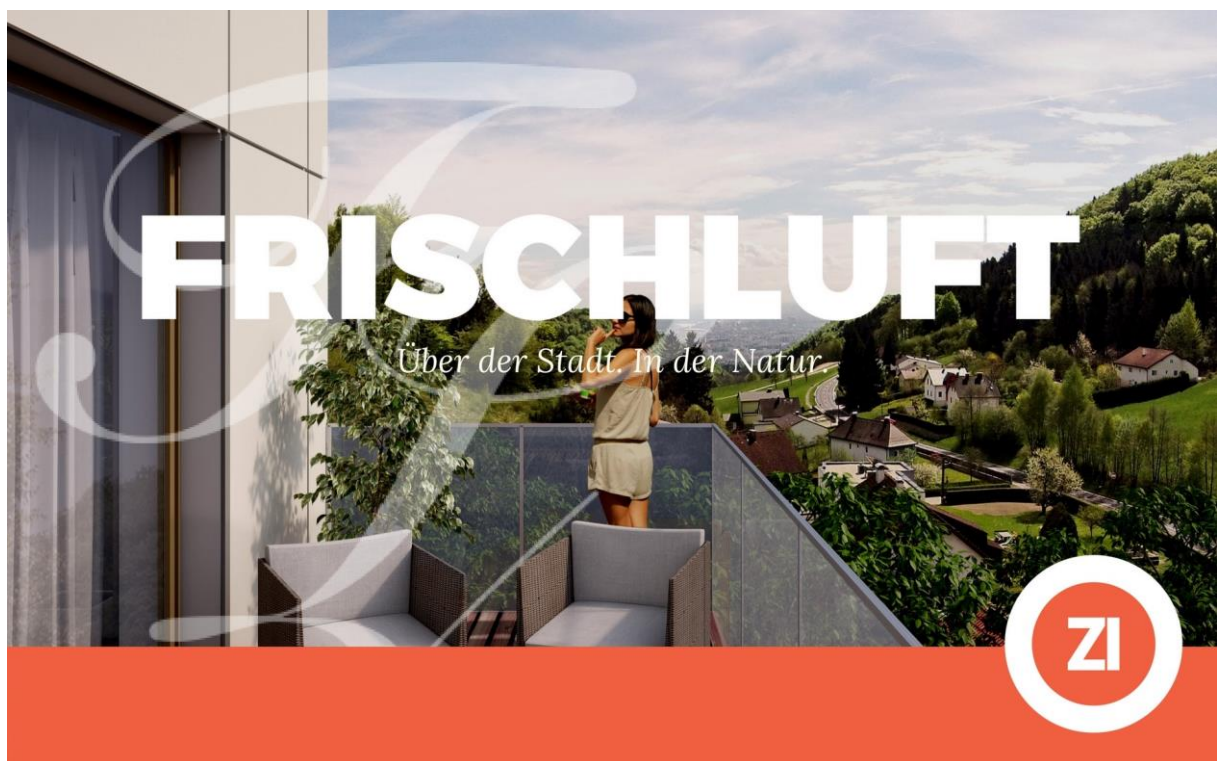


# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## SCHLÜSSELFERTIG



Stand 20.03.2018

---

**Auftraggeber:**

Opus Bauträger GmbH  
Penzendorf 25  
4552 Wartberg



**Projektbezeichnung:**

Frischlufth Wohnungen, Lichtenberg  
Pöstlingbergstraße 79 C-D

## 1. GRUNDLAGEN

Verkaufspläne VP Stand 01.06.2015 und 20.03.2018

## 2. ALLGEMEINFLÄCHEN

### 2.1 GARAGE

#### 2.1.1 Bodenbelag

Betonplatte geglättet und frühversiegelt oder Asphaltbelag.

