das als Dreh- oder Drehkipplügel ausgeführt (wie im Plan ersichtlich) wird.

2.5.2 Kellerfenster, Lichtschächte und Lüftungsschächte:
Die Kellerfenster sind ebenfalls aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
Die Lichtschächte werden als Fertigteile aus Kunststoff mit Abdeckung aus verzinktem Stahlrost ausgeführt.

2.5.3 Fensterbänke:
Außen:
Beschichtete Alufensterbänke. Farbe lt. architektonischem Konzept.

Innen:
Die Fensterbänke werden aus Werzalit mit soft gerundeten Kanten ausgeführt.

In den Bädern werden die Fensterbänke verputzt, oder wo lt. Planung vorgesehen gefliest.

Kellerfenster erhalten innen keine Fensterbänke.

2.6 TÜREN:

2.6.1 Hauseingangstüren:
Die Hauseingangstüre wird als farbig weiß beschichtetes Kunststofftürelement ausgeführt, mit einem einbruchhemmenden Beschlag (Drücker/Knopf), Mehrfachfachverriegelung und optischem Spion. Einbruchschutz lt. rechtlichen Vorgaben.

Als Schließanlag werden für den Haupteingang und wo erforderlich Sicherheitszylinder mit 5 Schlüsseln ausgeführt

2.6.2 Alle **Innentüren** in den Wohnbereichen werden aus weiß beschichteten, überfalzten glatten Türblättern (Holz-Röhrenspan) mit einer Durchgangshöhe von 2,00m und Beschlägen aus Edelstahl hergestellt.
Die Montage erfolgt in matt lackierten Metallzargen mit weißen Dichtungen.
Je Reihenhaus wird die Innentüre ins Wohnzimmer aus dem Eingangsbereich mit Glasausschnitt (Klarglas in ESG) ausgeführt.
Die Türe in das WC erhält einen WC-Türbeschlag.
Nach Erfordernis der bedarfsgeregelten Lüftungsvorrichtung wird eine entsprechende Bodenluft bei allen Türen vorgesehen.
In den Kellerbereichen werden aus weiß beschichteten, überfalzten Stahlblechtüren und Stahlzargen mit weißen Dichtungen hergestellt.

2.7 FLIESEN:

2.7.1 Im Bad wird eine Teilverfliesung ausgeführt. Die Vormauerung im Bereich der Waschbecken wird ca. 1,00 m hoch und jeweils ca. 20 cm links und rechts der Waschbecken im Spritzbereich verflieset. Der Bereich, wo Badewannen lt. Planung vorgesehen sind, wird im Spritzwasserbereich um die Badewanne (lt. Fliesenspiegel der Planung) türzargenhoch (ca. 2,06 m) verflieset. Bei Ausführung einer Dusche wird der Bereich um die Duschtasse ebenso türzargenhoch (ca. 2,06 m) verflieset. Die Verfliesung erfolgt mit weißen, matten oder glänzenden, keramischen Wandfliesen, Format ca. 30/60 cm, gemäß Bemusterung. Die weiteren Bereiche im Bad erhalten **keine** Fliesen.

2.7.2 Die WC's erhalten auf den Wänden **keine** Fliesen. Die Wände erhalten in der Höhe von ca. 1,20 m einen wischfesten und abwaschbaren Latexanstrich.

2.7.3 Es werden Bodenfliesen im Format ca. 30/60 cm mit 10 cm Sockelleiste in Bädern, WC's, Vorraum/Eingangsbereich im EG und Vorraum im KG in Verlegerichtung lt. architektonischem Konzept verlegt. Es stehen 3 Farben (grau, hellgrau und beige) zur Auswahl.

2.8 BODENBELÄGE:

2.8.1 Die Terrassen im EG erhalten eine verdichtete Frostkofferschüttung. Der Terrassenbelag wird aus Betonplatten im Format 40/40 ausgeführt und im Gefälle von 2% ausgeführt.

- 2.8.2 Der Balkon im Obergeschoß wird als Stahlbetonplatte mit Sichtbetonoberfläche im Gefälle ausgeführt.
- 2.8.3 Die Terrasse im KG erhält einen Betonplattenbelag im Format 40/40cm.
- 2.8.4 Alle Wohn- und Schlafräume, sowie die Küche im EG und die Flure in den Obergeschoßen erhalten als Bodenbelag einen Parkett aus „Eiche Natur“ mit Schweizerleisten.

