

# GARTENTRAUM

Modernes Wohnen in absoluter Grün- und Ruhelage



VERSION 2024-03-04

**Audorf-gasse30 /hinter Liesneckgasse 12-14  
1210 Wien**

**Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung  
Belagsfertige Ausführung**

## 1. PROJEKTDATEN

<b>BAUTRÄGER</b>	Bau 4 you Bauträger GmbH Fiebrichgasse 1A 1220 Wien
<b>GENERALPLANUNG</b>	Arch. DI Ernst Hartl
<b>LIEGENSCHAFTSADRESSE</b>	Audorf-gasse 30/ hinter Liesneckgasse 12-14, 1210 Wien
<b>GRUNDBUCH STAMMEINLAGE:</b>	Gst. Nummer: 367/7 und 359/1; EZ: 994; KG: 01609 Jedlesee
<b>GRUNDBUCH BAURECHTSWOH- NUNGSEIGENTUMSEINLAGE:</b>	EZ: 1038; KG: 01609 Jedlesee

## 2. PROJEKTBE-SCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Audorf-gasse und glänzt durch ihre absolute Ruhelage. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg. Es wird eine 4-geschoßige Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage in Massivbauweise errichtet.

In der Umgebung befindet sich direkt an das Projekt anschließend der Friedhof Jedlesee sowie ein Wald- und Wiesengürtel als Naherholungsgebiet. Mehreren Parkanlagen mit Spielplatz und anderen Freizeitmöglichkeiten (Lorettowiese sowie Aupark Jedlesse) und das Erholungsgebiet Donauinsel sind leicht zu Fuß zu erreichen. Die Einkaufszentren Donauzentrum und Shoppingcenter Nord (SCN) sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ergibt sich wie folgt:

- In 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Autobuslinie 34A Station Jedlesee Friedhof. Von dort aus erreicht man in unter 10 Minuten den Bahnhof Floridsdorf.
- In 6-8 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Straßenbahnlinie 26 / Nachlinien 20 Station Winkeläckerstraße. Von dort aus erreicht man ebenfalls den Bahnhof Floridsdorf in unter 10 Minuten und die U-Bahn-Station Kagran (U-Bahn-Linie 1) in unter 20 Minuten.
- Der Bahnhof Floridsdorf hat ein großes Angebot an Anschlussmöglichkeiten:
  - U-Bahn Linien: U6
  - Schnellbahnlinien: S1, S2, S3, S4, S7

- Autobuslinien: 20A, 28A, 29A, 33A, 34A, 150, 151, 500, 501, 502, 505, 850
- Nachbuslinie: N20, N29, N31

In unter 3 Minuten erreicht man mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn in. Das Wiener Radverkehrsnetz ist direkt an das Grundstück angeschlossen.

Es wird eine 4-geschoßige Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet. In der Tiefgarage befinden sich 15 PKW-Stellplätze, Kellerabteile und ein Fahrradabstellraum sowie die haustechnischen Anlagen. Im Erdgeschoß befindet sich ein Kinderwagenabstellraum, mehrere Abstellplätze für Fahrräder und ein Kleinkinderspielplatz. Über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug sind sämtliche Geschoße barrierefrei erreichbar. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten. In den anderen Geschoßen verfügen alle Wohnungen über Freiflächen (Balkon, Terrasse oder Loggia). Raumhohe Verglasungen sorgen für **lichtdurchflutete** Räume.

Dem Grundstück zugeordnet ist weiters ein ca. 750m<sup>2</sup> großer Bereich im Wald- und Wiesengürtel der nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und einer privaten Nutzung vorbehalten ist. In diesem Grünstreifen können optional Gartenanteile erworben oder gemietet werden.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten wie Wärmepumpen und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Die Tiefgarageneinfahrt dient auch der Erschließung der Bewohner einer weiteren Liegenschaft in der Audorfgrasse. Auch die erforderlichen Einbauten (Wasser, Strom, Kanal, Telekom, etc.) für diese zweite Liegenschaft wird über Servitute auf dem gegenständlichen Projekt sichergestellt.