#### 2.1.2 Wände

Außenwände: Stahlbeton schalrein unverputzt

Innenwände: Stahlbeton schalrein unverputzt

#### 2.1.3 Decke

Stahlbetondecke schalrein unverputzt. Die Deckenuntersicht bleibt im Beton sichtbar. Wo lt. Energieausweis erforderlich, wird eine Deckendämmung ausgeführt.

#### 2.1.4 Säulen

Stahlbetonsäulen schalrein

#### 2.1.5 Bodenmarkierungen

Weißer Fahrbahnmarkierungen als seitliche Abgrenzung zwischen den Stellplätzen.

Behindertensymbol auf Behindertenparkplätze.

Nummerierung mit Fahrbahnmarkierungen am Boden oder Wandschilder.

#### 2.1.6 Entwässerung

Im Parkdeck wird die Bodenplatte im Gefälle ausgebildet.

*(Hinweis: es können bei starkem Regen oder Schneefall Pfützen vorkommen)*

## **2.2 KELLER UND TECHNIKRÄUME**

Gilt für Kellerabteile, Trockenräume, Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellräume und Technikräume  
Lichte Raumhöhe im Keller 2,40m

### **2.2.1 Bodenbelag**

Bodenplatte geglättet mit Frühversiegelung oder Nutzestrich mit staubfreier Versiegelung.

### **2.2.2 Wände**

Trennwände zwischen verschiedenen Raumnutzungen - Stahlbetonwände schalrein unverputzt oder Ziegelwände verputzt weiß gespritzt jedoch ohne Untergrundvorbehandlung. In den Fahrradabstellräumen werden die Außenwände tlw. als Metallgitterwände hergestellt.

### **2.2.3 Trennwände Kellerabteile**

Metall- oder Holzgittertrennwände mit integrierter Kellerabteiltüre mit Zylinderschloss.

### **2.2.4 Decke**

Stahlbetondecke schalrein unverputzt und ohne Anstrich. Wo lt. Energieausweis erforderlich, wird eine Deckendämmung ausgeführt.

### **2.2.5 Türen**

Stahlzargen als Eck- oder Umfassungs- oder Blockzargen mit Türblättern aus Blech Brandschutzklasse laut behördlicher Vorschrift.  
Lackiert in Standardfarbe.

## **2.3 ALLGEMEINE STIEGENHÄUSER UND AUFZUGSANLAGEN**

### **2.3.1 Bodenbelag in den Untergeschoßen, Erdgeschoß und Obergeschoße**

Tritt- und Setzstufe

Fliesenbelag im Format mind. 30/30cm, als Beispiel für die Oberflächen Fabrikat Raw Warm Fa. Refin, oder gleichwertiges Produkt; bis zu einem Materialpreis von € 20,- pro m2 netto. Sockelleiste ist enthalten. Rutschfestigkeit gemäß gesetzlicher Vorgabe.

Hauptpodeste und Gänge:

Fliesenbelag im Format mind. 60/30cm, als Beispiel für die Oberflächen Fabrikat Raw Warm Fa. Refin, oder gleichwertiges Produkt; bis zu einem Materialpreis von € 20,- pro m2 netto

### **2.3.2 Wände**

Wände UG Eingangsbereich: Stahlbetonwände, gespachtelt und gemalt mit Innendispersion weiß. Teilweise werden Flächen mit dem Fliesenbelag im Format mind. 60/30cm, als Beispiel für die Oberflächen Fabrikat Oxyde Rust Fa. Refin, oder gleichwertiges Produkt; bis zu einem Materialpreis von € 20,- pro m2 netto

Wände EG und OG: Stahlbetonwände tlw. mit Dämmung laut bauphysikalischem Erfordernis gespachtelt und gemalt mit Innendispersion weiß.

### **2.3.3 Decken**

Stahlbetondecken gespachtelt und gemalt mit Innendispersion weiß.

### **2.3.4 Geländer und Handläufe**

Es kommen Nirohandläufe zur Ausführung.  
Erforderliche Geländer bestehen aus einer Glas- Edelstahlkonstruktion.

