

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee



1. Angaben zum Bauvorhaben:

Die Bau Living GmbH, Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, errichtet in Ebensee in zentrumsnaher, ruhiger, ganztags sonniger Lage zwei Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Optimierte Grundrisse, guter Wärme- und Schallschutz, zeitgemäße Wohnungsausstattung und eine ansprechende Architektur welche sich an das Ortsbild von Ebensee bzw. dem Salzkammergut anpasst sind einige wesentliche Planungsziele, welche realisiert werden.

1.1. Bebauung:

Neubau von zwei Wohnhäuser mit süd-östlicher Ausrichtung auf einem gut gelegenen, ebenen Grundstück mit wunderschönem Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

1.2. Finanzierung:

Die Wohnungen werden frei finanziert.

1.3. Bauzeit:

Baubeginn:	Herbst	2016
Fertigstellung :	Spät-Herbst	2017

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

2. Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes bzw. der Wohnungen:

2.1 Fundamente sowie Streifenfundamente:

Bodenplatte, Flachgründung Plattenfundament REI 180 A1
sowie Streifenfundamente

2.3. Geschossdecken:

Stahlbetonplatten lt. Statik, Untersichten gespachtelt

2.4. Außenmauerwerk – Fassade:

HLZ Mauerwerk 25 cm mit 16 cm WDVS B!

2.5. Wohnungstrennwände:

Schallschutzsteine lt. Ö-Norm mit Gipskarton-Vorsatzschale

2.6. Zwischenwände:

Sämtliche tragenden Zwischenwände werden mit gebrannten HLZ gemauert inkl. beidseitigem Verputz, ggf. mit einer Vorsatzschale in Gipskarton für eine ÖNORM-gerechte Schalldämmung.

Nichttragende Innenwände werden ebenfalls in Ziegel massiv (HLZ 10cm REI 90) ausgeführt.

Zwischen WC und Abstellraum wird die Zwischenwand in Gipskarton ausgeführt und am Estrich errichtet (anpassbarer Grundriss lt. ÖNORM B1600).

2.7. Geschosstreppen:

Stahlbeton mit Fliesenbelag, Untersichten verputzt oder gespachtelt

2.8. Dachkonstruktion:

Pfettendachstuhl, Satteldach mit Kreuzgiebel

2.9. Trittschalldämmung:

Auf Stahlbetondecke, Beschüttung und Trittschalldämmplatten sowie schwimmender Heiz-Estrich.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

2.10. Fußböden:

Kellerersatzräume:	Betonbodenoberfläche geglättet
Wohn- u. Schlafräume:	Parkett mit Holzsockelleisten
Vorräume:	keramische Belege mit Fliesensockel
Küchen:	Fliesen bzw. Feinsteinzeug
Abstellräume:	keramische Belege mit Fliesensockel
WC u. Bäder:	keramische Belege
Balkon / Terrassen:	Holz, Lärche

Parkettboden: Eiche Mosaikparkett

2.11. Verfliesung:

Wand Bad Verfliesungshöhe:	1,50 m, im Spritzbereich (Dusche) raumhoch
Wand WC Verfliesungshöhe:	1,50 m
Fliesen Wand:	Standardfliesen 30/30cm
Boden Vorraum, AR Whg.:	Standardfliesen 30/30cm + Sockelleiste 8/30cm zu Bodenfliese
Boden Bad, WC:	Standardfliesen 30/30cm
Stiegenhaus + Abstellräume:	Feinsteinzeug 30/30cm + Sockelleiste 8/30cm zu Bodenfliese

2.12. Innentüren u. Türstöcke:

Innentüren als Röhrenspanntüren mit 1fach Falzausführung, weiß lackiert mit Holzumfassungszarge einfache Ausführung, Dichtung weiß, Drücker in Niro, einfache Ausführung,

2.13. Fenster:

Kunststoff mit Dreifach – Isolierverglasung (innen weiß - außen lt. Gesamtkonzept) Fa. Josko. Je Fenster bzw. Fensterelement ist ein Flügel als Dreh – Kipp – Flügel ausgebildet bzw. lt. Plan. Auf Qualität und einwandfreie Ausführung sowie auf die Dichtheit der Fenster wird besonderes Augenmerk gelegt.