### 3. BAUWERK – KONSTRUKTION

<b>ALLGEMEIN</b>	Die Dimensionierung und der Aufbau aller tragenden und nicht tragenden Bauteile erfolgt nach statischem und bauphysikalischem (Brand-, Wärme-, Schall- und Abdichtungsschutz) Erfordernissen
<b>FUNDIERUNG</b>	Fundamentplatte. Tiefengrundierung oder Bodenaustauschmaßnahmen nach geotechnischem und statischem Erfordernis
<b>DECKENKONSTRUKTIONEN</b>	
Decke über Tiefgarage	Stahlbetondecke
Geschoßdecken	Stahlbetondecke
<b>DACHKONSTRUKTIONEN</b>	
Flachdach	Stahlbeton mit Wärmedämmung und Kiesschüttung sowie teilweise extensiver Begründung
Schrägdach	Sparrendachkonstruktionen mit Wärmedämmung und Eindeckung nach Wahl des Architekten
Dachkonstruktion Garage	Stahlbeton mit Wärmedämmung und Kiesschüttung oder Vegetationsschicht
<b>AUSSENWANDKONSTRUKTIONEN</b>	
Erdberührte Außenwände	Stahlbeton oder bei entsprechendem geotechnischem und statischem Erfordernis als aufgelöste Bohrpfahlwände mit Spritzbetonausfachung
Außenwände	Außenwände über Terrainniveau aus Stahlbeton
<b>FASSADE</b>	Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Dichtschlammstreifen im Sockelbereich. Gestaltungs- und Farbkonzept lt. Vorgaben Architektur. Im DG 2 teilweise Holzfassadenkonstruktion sofern bauphysikalisch und statisch möglich.
<b>INNENWANDKONSTRUKTIONEN</b>	Alle tragenden Innenwände aus Stahlbeton. Nichttragende Innenwände aus Trockenbauwänden
<b>STIEGENHAUS</b>	Stahlbetonstiege in Ortbetonbauweise oder Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt gelagert

## 4. BAUWERK – HAUSTECHNIK

### HEIZUNG, WARMWASSER, KÜHLUNG

Wärmebereitstellung und  
-ausbringung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft-Wasser Wärmepumpe mit Elektroheizstab als Zusatzheizung. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen über Flächenkollektoren im Estrich eingearbeitet (Fußbodenheizung).

Temperatursteuerung Heizung

Raumthermostat zentral positioniert für Heizung

Warmwasserbereitstellung

Dezentrale Warmwasserbereitstellung über elektrisch betriebene Warmwasserspeicher je Wohnung. Dimensionierung der Speicher angepasst an die Wohnungsgrößen.

Kühlung

Die Wohneinheiten im obersten Geschoß (DG2) erhalten eine Vorbereitung für Klimaanlage für eine spätere Nachrüstung (Kältemittel- und Kondensatleitungen sowie Elektroanschlüsse vorbereitet. Keine Installation von Außen- und Innengeräten)

### WASSERVER- UND WASSERENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die anfallenden Regenwässer werden gesammelt und nach technischen und behördlichen Vorgaben in das Kanalnetz eingeleitet und/oder zur Versickerung gebracht.

### ELEKTROAUSSTATTUNG

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Wiener Netze. Die Stromsicherungskästen werden direkt in den jeweiligen Einheiten installiert. Lage von Stromverteiler, Deckenauslässe, Wandauslässe, E-Herd Auslässe (400 Volt), TV-Auslass, batteriebetriebene Rauchmelder, Schalter und Steckdosen nach haustechnischem Erfordernis bzw. entsprechend den Elektroinstallationsplänen. Anzahl Steckdosen-, Lampenauslässe, etc. entspricht mindestens der Grundausrüstung laut ÖVE/ÖNORM E8015-2 Version 2022.