2.9 SCHLOSSERARBEITEN:

2.9.1 Stiegenhandlauf:

Der Stiegenhandlauf wird in Edelstahl ausgeführt.

Absturzsicherungen und Geländer werden als verzinkt Flachstahlkonstruktion ausgeführt

2.10 MALERARBEITEN:

- 2.10.1 Die gemauerten und verputzten Wände im EG bis DG werden gebrochen weiß gestrichen. Die Räume im Kellergeschoß erhalten keinen Anstrich. Lediglich der Vorraum/Stiegenhaus im Keller erhält einen Anstrich, sowie das Studio.
- 2.10.2 Bei den Wänden und Decken die gebrochen weiß gestrichen werden, wird eine zusätzliche Verspachtelung von verputzten Wänden nicht vorgesehen.
- 2.10.3 Sichtbare Holzteile im Außenbereich werden gemäß architektonischem Konzept entweder naturbelassen, oder erhalten einen Qualitätsanstrichen.

3 TECHNIK UND AUSSTATTUNG

3.1 HEIZUNG

- 3.1.1 Es ist eine Zentralheizung je Haus mittels einer Luftwärmepumpe vorgesehen. Das Wärmepumpenaußengerät wird im Freien vorgesehen. Das Innengerät wird im Keller aufgestellt. Der Warmwasserspeicher wird im DG über der Stiege vom OG ins DG aufgestellt, sofern nicht im Innengerät integriert. Die Regelung der Fußbodenheizung in den Aufenthaltsräumen erfolgt über ein Raumthermostat. Zusätzlich wird im Bad eine Handtuschheizkörper mit Elektropatrone montiert.
- 3.1.2 Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrisch betriebenen Warmwasserspeicher mit einem Volumen von ca. 100l. Die Positionierung des Speichers erfolgt im Dachgeschoß. Sollte die Warmwasseraufbereitung samt Speicher im Innengerät der Wärmepumpe integriert sein, wird kein zusätzlicher Speicher aufgestellt.
- 3.1.3 **Installation:**
Der Hauptwasserzähler ist im KG untergebracht.

3.2 SANITÄRINSTALLATION:

3.2.1 Abwasserfalleitungen und Sammelleitungen:

Abwasserfalleitungen werden aus schalldämmtem Kunststoffrohren hergestellt.

3.2.2 Abwasseranschlussleitungen:

Die Anschlussleitungen für die Einrichtungsgegenstände bestehen aus isolierten Kunststoffrohren.

3.2.3 Kalt- und Warmwasserleitungen:

Die Leitungen in den Bädern und WC's werden als Kunststoffrohre ausgeführt und unter Putz oder auf der Rohdecke unter dem Estrich verlegt.
In den Technik/Lagerräumen sind die Installationen Aufputz verlegt.

3.2.4 **Waschmaschine**

Der Waschmaschinenanschluß ist im Bad im Obergeschoß vorgesehen.

3.2.5 **Gartenwasserhahn:**

Jedes Haus erhält im EG einen frostsicheren Wasseranschluss mit Absperrventil und Zapfhahn.

3.2.6 **Sanitärausstattung:**

Küche: Anschluss für Wasser- und Abwasserleitung für Spüle, T- Stück für Geschirrspüleranschluss.
Ein außenwandgebundener Anschluss für einen Abluftabzug ist vorgesehen
Die Kücheneinrichtung obliegt dem Käufer.

Bad: Weiß emaillierte Stahleinbauwanne lt. Produktkatalog des Errichters, Grösse ca. 170/75 cm mit verchromter Einhandmischbatterie, Schlauchbrause mit Wandhalter.

Alternativ wird eine flache emaillierte Stahleinbauduschtasse lt. Produktkatalog des Errichters, Größe ca. 90/90 cm, ohne Duschtrennung eingebaut. Die Duschtrennwand ist vom Käufer als Eigenleistung selbst zu erbringen

Waschbecken, aus weißem Kristallporzellan lt. Produktkatalog des Errichters mit verchromter Einhandmischbatterie.

Wand-WC Anlage lt. Produktkatalog des Errichters aus weißem Porzellan als Tiefspüler samt Kunststoffstift und -deckel.

WC: Wand-WC-Anlage lt. Produktkatalog des Errichters aus weißem Porzellan als Tiefspüler samt Kunststoffstift und Kunststoffdeckel.