3 – Scheiben Isolierverglasung $U_f = 0,9$ gesamt – laut Energieausweis
Dachflächenfenster $U_f = 1,1$ gesamt

2.14. Sanitäreinrichtung:

WC-ANLAGEN

Wand-WC Tiefspüler mit Schallschutzset, Laufen Pro, weiß

WC-Sitz mit Deckel passend zum Wand-WC abnehmbar, einfache Ausführung

Unterputz-Spülkasten/Montageelement, Betätigungsplatte mit 2Mengen-Spültechnik weiß+

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

WASCHBECKEN Badezimmer

Waschtisch Laufen Pro 65/48cm weiß, unterbaufähig, mit Schallschutzset, ohne Siphonverkleidung, ohne Säule

Einhebel-Mischer HansGrohe Focus Serie 100 mit Ablaufgarnitur (Zugstange)
Mit Eckventilen und Siphon

HANDWASCHBECKEN im WC

Handwaschbecken Laufen Pro 45/34cm weiß, mit Schallschutzset
ohne Siphonverkleidung, ohne Säule

Einhebel-Mischer HansGrohe Focus Serie 100 mit Ablaufgarnitur (Zugstange)
Mit Eckventilen und Siphon

WANNENANLAGE

Badewanne Größe 170/75cm

Prisma Venus Acryl Körperformwanne, weiß

Mit Styroporwannenträger, schallentkoppelt versetzen, mit Wannenabdichtband und Überlaufgarnitur

Wannenmischer HansGrohe Focus Aufputz mit Anschluss für Handbrause mit Umstellfunktion

Handbrause mit Wandhalterung HansGrohe Croma 100 Vario

DUSCHANLAGE

Duschanlage ca. 120/90cm verflies, mit Concept Duschrinne 90cm

Brausemischer HansGrohe Focus Aufputz

Handbrause mit Schubstange HansGrohe Croma 100 Vario

Duschtrennwand HSK „Premium Softcube“ Drehtüre an der Schmalseite und Seitenwand, inkl. Stabilisationsbügel

Wasseranschluss bzw. die Ablaufinstallation für Waschmaschineanschluss und Trockner sind in den Bädern vorgesehen.

Kalt- und Warmwasseranschluss in der Küche inkl. Eckregulierventil Abfluss

Raumlüftung: bei Nassräumen ohne Fenster und in den WCs, Luftwechsel lt. Vorschrift

2.15. Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen eigenen Warmwasserboiler welcher je Wohnung im Badezimmer situiert ist. Je Wohnung wird eine Wohnungsstation errichtet wo sich Wohnungsabsperren, Wärmemengenzähler und Wasserzähler und die FBH-Verteilung befinden.

2.16. Entlüftung der innenliegenden Bäder, WC's oder Abstellräume:

Erfolgt über Entlüftungsrohre, welche über Dach geführt werden, bei WC mit zusätzlichem Ventilator.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

2.17. Raumheizung:

Die Raumheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Wärmequelle Wasserwärmepumpe. Verrechnung mit separatem Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit.

2.18. Reserverauchfang:

In jeder Wohnung vorgesehen (DN 16cm)

2.19. Elektroinstallation:

Der Allgemeinverteiler befindet sich im Technikraum und die Sicherungskästen (Wohnungsverteiler) in den Wohnungen.

Die Stiegenhausbeleuchtung erfolgt mittels Nurglasleuchten, welche über die Treppenhausautomaten und Taster schaltbar eingerichtet sind.

Eine ausreichende Außen- und Zugangsbeleuchtung (über Bewegungsmelder und Zeitschaltung) wird installiert

Folgende Auslässe und Steckdosen werden eingeplant:

Schalterprogramm; Busch & Jäger Busch-balance SI

Wohnbereich:	1x 3fach Steckdose, 2x 1fach Steckdose, 1x TV-Steckdose, 1x Datensteckdose, 1x Lichtauslass
Küche/Essen:	2x 2fach Steckdose, je eine 1fach Steckdose für Kühlschrank – Dunstabzug – Geschirrspülmaschine – Mikrowelle, Stromauslass für Herd, 3x Lichtauslass
Schlafzimmer:	3x 2fach Steckdose, 1x 1fach Steckdose, 1x TV-Steckdose, 1x Datensteckdose, 1x Lichtauslass (auch beim Bett schaltbar)
Kinderzimmer:	2x 2fach Steckdose, 1x 1fach Steckdose, 1x TV-Steckdose, 1x Datensteckdose, 1x Lichtauslass (auch beim Bett schaltbar)
Bad:	1x 2fach Steckdose, 1x 1fach Steckdose, eine Steckdose für Handtuchrockner, eine Steckdose für Waschmaschine, eine Steckdose für Wäschetrockner, 2 Lichtauslässe getrennt geschaltet
WC:	1 Lichtauslass, Stromanschluss für Lüfter (extra schaltbar)
Vorraum:	2x 1fach Steckdose, 2 Lichtauslässe mit Comfort-Bewegungsmelder, 1 Telefonsteckdose separat
Abstellraum:	1x 2fach Steckdose, 1 Lichtauslass
Balkon/Terrasse:	1x 1fach Außensteckdose, 1 Lichtauslass an der Wand