Beleuchtung

Die Grundbeleuchtung der Allgemein- sowie Außenbereiche (Grundstückerschließung, Müllsammelstelle, allgemeine Kellerräumlichkeiten, Gehwege im

Außenbereich, Terrassen und Balkone) ist enthalten. Leuchtkörper nach Wahl des Architekten. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren der Einheiten wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte). Fluchtwegbeleuchtung nach Erfordernis und Wahl des Architekten

#### Telekommunikation

Die Zuleitungen für Telefon und Internet werden – sofern eine entsprechende Netzinfrastruktur vorhanden ist – bis zur Grundgrenze geführt. Von der Grundstücksgrenze beginnend werden Leerverrohrungen mit Vorspann bis zum allgemeinen Medienverteiler (Lage je nach Vorgabe Telekom). Vom allgemeinen Medienverteiler wird eine Leerverrohrung zum Verteiler jeder Wohnung/Geschäftsfläche und einmal bis zu einer Leerdosen für TV, Internet und Telefon im Wohnzimmer geführt. Als Übergabepunkt für die Leerverrohrungen gilt der Verteiler. Verträge für Festnetz, Internet oder TV sind seitens des Käufers mit den örtlichen Anbietern abzuschließen und seitens des Käufers zu bezahlen

#### Gegensprechanlage

Audio-Gegensprechanlage sowie elektrischem Türöffner und Klingeltaster mit Namensschild bei der Hauseingangstüre. In jeder Wohnung wird bei der Eingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.

#### Brandschutz

Batteriebetriebene Rauchmelder (Deckenmontage) nach brandschutztechnischem Erfordernis.

#### Blitzschutz

Die Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage mit Potenzialausgleich ausgerüstet

### **ZÄHLEREINRICHTUNGEN**

Die Verbrauchserfassung (Strom, Wärmemenge sowie Warm- und Kaltwasser) der einzelnen Einheiten erfolgt mittels Verbrauchszählern individuell je Einheit (Mietgeräte). Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt.

Die Hauptzähler kommen von den Leitungsträgern (Strom bzw. Wasser). Lage von Messeinrichtungen nach technischem Erfordernis (Grundstücksgrenze, Technikraum im Keller oder in den Wohnungen)

### **LÜFTUNG**

Natürliche Lüftung in allen Nassräumen (Bad und WC) wo Fenster vorhanden. Mechanische Lüftung

(sanitäre Abluft) in allen Nassräumen (Bad und WC) wenn keine natürliche Lüftung möglich. In den WCs und Bädern wird die mechanische Lüftung über den Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais gesteuert. Sämtliche Aufenthaltsräume werden per Fensteröffnung natürlich gelüftet werden. Natürliche Be- und Entlüftung der gesamten Tiefgarage und Kellerräumlichkeiten, mechanische Be- und Entlüftung nur sofern technisch erforderlich bzw. nach behördlicher Vorgabe. In den Küchen besteht die Möglichkeit des Anschlusses einer Umluft-Dunstabzugshaube.

#### **LIFTANLAGE**

Behindertengerechter Personenlift, geführt von der Tiefgarage bis in das 2. Dachgeschoß.

#### **SANITÄRE ROHINSTALLATIONEN**

Die Verrohrungen erfolgen in Kunststoff-Alu Verbundrohren. Die Abläufe sind in PVC ausgeführt. Lage sanitärer Anschlüsse gemäß planlicher Darstellung der Sanitäreinrichtungsgegenstände.

#### **SANITÄRAUSSTATTUNG**

##### Allgemein

Die Basisausstattungen beinhalten sämtliche Anschlüsse für Waschbecken, Dusche und Waschmaschine. Die Anschlüsse bestehen aus entsprechenden Ventilen und Siphonen nach technischem Erfordernis. Angeführte Produkte können durch gleichwertige Produkte - auch andere Hersteller - ersetzt werden. Anzahl gemäß planlicher Darstellung der Sanitäreinrichtungsgegenstände.