### **2.3.5 Türen**

UG: Stahlzargen als Eck- oder Umfassungs- oder Blockzarge mit Türblatt aus Blech, Brandschutzanforderung laut gesetzlicher Vorschrift. Lackiert in Standardfarbe.

Außentüren ins Freie: siehe Fassade.

Türen vom EG ins 2.OG: siehe Wohnungseingangstüren.

### **2.3.6 Brandrauchentlüftung**

In den Stiegenhäusern Ausführung laut gesetzlicher Vorschrift als Lichtkuppel oder Brandschutzklappe.

### **2.3.7 Aufzug**

4-Personenseilaufzug triebwerksraumlos, behindertengerecht, Mindestausstattung laut gesetzlicher und normativer Vorgaben.

## **2.4 MÜLLPLATZ**

### **2.4.1 Bodenbelag**

Betonbodenplatte

### **2.4.2 Einhausung**

Betonwände schalrein ohne Anstrich ca. 1,3m hoch und aufgesetzte Pergola und Metallgitterwände.  
Alternativ Gerätehaus Fa. Biohort oder gleichwertig

## **2.5 AUSSENANLAGEN**

### **2.5.1 Grundstückseinfahrt**

Metallflügeltor elektrisch betrieben. Öffenbar mittels Schlüsselschalter (Integration in die zentrale Schließanlage) sowie einer Fernbedienung. Eine Gektüre ist seitlich platziert. Bei der Ausfahrt öffnet sich das große Flügeltor mittels einer Induktionsschleife. In der Nähe der Torsäule befindet sich eine Gegensprechanlage.

### **2.5.2 Gehwege**

Asphaltbelag oder Betonsteinpflaster in Splittbett, Fugen gesandet.

### **2.5.3 Fahrwege**

Asphaltbelag mit seitlichem Bankett und tlw. Betonleistenstein.

### **2.5.4 Außentreppen**

Beton

### **2.5.5 Grünflächen**

Die Außenanlagen, ausgenommen die Allgemeinflächen, werden als einfache Grünflächen, humusiert inkl. besämt, ausgeführt. Sträucher, Büsche und Bäume sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Eigengärten werden mit einem 1,0m hohen Maschendrahtzaun in Alu natur eingegrenzt.

### **2.5.6 Kinderspielplätze**

Die Flächen für den ausgewiesenen Kinderspielplatz werden gem. Baubehörde dimensioniert und freigehalten. Dieser Bereich wird lediglich mit einem Rasen begrünt. Die Spielplatzausstattung samt Fallschutzmatten sowie Sitzmöbel sind nicht enthalten.

## **3. WOHNUNGEN EG – 2.OG**

### **3.1 BODEN**

Sanitärräume:

Fliesenbelag im Format 60/30cm. In der Standardkollektion stehen 3 Farben zur Auswahl.

Wohnräume und Abstellräume:

Klebparkett

Variante 1 - Eiche Natur

Variante 2 - Eiche weiss

Variante 3 - Esche

matt versiegelt, mit einer Nuttschichte von 3 bis 4 mm.

Terrassen bzw. Balkone

Holzbelag – Lärche unbehandelt – sichtbar montiert oder Estrichbetonplatten trocken verlegt.

### **3.2 WÄNDE**

Außenwände und tragende Innenwände: Ziegel verputzt und weiß mit Innendispersion gemalt. Wenn statisch erforderlich, Betonwände gespachtelt und weiß mit Innendispersion gemalt.

Wohnungstrennwände: Ziegel verputzt, einseitig mit Vorsatzdämmplatten belegt und verputzt jeweils mit Innendispersion weiß gemalt. Wärme- und Schalldämmung gemäß gesetzlicher / normativer Vorgabe

Nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände (zweifach beplankt), gespachtelt und mit Innendispersion weiß gemalt.