Handwaschbecken aus weißem Kristallporzellan verchromter Einhandmischerbatterie mit Kaltwasseranschluss.

3.3 **LÜFTUNG:**

Lüftung Wohnräume:

Wohnräume werden mit bedarfsgerechten Lüftungsvorrichtungen ausgeführt. Die schallgedämmten Nachströmelemente (Zuluftelemente) sind sichtbar in der Außenwand der Wohn- und Schlafräume eingebaut. Die verbrauchte Luft wird über einen 2 stufigen Unterputzlüfter (Abluftelement) im Bad vorgesehen.

Lüftung WC und Bäder:

Bäder und innenliegende WC erhalten zusätzlich eine mechanische Entlüftung. Alle Bädrlüfter sind 2-stufig, wobei die Grundstufe im Dauerbetrieb läuft, die 2. Stufe ist feuchtegesteuert.

Lüftung Küche:

Die Küchenlüftung obliegt dem Käufer. Es ist eine Dunstabzug mit Umlaufbetrieb zu verwenden.

Lüftung Keller:

Die verbrauchte Luft der Kellerräume wird über einen zweistufigen, feuchtegesteuerten Aufputzlüfter mit Zweitraumabsaugung über Dach gesaugt. Dieser Abluftventilator läuft in Grundstufe permanent und in der 2. Stufe feuchtegesteuert.

3.4 **ELEKTROINSTALLATION:**

3.4.1 **Allgemein:**

Jedes Reihenhaus wird mit einem eigenen Elektroverteiler im Kellergeschoß oder EG je nach Planung ausgestattet.

Bei der Eingangstüre ist eine Klingel vorgesehen.

3.4.2 **Antennenanlage:**

Anschluss an das örtliche Kabel-TV-Netz zum Empfang vom Grundprogramm (dzt. ORF 1, ORF 2, ARD, ZDF, BR und ATV plus) inkl. Aktivierung Grundprogramm.

Die monatliche Gebühr ist vom Käufer direkt dem örtlichen Anbieter zu bezahlen.

Sollte eine Anschluss an da Kabelnetz durch den Anbieter nicht ermöglicht werden, wird eine Halterung auf dem Dach für die Montage einer SAT-Anlage vorgesehen. Jeder Reihenhauseinhaber ist für den Kauf der SAT-Anlage und eines etwaig nötigen digitalen Receivers selbst zuständig

3.4.3 **Telefonanschluss:**

Der Telefonanschluss ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu beantragen.

Die dabei anfallenden Gebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten.

3.4.4 **Reihenhäuser:**

Als Schaltermaterial wird ein Großflächenprogramm mit Flächenschalter lt. Produktkatalog des Errichters, Farbe „reinweiß“, mit quadratischen Abdeckrahmen, einzeln oder unter Verwendung entsprechender Mehrfachrahmen als Kombination, eingebaut (lt. Muster).

Eingang: 1 Wandauslass auf Bewegungsmelder
 1 Klingeltaster auf Auslass im Vorraum.

Vorraum EG: 2 Deckenauslässe auf Wechselschalter.
 1 Steckdose.
 1 Heimrauchmelder

Wohn- Esszimmer:

 1 Leerrohr für Telefon
 1 Antennenauslass
 5 Steckdosen, sowie 2 Steckdosen für Anwendungsanschlüsse (TA/RA)
 1 Deckenauslass auf Wechselschalter im Wohnberiech
 1 Deckenauslass auf Wechselschaltung für Essplatz
 1 Heimrauchmelder

Terrasse EG:

 1 Steckdose im EG mit innenliegendem Schalter
 1 Lichtauslass (Decke oder Wand) mit innenliegendem Schalter

Küche:

 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
 1 Wandlichtauslass über der Arbeitsfläche mit Schalter
 1 E-Herdauslass
 1 Steckdose für Geschirrspüler
 1 Steckdose für Dunstabzug
 1 Steckdose Kühlschrank
 5 Steckdosen (davon 2x Doppelsteckdosen) am Arbeitsplatz

WC:

 1 Deckenauslass auf Ausschalter

Stiege EG – OG 1 Wandauslass

Flur im OG:

 1 Deckenauslass und
 1 Wandauslass
 1 Heimrauchmelder

Zimmer 1:

 1 Deckenauslass mit Schalter
 4 Steckdosen, sowie 2 Steckdosen für Anwendungsanschlüsse (TA/RA)
 1 Leerverrohrung für TV zum Schwachstromverteiler
 1 Heimrauchmelder

Zimmer 2:

 1 Deckenauslass mit Schalter
 4 Steckdosen, sowie 2 Steckdosen für Anwendungsanschlüsse (TA/RA)
 1 Leerverrohrung für TV zum Schwachstromverteiler

	1 Heimrauchmelder
Bad:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass über Serienschalter 1 Steckdose f. Waschmaschine 2 Steckdose
WC:	1 Deckenauslass auf Ausschalter
Stiege OG-DG:	1 Wandauslass auf Ausschalter
Flur/Ankleide:	1 Deckenauslass und 1 Wandauslass 1 Steckdose 1 Heimrauchmelder
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Schalter 5 Steckdosen, sowie 2 Steckdosen für Anwendungsanschlüsse (TA/RA) 1 Leerverrohrung für TV zum Schwachstromverteiler 1 Heimrauchmelder
Bad:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass über Serienschalter 1 Steckdose f. Waschmaschine 2 Steckdose
WC:	1 Deckenauslass auf Ausschalter
Stiege EG-KG:	1 Wandauslass auf Wechselschalter
Kellerraum:	1 Wandauslass auf Ausschalter 1 Steckdose 1 Leerverrohrung für TV zum Schwachstromverteiler
Studio/Büro:	2 Deckenauslässe mit Schalter 5 Steckdosen, sowie 2 Steckdosen für Anwendungsanschlüsse (TA/RA) 1 Leerverrohrung für TV zum Schwachstromverteiler
Carport und Zugangsbereich:	1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder

Installationen an Haustrennwänden sind nur mittels Aufputzdosen möglich.
Die Ausstattung in Anlehnung auf die Grundausstattung der Ö-Norm ÖVE E-8015 defiiert.

4 AUSSENANLAGEN:

Die Außenanlagen, die Außenbeleuchtung und die Einfriedung der Gesamtanlage erfolgen gemäß gültigem Außenanlagenplan.

Mutterboden nach örtlicher Qualität, wie er am Gesamtgrundstück vorgefunden wird. Das Einsäen der Grünflächen obliegt dem Käufer, ebenso die Bepflanzung der Eigengärten.

Frei bewitterte Flächen wie Zufahrt, Parkplätze und Hauszugänge werden soweit möglich und nicht Nutzungseinschränkend mit oberflächenwasserdurchlässigen Belägen ausgestattet. Wo die Ausführung nicht einwandfrei nutzbar scheint, wird eine Asphaltbelag ausgeführt.

Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten sind neben dem Eingangsbereichen situiert.

Die Privatgärten zwischen den Reihenhäusern erhalten einen Maschendrahtzaun H= ca. 100cm und zu den Nahbargrundstücken erhalten sie einen Maschendrahtzaun h= ca. 100 cm. Der Zaun weist im Bereich zum Terrain einen Abstand von ca. 5 cm auf (keine Durchschlupfsicherung für Haustiere).

Aufgrund des kontinuierlichen Gefälles des Bauplatzes ergeben sich Böschungen und Stützelemente (Mauern, Korbsteinschichtungen u.dgl.) zu den Nachbargrundstücken und zwischen den einzelnen Teilgrundstücken der Reihenhäuser, sowie zu Wegen und Straßenflächen.

Die Oberflächenwässer werden über Retentionsbauwerke in das örtliche Oberflächenwasserableitungsnetz der Wassergenossenschaft eingeleitet und abgeleitet.

5 ALLGEMEINES:

5.1 ALLGEMEIN:

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder die sich als zweckmäßig oder erweisen (z.B. statische, brandschutztechnische, bauphysikalische Gründe), bleiben vorbehalten.

Für den Schallschutz ist es unzulässig, auch nachträglich, in Haustrennwänden Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, durchzuführen.
Es ist ebenfalls unzulässig, Regale, Kästen, TV – Geräte ect. direkt an die Haustrennwand zu montieren.

Das Anbohren oder Einschlagen von Nägeln in Wandflächen von Installationsschächten ist strengstens untersagt (erhöhte Beschädigungsgefahr von Rohrleitungen, Verlust von Schallschutz und ggf. Brandschutzwirkung).