##### WC

Bestehend aus spülrandlosen Wandhänge-WC in weiß mit Unterputzspülkasten inkl. Drückerplatte in Kunststoff weiß, Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

##### Dusche

Die Dusche wird als extraflache Duschtasse in Acryl oder Stahlblech emailliert ausgeführt. Duschtrennwand nicht enthalten.

Badewanne (optional – nicht bei allen Badezimmern möglich)

Ein Badewannenanschluss kann in vielen Wohnungen optional gegen Aufpreis entweder anstelle der Dusche oder zusätzlich zur Dusche installiert werden. In manchen Wohnungen ist der Einbau einer Badewanne im Badezimmer nicht möglich.

##### Außenbereiche

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss in einem der Freibereichen (Garten,

Loggien, Balkon oder Terrasse). Positionierung nach Wahl des Architekten.



## 5. BAUWERK – AUSTATTUNG WOHNUNGEN UND WOHNUNGSZUBEHÖR

### **BÖDEN IN DEN WOHNUNGEN**

Wohnküche, Zimmer, Vorraum  
und Gangbereiche

Belagsfertig (schwimmenden Estrich).

Bad, WC, Abstellräume

belagsfertig (schwimmender Estrich).

### **BALKON-, TERRASSEN UND LOGGIEN, SOWIE SONSTIGE DEN EINHEITEN ZUGEORDNETE FREIFLÄCHEN**

Witterungsbeständige Feinbetonplatten oder Feinsteinzeug im Kiesbett verlegt (Format 40x40 oder 50x50) oder Betonoberfläche mit Besenstrich

### **OBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN**

Wohnküche, Zimmer, Vorraum,  
Abstellraum und Gangbereiche

Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Decken und Wände sind nach Erfordernis gespachtelt.

Bad und WC

Wände ohne Fliesen, Decke mit Innendispersion weiß 2-fach ausgeführt. Wände und Decken nach Erfordernis gespachtelt.

### **BÖDEN IN DEN KELLERABTEILEN ABSTELLRAUM AUF TERRASSEN IM BEREICH VON LAUBENGÄNGEN**

Verbundestrich versiegelt ohne Trittschalldämmung

Schlosserrahmen mit Tafelbeplankung nach Wahl des Architekten

### **OBERFLÄCHEN IN DEN KELLERABTEILEN**

Stahlbetonwände und – decken mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Wo statisch erforderlich aufgelöste Bohrpfehlwand unbehandelt und unbemalt. Trennwände der Kellerabteile als Systemtrennwände aus Metall

### **TÜREN IN DEN WOHNUNGEN**

Wohnungseingangstüren

Eingangstüren mit MAX-Beschichtung und Stahlarge, Farbe nach Wahl des Architekten. Ausführung mit Türschließer, Profilzylinder, Widerstandsklasse RC2, Sicherheitsbeschlag, wohnungsseitig Drücker und gangseitig Knauf, Türspion und Namensschild.

Schall-, Brand- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik.

Innentüren

Ohne Innentüren.

### **SCHLIESSANLAGE**

Zentrale Schließanlage – 1 Wohnungsschlüssel sperrt alle benötigten Räume in der Wohnhausanlage. Pro Wohneinheit sind drei Stück Wohnungsschlüssel vorgesehen

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DEN WOHNUNGEN**

Fenster und Fenstertüren

Kunststoffkonstruktionen mit 3-fach Isolierverglasung. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Dachflächenfenster

Kunststoffkonstruktion System Velux oder gleichwertig. (Klapp)-Schwingfenster, elektrisch bedienbar sofern erforderlich, ansonsten manuell. Teilweise mit vertikalen Zusatzelementen/Fixverglasungen. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Außenfensterbänke

Aluminium. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Innenfensterbänke

Innenfensterbänke Kunststoff weiß bzw. in den Bädern verflies, wenn im Fliesenbereich. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

### **SONNENSCHUTZ**

Fenster und Fenstertürkonstruktionen erhalten je nach bauphysikalischen Erfordernissen als Sonnenschutz elektrisch betriebene außenliegende Raffstores, innenliegende Verschattungen (Jalousien) elektrisch betrieben oder keinen Sonnenschutz.

