

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. ALLGEMEIN

Unsere Wohnungen werden in der Bahnhofstraße in Dalaas – GST 818 errichtet.

Es entsteht ein Baukörper mit gesamt **13 Wohneinheiten**.

Im Kellergeschoß befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile. Fahrradabstellplätze befinden sich im Erdgeschoß und weitere Abstellmöglichkeiten sowie Parkplätze im 1. Obergeschoß beim Eingangsbereich. Weiteres sind 10 Autoabstellplätze für Besucher und Bewohner auf der Ebene des 2. Obergeschoßes geplant. Vom Kellergeschoß aus gelangt man entweder über die **Liftnlagen** oder über die Stiegenhäuser zu den Wohnungen.

Alle Wohnungen haben eine großzügige süd- bis westseitig gelegene Terrasse.

Die Zufahrt erfolgt über die Bahnhofstraße.

Errichter und Bauträger ist die planDREI Wohnbau GmbH, 6866 Andelsbuch, Scheidbuchen 752. Die Planung und Ausführung erfolgt über die planDREI GmbH, 6866 Andelsbuch, Scheidbuchen 752.

<u>Voraussichtlicher Baubeginn:</u>	Frühjahr 2025
<u>Geplante Fertigstellung:</u>	Frühjahr 2027

2. BAUAUSFÜHRUNG UND PARTNER

Es werden nur Baustoffe und Baumethoden verwendet, die von der Behörde zugelassen sind, dem Baugesetz entsprechen oder sich bewährt haben. Insbesondere legen wir Wert darauf, ausschließlich **renommierte, heimische Handwerksbetriebe** mit der Ausführung zu beauftragen, da wir die Qualität der **Bregenzerwälder** Betriebe schätzen und unsere jahrelange Erfahrung immer wieder gezeigt hat, dass wir so einen überaus hohen Standard bieten können.

2.1. ROHBAU

<u>Kellergeschoß:</u>	Die Fundierung erfolgt entsprechend der Baugrundbeschaffenheit, bzw. nach statischem Erfordernis, Ausführung entweder als Stahlbetonfundamentplatte oder mittels Tiefengründung. Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Armierung.
<u>Erd-, Ober- und Dachgeschoß:</u>	Außenwände in Holzbau falls statisch erforderlich betoniert. Die tragenden Wohnungstrennwände werden in Beton mit Rigips- Vorsatzschalen zur Erreichung der erforderlichen Schallwerte ausgeführt. Alle nicht tragenden Zwischenwände in den Wohnungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Die Leichtbauwände werden zweifach beplankt. Das bedeutet beste Stabilität, leichte Montagemöglichkeit von Möbeln usw. sowie gute Schallwerte. Decken und Terrassen werden in Stahlbeton ausgeführt. Treppen und Podeste werden aus Stahlbeton und mit pflegeleichten Fliesen – Steinzeugplatten 30/60 cm oder Teppich verkleidet. In die Flure wird ein Estrich eingebracht, darauffolgend werden die Flure ebenfalls in der gleichen Form belegt.
<u>Dach und Dacheindeckung</u>	Die Dacheindeckung erfolgt mittels Fama Flachfalzziegel (Ton) schwarz. Die Spenglerarbeiten (Dacheinfassungen, Dachrinnen, Ortgänge, Anschlussbleche usw.) werden mit sehr widerstandsfähigem Edelstahlblech ausgeführt.
<u>Holzfassade, Dachuntersichten, Sockelbereich</u>	Die Außenfassade wird mit mineralischen Dämmstoffen isoliert. Auf die hinterlüftete Traglattung wird ein Tannenschirm aufgebracht. Der Sockelbereich wird mit Styrofoam- bzw. Styropor in entsprechender Dämmstärke isoliert und mineralischem SH-Putz 2 mm beschichtet. Im unteren Sockelbereich erfolgt eine zusätzliche Abdichtung mit Flexil-Dichtspachtel.
<u>Innenputz</u>	Auf die gemauerten Wandflächen wird nach ausreichender Trockenzeit ein mineralischer Grundputz aufgebracht. In den Wohnungen werden der Grundputz als auch die Leichtbauwände, sowie die Betondecken glatt gespachtelt und anschließend mit einem hochwertigen, lösemittelfreien, emissionsfreien, hoch diffusionsfähigen und waschbeständigen Dispersions-Anstrich (gebrochenes weiß) beschichtet. Die gespachtelten Wände im Keller werden nur bei gemauerter Ausführung glatt gespachtelt. Die Stahlbetonwände werden mit weißer Dispersion gespritzt.

2.2. AUSBAU

<u>Kellerabteile</u>	Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Verbrauchserfassung über Wohnungszähler.
----------------------	--

Vorhangschloss gleichschließend mit Wohnungstüre.

Die Trennwände und Eingangstüren werden – soweit aus statischen Gründen nicht anders erforderlich – mit Holzlattenrosten (zur besseren Entlüftung) errichtet. Jedes Kellerabteil wird mit einer Steckdose und einer Schiffsleuchte ausgestattet.

Auf den Wänden und Decken wird ein hochwertiger Dispersions-Anstrich aufgebracht. An den Decken der einzelnen Kellerabteile ist mit Leitungsführungen zu rechnen. Die Luftzirkulation darf nicht durch ein vollflächiges Anbringen von Platten oder sonstigen Verkleidungen an den Trennwänden behindert werden. Bei der Einlagerung von Gegenständen ist auf die für Keller übliche Luftfeuchtigkeit zu achten.