Kellerräume sind nicht zum Lagern von feuchtigkeitsempfindlichen Sachen geeignet, da es auf Grund der bauphysikalischen Gegebenheiten besonders in den Sommermonaten zu Kondensatbildungen kommen kann.

Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe, wie z. B. Kriechen, Schwinden, sowie Anschluss von Gipskarton an Decken und an verputzte Flächen (allgemein massive Bauteile), entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes und können nicht beanstandet werden.

Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche, sowie das Einrichten der Betonplatten bei den Terrassen, sind laufend und ordnungsgemäß zu warten. Besonderer Augenmerk bei der Wartung ist auf die Fugen in Nassbereichen zu legen (Dusche, Badewanne, usw.) um Wasserschäden zu vermeiden. Das regelmäßige Erneuern durch den Eigentümer ist empfohlen.

Aus statischen Gründen dürfen schwere Topfpflanzen nicht auf Balkone aufgestellt werden (bzw. muss hierzu eine statische Überprüfung erfolgen).

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Verkaufs-, Allgemeinplänen, sowie den Verkaufs-Grundrissen, als auch nicht die Darstellung der 3D Perspektive oder des Modells.

Jalousien, Raffstores, Rollläden und sonstige Sonnenschutzanlagen wie Markisen können vom Kunden auf Sonderwunsch ausgeführt werden.

Für Möbel und Einbauteile sind jedenfalls Naturmaße zu nehmen. Planmasse sind Aufgrund der Bautoleranzen nach ÖNORM DIN 18202, Verputz- und Belagsstärken, nicht verbindlich.

5.2 SONDERWÜNSCHE:

Sonderwünsche sind entsprechend der Zulässigkeit und des Baufortschritts gegen schriftliche Bestellung und gesonderte Abrechnung möglich.

Die Erstberatung im Zuge des Sonderwunschtermines erfolgt im Beisein vom Projektleiter und Bauleiter als kostenlose Serviceleistung.

Von der Bauleitung genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären.

Sollten Sie dabei unser Planungs- und Bauleitungsteam zur Unterstützung heranziehen wollen, so wird Ihnen diese Leistung mit einem Stundensatz von Euro 150,00 + 20% MwSt. in Rechnung gestellt.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer als auch der Planer keinerlei Haftung.

Bei der Ausführung von Sonderwünschen in Nasszellen ist auf den erforderlichen Spritzwasserschutz der E-Installationen zu achten. Fixe Bauteile (auch Duschtrennwände) gelten ab einer Höhe von 2,25m als Spritzschutz.

Die Ausführung von Duschtrennwänden bei Badewannenalgeln und Duschen obliegt in allen Fällen den Käufern.

Dem Käufer obliegt es, als Sonderwunsch sonstige Maßnahmen wie zusätzliche Sonnenschutzanlagen (z.B. Markisen o.ä.) auszuführen, jedoch sind sämtliche Maßnahmen an das Farbkonzept und das genehmigte Projekt des Architekten anzupassen, bzw. in Absprache mit dem Architekten auszuführen.

Die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist nur dann möglich, wenn keine Verschlechterung des Energieausweise, keine Nutzungsänderung oder sonstige negative Auswirkungen verursacht werden. Grundsätzlich werden Sonderwünsche nur als Qualitätsverbesserung genehmigt. Die Berücksichtigung von Sonderwünschen ist nur möglich, wenn diese rechtzeitig beauftragt werden und in Einklang mit dem Bauzeitplan gebracht werden können. Es ist eine direkte Beauftragung der Professionisten und direkt Abrechnung mit den Professionisten vorgesehen. Arbeiten für Sonderwünschen sind ausschließlich von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchführen zu lassen.

5.3 VERTRAGSERRICHTER:

Mag. Alexander Spruzina LL.M.
Öffentliche Notare Dr. Thomas Radlgruber & Dr. Alexander Hüttinger und Partner
Sterneckstraße 37 – 4 Stock
5020 Salzburg

5.4 SICHERHEITSHINWEIS:

Wir erlauben uns aus Gründen der allgemeinen Sicherheit die Haftung darauf hinzuweisen, dass Baustellenbesuche immer mit der örtlichen Bauaufsicht abzustimmen sind und das Betreten der Baustelle nur in Begleitung der örtlichen Bauaufsicht gestattet ist.



Verkauf: Mag. Sonja Kopf

+43 699 18 98 00 88

office@kopfimmobilien.com

www.kopfimmobilien.com