Die Dachflächenfenster sind mit innenliegenden Multifunktionsrollos (manuell bedienbar bzw. elektrisch (per Funkt) bedienbar, wenn außer Reichweite)

Der außenliegende Sonnenschutz ist für maximale Windgeschwindigkeit lt. Produkthersteller ausgelegt. Um Beschädigungen zu vermeiden, muss dieser durch den Wohnungsnutzer bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden.

Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

**GELÄNDER BALKON-, TERRASSEN  
UND LOGGIEN**

Stabstahlgeländer verzinkt oder Brüstungsmauerkonstruktion nach Wahl des Architekten. Handläufe nach Wahl des Architekten

## 6. BAUWERK – AUSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### BÖDEN IN NICHT BEWOHNTEN BEREICHEN

Tiefgarage	Asphaltbelag. Stellplatzmarkierungen
Rampe	Betoniert mit Besenstrich
Stiegenhaus	Keramische Bodenfliesen im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten
Haustechnikraum	Betonoberfläche geschliffen
Kinderwagenabstellraum bzw. Fahrradraum und Müllraum sowie sonstige Allgemeinbereiche	Estrich versiegelt. Müllraum verflieset nach Wahl des Architekten.

### OBERFLÄCHEN IN NICHT BEWOHNTEN BEREICHEN

Wände Tiefgarage, Rampe, Haustechnikraum, KIWA, Gang zu Kellerabteilen, Müllraum und sonstige Allgemeinbereiche	Aufgelöste Bohrpfahlwand unbehandelt und unbemalt sowie Stahlbetonwände mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen
Decken Tiefgarage, Rampe, Haustechnikraum, KIWA, Gang zu Kellerabteilen, Müllraum und sonstige Allgemeinbereiche	Stahlbetondecke mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen
Stiegenhaus	Spachtelung, darüber Dispersionsfarbe weiß oder nach Wahl des Architekten

### TÜR- UND TORKONSTRUKTIONEN IN ALLGEMEINBEREICHEN

Hauseingangstür	Aluminiumhaustür mit Glasfüllung mit Sicherheitsbeschlag, Alu-Schwelle unten, Innendrücker, vertikaler Griffstange außen und Überkopf Türschließer. Konstruktion und Farbe nach Wahl des Architekten. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik
-----------------	--

Garagentor Luftdurchlässiges Einfahrtstor in der Tiefgarage ausgeführt als Gittertor nach Wahl des Architekten. Inklusive Ampelregelung und Funkfernbedienung.

Brandschutztüren Stahl- oder Aluminiumprofile farblich beschichtet nach Wahl des Architekten

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DEN ALLGEMEINBEREICHEN**

Fenster Stiegenhaus oder sonstige Allgemeinbereiche Kunststoff Konstruktion ohne Sonnenschutz. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik

Außenfensterbänke Aluminium. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

Innenfensterbänke Innenfensterbänke Kunststoff weiß bzw. in den Bädern verflies. Farbe laut Standard RAL Kollektion bzw. nach Wahl des Architekten

### **KINDERWAGENABSTELL-/ FAHRRADRAUM**

Frei abstellbar bzw. 48 Stück Fahrradständer

### **GELÄNDER STIEGENHAUS**

Stabstahlgeländer lackiert oder Brüstungskonstruktion nach Wahl des Architekten. Handläufe nach Wahl des Architekten