Sanitärräume: Wandfliesen im Bereich der Waschbecken, Badewannen und Duschen, sowie hinter der WC-Muschel, weiß glänzend im Format ca. 60/30cm je nach Fabrikat, Verfugung grau, restliche Wandflächen mit weißer Innendispersion gemalt

Abstellraum: Sockelleiste passend zum Bodenbelag ebenso Verfugung, restliche Wandflächen mit weißer Innendispersion gemalt.

Allfällig sichtbare Stahlteile (Stützen, Träger, usw.) werden grundiert und weiß lackiert.

### **3.3 DECKEN**

Betondecke gespachtelt und mit weißer Innendispersion gemalt.

### **3.4 ABDICHTUNG**

Alternativabdichtung in den Badezimmern unter den Bodenfliesen sowie im Spritzbereich hinter Waschbecken, Dusche und Badewanne.

### **3.5 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Holzumfassungszarge weiß matt lackiert, Holztürblatt weiß matt gefalzt, außen Knauf, innen Drücker, EI230C, Spion.

### **3.6 INNENTÜREN**

Holzumfassungszargen weiß seidenmatt lackiert, Holztürblätter Röhrenspannblatt weiß matt, Drückergarnitur in silber mit Buntbartschloss, WC-Türen mit Schließgarnitur.

### **3.7 GELÄNDERKONSTRUKTIONEN / BRÜSTUNGEN LOGGIA**

Im Bereich der Balkone bzw. Terrassen kommen Glasgeländer zur Ausführung. Die restlichen Geländer bestehen aus verzinkten Metallprofilen. Die restlichen Geländer sowie oberhalb der Garage werden einheitlich aus verzinkten Metallprofilen, u.a. mit senkrechten Stäben, errichtet.

### **3.8 FENSTERKONSTRUKTIONEN**

Kunststofffenster mit Aluminiumdeckschale. Innen weiß, außen lt. Vorgabe Bauträger und Architekten.

Verglasung gem. Energieausweis (0,6W/m<sup>2</sup>K).

Soweit es aus technischen Gründen, insbesondere Rohbaubreite, möglich ist, werden Hub-/Schiebelemente ausgeführt, sodass aus jeder Wohnungseinheit ein Ausgang über ein Hub-/Schiebeelement auf der Terrasse möglich ist, ansonsten Dreh-Kipp-Beschläge.

### **3.9 INNENFENSTERBÄNKE**

Werkstoff weiß matt mit gerundeter Kante und Nasenausbildung.

### **3.10 LOGGIA TRENNWÄNDE**

Diese werden durch eine blickdichte Abtrennung (Satinato Glas ESG) von Fußboden bis Deckenunterkante hergestellt.

## **4. FASSADE**

### **4.1 AUSSENWANDVERKLEIDUNG**

Ziegelmassivbauweise und Vollwärmeschutzverbundsystem mit einer Dämmstärke lt. Vorgabe Energieausweis samt Reibputz.

Die Farbgestaltung erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

### **4.2 HAUSEINGANGSTÜREN**

Hergestellt aus einer Aluminiumkonstruktion. Farbgestaltung außen - gleiche Farbe wie Fensterdeckschale.

### **4.3 AUSSENFENSTERBÄNKE**

Aluminium pulverbeschichtet – gleiche Farbe wie Fensterdeckschale.

### **4.4 SONNENSCHUTZ**

Unterputzraffstorekästen werden an allen Fenstern in den Wohnungen projiziert und ausgeführt:

An der Südfassade werden diese mit Metallraffstoren (Z-Profil) händisch betrieben ausgestattet. Die Elektroverrohrung (Leerverrohrung zu den Kästen) wird bereits ausgeführt.

An der Ost- West- und Nordfassade werden die Raffstorekästen ohne Bestückung sprich ohne Ausstattung mit Z-Lamellen ausgeführt.



#### **4.5 ATTIKAAUSBILDUNGEN**

Attikaabdeckung in Aluminium, Verblechung gemäß Farbkonzept laut Architekten beschichtet mit nach innen geneigtem Gefälle auf Attikakronendämmung.