Je Wohnung ist im Wohnzimmer ein Raumthermostat für FB-Heizung, passend zum Schalterprogramm, herzustellen.

Innensprechstelle für Türöffnern mit Hörer im Vorraum, E-Öffner für Hauseingangstüre.

Im Kellerersatzraum wird eine 1fach Steckdose und ein Lichtauslass ausgeführt.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

2.20. Antenne:

Vorgesehen ist ein Anschluss an die eigene SAT Anlage.

In jedem Aufenthaltsraum (Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) wird für den Empfang der Fernseh- u. Rundfunkprogramme eine Antennensteckdose installiert.

2.21. Telefon:

In jeder Wohnung ist im Vorraum der Telefonanschluss geplant.

2.22. Klingel- und Torsprechanlage:

Anläute Tableau bei der Haustüre, Klingel im Vorraum jeder Wohnung (Torlautsprechanlage), elektrischer Haustüröffner.

2.23. Briefkästen:

Diese werden als Sammelanlage in Haustürnähe außen angeordnet.

2.24. Maler und Anstreicherarbeiten:

Qualitätsanstrich auf allen Holz- und Eisenteilen.

Verputzflächen einfarbig deckend mit mineralischer Farbe behandelt, Stiegenhaus und öffentliche Gänge mit abwischbarer Dispersionsfarbe.

2.25. Jalousien:

In der Fassade sind bei den Wohn- und Schlafräumen Unterputzkästen für den Einbau von Außenraffstores vorgesehen. Für die Beschattung sind Raffstore welche elektrisch zu bedienen sind vorgesehen.

Die Farbe für die Außenraffstore sowie für die Markisen wird einheitlich – kurz vor Bezug – vom Architekten bekannt gegeben; diese Vorschreibung ist dann bindend einzuhalten.

2.26. Zentralschließanlage:

Es wird eine Schließanlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel der Wohnungstüre auch die Haustüre und das Kellerabteil gesperrt werden kann.

2.27. Waschküche:

Eine zentrale Waschküche ist nicht vorgesehen.

2.28. Kellerersatzraum:

Jede Wohnung verfügt als Wohnungseigentumszubehör über einen Abstellraum lt. Plan.

2.29. Außenanlagen:

Fahrwege und Gehwege sind staubfrei hergestellt, Grünflächen sind gärtnerisch gestaltet. Ein zentraler Kinderspielplatz ist vorgesehen.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

2.30. PKW Abstellplätze:

Je Wohnung wird ein Parkplatz zugeordnet, dieser kann gegen Aufpreis als Carport ausgeführt werden.

2.31. Mülltonnen:

Die Mülltonnen (überdacht) werden im Bereich des Nebengebäudes angeordnet.

2.32. Abwasserbeseitigung:

Über das Kanalnetz, Verrechnung über Wasseruhr

2.33. Wasserversorgung:

Aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Ebensee, Verrechnung über Wasseruhr (Subzähler je Wohnung)

2.34. Fensterbänke innen:

Helolit mit 3 cm Überstand zum Mauerwerk.

2.35. Geländer:

Balkongeländer werden mit Lärchenholz, Stiegen mit Edelstahlhandlauf ausgeführt.

2.36. Treppenbelag:

Haupttreppenhaus mit hochwertigem keramischem Belag versehen.

2.37. Innenputz:

In sämtlichen Wohn- u. Schlafräumen Kalk-Gips-Putz, Oberfläche geglättet. In den Nassräumen Kalkzementputz, Oberfläche geglättet oder als Untergrund für Fliesenbelag. Sämtliche Deckenflächen werden gespachtelt ausgeführt.