## 7. AUSSENANLAGEN

### **BEFESTIGTE GEHWEGE, EINFAHRT ODER SONSTIGE FLÄCHE AUSSEN**

Betongehwegplatten, Rasengittersteine oder Betonierung mit Besenstrich bzw. nach Wahl des Architekten. Verlauf befestigter Flächen nach Vorgabe Architektur

### **BETONWÄNDE UND BETON-DECKEN IM AUSSENBEREICH**

Sichtbare, unbehandelte und unbemalte Betonoberfläche. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen

### **LÜFTUNGSSCHÄCHTE**

Wo bauphysikalisch und brandschutztechnisch erforderlich sind Lüftungsschächte im Außenbereich zu tolerieren. Sichtbare, unbehandelte und unbemalte Betonoberfläche.

### **GÄRTEN**

Humisiert mit Saattrasen (bis zum 1. Schnitt). Erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Vorgaben sind im gesamten Außenbereich zu tolerieren. Gartentrennung der einzelnen zugeordneten Gärten mit Maschendrahtzaun gemäß planlicher Darstellung. Alle technisch erforderlichen Schächte auf Grünflächen sind zu dulden und von Bepflanzung freizuhalten

### **SPIELPLATZ**

Mindestausstattung nach Wiener Bauordnung

### **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG**

Grundstückseinfriedungen Stabgitterzaun bzw. gleichwertig nach Wahl des Architekten. Bestehende Einfriedungen zu Nachbargrundstücken bleiben erhalten.

### **GARTENZÄUNE ZWISCHEN EIGENGÄRTEN**

Maschendrahtzaun ca. 1,25m hoch ohne Stahlbetonsockel

### **SONSTIGE ZÄUNE IM AUSSENBEREICH**

Maschendrahtzaun ca. 1,25m hoch ohne Stahlbetonsockel

### **GELÄNDER IM AUSSENBEREICH**

Stabstahlgeländer verzinkt oder Brüstungskonstruktion nach Wahl des Architekten. Handläufe nach Wahl des Architekten

### **POSTENKASTENANLAGE**

Postkastenanlage mit jeweils einem Brieffach pro Einheit, positioniert im Nahbereich der Grundstückerschließung. Aufputz-Konstruktion.

## 8. ERGÄNZENDE HINWEISE

Die Konstruktion des Hauses unterliegt im Bezug auf Material und Ausführung den einschlägigen Behördenvorschriften und bauphysikalischen Anforderungen.

Als Grundlage für den Vertrag gelten ausschließlich die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, Architektur, Stadtgestaltung oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Hinblick auf die vorgesehenen Ausstattungsmerkmale und Produkte von Seiten des Projektträgers sind jederzeit – ohne eine erforderliche Zustimmung des Wohnungseigentümers bzw. Erwerbers - zulässig, sofern sie der Verbesserung der Wohnqualität dienen, dem Erwerber zumutbar sind besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre für unbewegliche Teile und 1 Jahr für bewegliche und mechanische Teile ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen, Symbolbildern und Renderings eingezeichnete bzw. dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die 3-dimensionalen Darstellungen sind Schaubilder basierend auf dem Entwurf. Sie unterstützen die Lesbarkeit der Planungsunterlagen und der räumlichen Zusammenhänge. Farben und Oberflächen sind symbolisch dargestellt. Einzelne Elemente wie Fenster und dergleichen können sich aufgrund der weiteren Detailplanung verändern.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen der Widmungen der Baurechtswohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (u.a. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Nutzung zur Kurzzeitvermietung) vorzunehmen.

Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen sind den beigelegten Grundrissplänen zu entnehmen (m<sup>2</sup> -Berechnung lt. ÖNORM 1800. Sie sind aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail-

und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können. Maßtoleranzen von 3% sind beidseitig zu tolerieren (lt. § 9 WEG 2002).