#### **4.6 DACHABDICHTUNG**

2-lagig Elastomere Bitumenabdichtung mit Kiesbelag oder beschiefert.

### **5. SCHLIESSANLAGE**

Schließanlage mit Schließzylinder für alle Wohnungseingangstüren sowie Zugänge zu den allgemeinen Bereichen wie Stiegenhäuser, Müllplatz, Trockenraum, Fahrradabstellraum, usw. 2 Schlüssel je Wohneinheit.

### **6. GEBÄUDETECHNIK**

Erste Löschhilfen, Löscheinrichtungen und technische Ersatzmaßnahmen entsprechend behördlicher Vorschrift bzw. laut gesonderter Elektro- und Haustechnik - Ausstattungsbeschreibung.

### **7. ELEKTRO- UND HAUSTECHNIKAUSSTATTUNG**

#### **7.1 ELEKTROAUSSTATTUNG KELLERABTEILE**

Jedes Abteil erhält einen Lichtauslass samt Schalter sowie eine Steckdose für z. B. Anschluss einer Gefriertruhe oder dergleichen. Die Abrechnung erfolgt mittels eigenem Zähler, der eine Zugehörigkeit zur jeweiligen Wohnung hat. Die Installation erfolgt „Auf Putz“.

#### **7.2 ELEKTROINSTALLATION WOHNUNGEN**

Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 2 Steckdosen

WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- Elektroanschluss für Entlüftung

**Abstellraum:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine (oder im Badezimmer - je nach Wohnungstyp)

**Kochbereich:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 4 Steckdosen Arbeitsfläche
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug (Umluft)
- 1 Auslass E-Herd

**Wohnen / Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 4 Steckdosen
- Leerverrohrung für Telefon und TV Antennen

**Kinderzimmer oder Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen

**Bad:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandanschluss mit Schalter
- 1 Steckdose Waschmaschine (oder im Abstellraum - je nach Wohnungstyp)
- 1 Steckdose beim Waschbecken

Jede Terrasse hat eine Außenbeleuchtung und eine Außensteckdose.

**Allgemein:**

- 1 Rauchmelder je Wohnraum

## **8. HKLS-AUSSATTUNG WOHNUNGEN**

### **8.1 ALLGEMEINES**

#### **Zählungen Wohnung**

- Je Top – Kaltwasser
- Je Top – Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung sowie die Heizung erfolgen mittels einer Gasetralheizung.

## **8.2 BEHEIZUNG**

Die Beheizung der Wohnflächen erfolgt über Fußbodenheizungen.

## **8.3 KÜHLUNG**

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit Klimaanlage zu installieren.  
Für die Verrohrung zum Aufstellort der Rückkühler ist der entsprechende Platz in den Schächten vorgesehen.  
Die Kühlung und deren Leitungen sind optionale Ausstattung.

## **8.4 WC-AUSSTATTUNG**

WC-Muschel

Tiefspülklosett aus gesintertem Sanitärporzellan weiß oder alternativen Flachspülklosett ebenfalls aus Sanitärporzellan weiß.

WC-Entlüftung

Einrohlüfter zur mechanischen Entlüftung von innenliegenden WC-Anlagen.

Handwaschbecken WC

Aus Kristallporzellan mit einer Breite von ca. 45cm.

Standventil (Kaltwasserarmatur)

Mit fixem Auslauf, Messing verchromt

## **8.5 BADEZIMMERAUSSTATTUNG**

Waschtisch:

Aus Kristallporzellan mit einer Abmessung von ca. 65cm x 45cm (Breite x Tiefe).

Bei kleineren Bädern, Waschtisch mit Abmessungen ca. 60 x 40 cm.

Einlochwaschtischbatterie

Mit fixem Auslauf inkl. Ablaufgarnitur und Heißwasserbegrenzung, Mengenbegrenzung, Messing verchromt.