2.38. Außenfensterbänke:

Aluminium, in Fensterfarbe mit L-Abschlusswinkel

2.39. Wohnungseingangstüre:

Brandschutzklasse EI2-30, Klimaklasse C, 5fach Verriegelung RC 5, lackiert weiß, Beschlag Rondo Edelstahl, Türspion und Namensschild, Bodentürdichter, sichtbarer und integrierter Türschließer, die Eingangszarge als Metallzarge lackiert

2.40. Gebäudeeingangstüre

Fabrikat d. Fa Josko passend zum Gesamtkonzept, 5fach Verriegelung, elektr. Türschließer, Beschlag EN 179 nach außen öffnend, Türschließer, großes Glasfeld in ESG, Griffstange und Beschlag Rondo in Edelstahl.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

Blitzschutzanlage: gemäß den geltenden Vorschriften

Erdungssystem: gemäß den geltenden Vorschriften

Aufzugsanlage: einfaches Personenliftsystem mit Kabine für max. 4 Personen

Allgemeine Grünflächen: Rasenflächen mit leichter Bepflanzung

Spielflächen/Kinderspielplatz: wird um die Fläche dafür geschaffen (keine Spielgeräte)

Fahrradabstellplatz: insgesamt 15 Stück überdachte Abstellplätze für Fahrräder in der Nähe Haus 2

3. Sonderwünsche / Änderungswünsche:

3.1. Allgemeine Hinweise:

Sollten Änderungen an der vorgesehenen Standardausführung gewünscht werden, so sind diese ausnahmslos schriftlich dem Bauträger Bau Living GmbH, Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, GF Florian Daxner, www.best-real.at, office@best-real.at, 0676/3370323, 06133/40011, GF Erik Jakobitsch, www.jakolife.at, erik.jakobitsch@jakolife.at, 0699/19770617, bekannt zu geben.

Alle Sonderwünsche sind genehmigungspflichtig und können nur dann genehmigt werden, wenn die Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit derselben nicht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen.

Arbeiten für Änderungswünsche sind von den auf der Baustelle beschäftigten Firmen durchzuführen.

Bei Sonderausstattungen oder sonstigen Sonderwünschen wird eine Kostenvergütung in Höhe der geplanten Standardausführung gewährt.

Einbauküchen und sonstige Einbauten sind nur nach erfolgter Wohnung- bzw. Schlüsselübergabe möglich.

3.2. Bekanntgabe der Sonderwünsche:

Abänderungen der geplanten Standardausführung sind spätestens bis zur Rohbaufertigstellung der Bauleitung bekannt zu geben.

Nichttragende Trennwände können teilweise nach Rücksprache mit der Bauleitung versetzt werden.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

4. Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche sind nur zu festen Zeiten oder nach Absprache mit der Bauleitung möglich; es wird hierfür keine wie immer geartete Haftung für Unfälle oder Zufall übernommen.

5. Rücktritt vor Bezug:

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchen Gründen auch immer, ein Rücktritt des Käufers gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wiederherzustellen; eine Ablösepflcht für den Rechtsnachfolger besteht nicht.

6. Sonstige Hinweise:

Der gegenständigen Ausstattungsbeschreibung wird ein Plan M = 1 : 100 beigelegt. Technisch bedingte Plan- und Ausstattungsänderungen während der Bauausführung bleiben vorbehalten.

Bei den Gipskarton-Wänden oder Decken werden bautechnisch notwendige Fugen bzw. Verfugungen hergestellt. Entstehende Rissbildungen werden nicht als Mangel anerkannt.

Änderungen am Gebäude und am Innenausbau sind nur mit Zustimmung des Bauträgers bzw. seiner Bevollmächtigten möglich.

Sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Heizung sind im Kaufpreis enthalten.

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Audorf, 4802 Ebensee

7. Ratenplan nach BTVG:

Abgewickelt wird das Projekt bzw. der Kauf einer Wohnung nach dem österreichischen Bau-trägervertragsgesetz (BTVG) mittels Treuhänder, Rechtsanwalt Mag. Hannes Engl, Hauptstrasse 21, 4802 Ebensee.

Die Zahlungen erfolgen gemäß Ratenplan B des Bau-trägervertragsgesetzes:

- a) 10 von Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 30 von Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches;
- c) 20 von Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 von Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 von Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9 von Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest (2 von Hundert) nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bau-träger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.