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen der Widmungen der Baurechtswohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (u.a. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Nutzung zur Kurzzeitvermietung) vorzunehmen.

Geringfügige Mängel, wie sie nach den Ö-NORMEN toleriert werden (wie beispielsweise leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse, Spannungs- und Schwindrisse, usw.) sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellen keine reklamierbare Baumängel dar.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

Kein einheitliches Erscheinungsbild (Fugenabstand, Höhen, einheitliche Farberscheinung und Musterung, etc.) von Holzböden, sonstigen Holzbauteilen sowie Boden- und Wandsteinbelägen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellt keinen reklamierbaren Baumangel dar.

Kellerabteile sind keine vollwertigen Räume und zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Stoffe nicht geeignet. Eine geringfügige Durchfeuchtung von Räumlichkeiten in der gesamten Tiefgarage bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Für dieses Projekt ist ein gesetzlich erforderlicher Energieausweis vorhanden. Der Bauträger behält sich vor, Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse auch im Hinblick auf die Energieeffizienz (unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz) vorzunehmen, die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden. Maßgeblich für die Energieeffizienz sowie die im Energieausweis bekannt gegebenen Kennzahlen ist einzig der am Tag der Übergabe vorliegende und gültige Energieausweis. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre ab Erstelldatum. Der Energieausweis dient lediglich zur Information und es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis angegebenen Bedarfswerte Rechenergebnisse sind, die sich auf ein normiertes Klima und Nutzungsverhalten beziehen. Der tatsächliche Energieverbrauch wird ganz wesentlich durch das Nutzerverhalten beeinflusst, kann gravierend von den Rechenwerten abweichen und ist daher nicht aus dem Energieausweis ableitbar.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.



## 9. AUSTROCKNUNG UND SETZUNG DES BAUVORHABENS NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften. Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.

Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.

Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Farben zum Bemalen der Wände verwenden. Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.

Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte. Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

Ein Neubau benötigt sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen Zeit. In Folge der Gebäudeaustrocknung und den ersten Kurzzeitsetzungen des Gebäudes können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese sind eine normale Erscheinung eines Neubaus und stellen in der Regel keinen Mangel dar.

## 10. SONDERWÜNSCHE

Wir ermöglichen jedem Erwerber individuelle bauliche Änderungswünsche umzusetzen, die innerhalb einer angemessenen Frist vor der Bauumsetzung vorgebracht werden. Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten.

Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Projektträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selbst über Auftrag der Erwerber ausführt bzw. ausführen lässt.

Die Durchführung von Kundenänderungswünschen wird direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Die Ausführung erfolgt durch den vom Bauträger beauftragten Generalunternehmer bzw. Einzelunternehmer. Die gewünschten baulichen Änderungen bzw. die Ausstattungsänderungen werden nach deren Bekanntgabe durch den Kunden vom Bauträger hinsichtlich der Umsetzbarkeit mit dem beauftragten Unternehmen abgeklärt. Die damit verbundenen Kosten werden dem Eigentumserwerber in Rechnung gestellt und über den Bauträger verrechnet.

Etwaige Grundrissänderungen nach erfolgter Baubewilligung machen einen behördlichen Planwechsel vor der Benützungsbewilligung notwendig. Die erneute Einreichung wird ein Betrag von 3.000 Euro exkl. USt in Rechnung gestellt. Bei größeren Änderungen (die Höhe der m<sup>2</sup> verändert sich über oder unter 3%) muss ein neues Nutzwertgutachten (Neuparifizierung erforderlich) erstellt werden. Die Kosten für die Neuparifizierung betragen 2.500 Euro exkl. USt.

## 11. BAUSTELLENBESICHTIGUNGEN

Vor der Übergabe des Kaufgegenstandes ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur mit Terminabstimmung und Zustimmung des Bauträgers und nur zum Zwecke der Besichtigung und Naturmaßaufnahme berechtigt.