Badewanne:

Aus Stahlblech innen weiß emailliert, Abmessungen ca. 170 cm x 75cm.

Wannenfüll- und Brausebatterie

Messing verchromt

Wannen-Fertigablauf  
Komplett inkl. Rohbauset

Handbrause  
Messing verchromt, bestehend aus Brauseschlauch, Wandbrausehalter und Handbrause

Je nach Badgestaltung kann zu den Badewannen eine Duschanlage zusätzlich und ohne Aufpreis gewählt werden.

Brauseanlage:  
Duschwanne  
Aus Stahlblech innen weiß emailliert, Abmessungen ca. 90 x 90cm

Brause-Einhandmischer  
Messing verchromt

Brausetassen-Fertigablauf  
Komplett inkl. Rohbauset

Brausegarnitur mit Schubstange  
Messing verchromt bestehend aus Brauseschlauch, Massivwandstange und Handbrause.

## **8.6 WASCHMASCHINENANLAGE IM ABSTELLRAUM ODER BAD – JE NACH WOHNUNGSTYP**

Waschmaschinenanschluss:  
Auslaufventil Messing verchromt mit Schlauchverschraubung.

Waschmaschineneinbausiphon:  
Mit Abdeckplatte und Schlauchanschlussbogen.

## **8.7 DUNSTABZUG KÜCHE**

Küchenabluft ist als Umlufthaube zu planen. Hier ist nur ein Stromauslass vorgesehen.

## 9. ALLGEMEINES

### 9.1 BAU UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende grundsätzliche Informationen zu geben:

Änderungen auf Wunsch des Eigentumswerbers sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschritts bewirken, nicht im Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen und vorher das schriftliche Einverständnis des Bauträgers eingeholt wird und technisch auch machbar sind.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

#### 9.1.1 Grundrissänderungen

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Wohnungswerber zu tragen hat.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

Bei Änderungen an nichttragenden Wänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen.

Eine Änderung an nicht tragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe.

Bei Bekststellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbel zu sorgen.

Wir stehen Ihnen zur Beratung gerne zur Verfügung.  
Jeder Käufer kann bis zu 2 Stunden für ein Beratungs- und auch Änderungs- oder Ausstattungsgespräch kostenlos in Anspruch nehmen.

Alle sich daraus ergebenden weiteren Schritte müssen zur Umsetzung dann beim Bauträger beauftragt werden:

Stundensätze:           Techniker € 100,- je Stunde (Fahrzeit € 60,- je Stunde)

                                  Baumeister/Fachingenieure € 150,- je Stunde  
(Fahrzeit € 80,- je Stunde)

Km Geld € 0,45 je km

Weiter Nebenkosten werden nicht verrechnet (Pläne plotten, Kopien etc. im üblichen Ausmaß)

Alle Preise exkl. Mwst.

Die Leistungen müssen vor Durchführung schriftlich beauftragt werden. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach Leistungserbringen ca. 2 wöchentlich.

Änderungen der Ausstattung bzw. die Ausstattung selbst ist bei dieser Variante vom Käufer zu organisieren.

Achtung. Bodenbelagsstärken müssen mind. 4 Wochen vor Estrichherstellung bekannt gegeben werden, ansonsten vom Bauträger eine Belagsstärke von 1,2 cm berücksichtigt wird.

## **9.2 ALLGEMEINES ZUM NEUBAU**

### **9.2.1 Raumhöhen**

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden.

### **9.2.2 Allgemeines**

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen Feuchte entstehen, die den in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen (Heizen und Lüften).

Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der, in den Bauteilen vorhandenen, Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführten Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige

Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden.

### **9.2.3 Verbaute mechanische/elektrische Geräte**

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs – und Serviceintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

## **9.3 BETRETEN DER BAUSTELLE**

Vor der Haus-/Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer/Käufer auch wenn diese Sonderwünsche ausführen lassen wollen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer/Käufer selber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle wiederrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