Carport

Die Decke, Wände und Säulen werden in Stahlbeton belassen. Die überdachten Abstellplätze werden asphaltiert.

Ver- und Entsorgung

Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Heizung

Es kommt eine Wärmepumpe Tiefenbohrung zum Einsatz.

Zur Ausführung gelangt eine energiesparende Fußbodenheizung. Jeder Raum kann grundsätzlich separat reguliert werden. Bad, WC, Diele und Abstellraum sind jedoch meist zu einem Heizkreis zusammengefasst und nicht getrennt steuerbar. Die Temperaturregelung im Wohn- Essbereich erfolgt mittels Raumthermostat.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Jede Wohnung wird mit einem elektronischen Wärmemengenzähler versehen, um den Verbrauch genau ermitteln zu können.

Die Heizungs- und Kalt-/Warmwasserverrohrung erfolgt mittels Kunststoffrohren bzw. Kupferrohren mit entsprechender Wärmeisolierung. Die Leitungsführung verläuft in Installationsschächten, Wänden und Fußböden. Sichtbare Leitungsführungen sind nur an der Decke im KG.

Sanitär- installationen

Ausführung der Sanitäreinrichtung in **gehobenem Standard**.

Badewannenanlage: Wannenisolierbox mit Acrylbadewanne, Wannenmischbatterie und Brausengarnitur.

Duschanlage: bodenebene Dusche mit Echtglaswand.

Waschtisanlage: Waschbecken mit Mischergarnitur, Handtuchhalter, Glashalter und Seifenhalter.

Waschtisanlage bei getrenntem WC: Handwaschbecken mit Einhandmischer.

WC-Anlage: Unterputzspülkasten, Tiefspülklosett, Klosettsitz, Rollenhalter und Bürstengarnitur.

Eine Besichtigung der Sanitäreinrichtung ist bei der Firma „Inhaus“ in Hohenems zu den üblichen Geschäftszeiten möglich.

Lüftung

Innenliegende Bäder und WCs werden mittels mechanischer Lüftungsanlage über das Dach entlüftet. Die Steuerung wird über den Lichtschalter (Zeitschaltuhr mit Nachlauf) geregelt. Die Dampfabzüge in der Küche werden bauseits mit Umluft ausgeführt.

Elektro- installationen

Ausführung der gesamten Elektroinstallationen Unterputz gemäß ÖNORM, im Keller zum Teil Aufputz. Jede Wohnung wird mit einem Unterverteiler mit FI-Schutzschalter samt Sicherungsautomaten ausgestattet. Die Montage der Messeinrichtung ist im Technikraum vorgesehen.

Folgende Stückzahl an Steckdosen und Lichtauslässe sind im Preis inkludiert:

	Steckdosen	Lichtauslässe
Wohn-, Esszimmer	5	2
Küche	5	5
Kinderzimmer	3	1
Elternschlafzimmer	3	1
Badezimmer	2	2
Getrenntes WC	0	1
Gang/Garderobe	2	1
Abstellraum	1	1
Keller	1	1
Terrasse/Balkon	1	1

Die Platzierung der Steckdosen und Lichtauslässe kann vom Käufer bestimmt werden. Voraussetzung ist aber eine rechtzeitige Bekanntgabe entsprechend dem Baufortschritt. Die Großflächenschalter und Steckdosen sind in Weiß gehalten.

Hochwertige Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen, Treppenhaus, Kellergängen und im allgemeinen Außenbereich sind vorhanden. Die Schaltung derselben wird teilweise über Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter geregelt.

Klingel- und Gegensprechanlage:

Haustür-Klingel mit Gegensprechanlage zum Haupteingang.

Telefonanlage

Es erfolgt eine Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohn- Essbereich

oder Gang/Garderobe. Der Anschlusszeitpunkt ist vom Käufer mit dem Post- und Telegrafenausschuss selbst abzuklären. Die Anschlussgebühr trägt der Käufer.

Antennenanlage Eine SAT-Gemeinschaftsanlage wird auf dem Dach montiert. Pro Wohnung werden eine Antennensteckdose und die Leerverrohrung in alle Schlafzimmer sowie in den Wohn-Essbereich vorgesehen.

Feuerschutz Entsprechend den Auflagen der Behörde.

Blitzschutz Blitzschutzanlage nach den gültigen Richtlinien.

Fenster Die Fenster werden in Holz-Alu ausgeführt. Sämtliche Fenster werden mit einer 3-fachen Isolierverglasung versehen. Die Beschichtung der Holzelemente der Fenster wird mit hochwertigem Öl in mehreren Schichten ausgeführt.

In jedem Raum mit Fenstern ist mindestens 1 Fensterelement mit Dreh-Kippbeschlag, auch als Terrassentür. Zum Teil Fixverglasungen, Fensteraufteilung (Anordnung der Drehflügel) gemäß Detailplan. Fenstergriffe in Leichtmetall, eloxiert oder weiß.

Die Innenfenstersimse sind kunststoffbeschichtet. Die Außenfensterbänke werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

Sonnenschutz Alle außenliegenden Fenster erhalten Jalousien aus Aluminium. Die Bedienung erfolgt mittels E-Antrieb. Im Terrassenbereich werden Soltis-Beschattungen angebracht.

Türen Wohnungseingangstüren: Furnierte Vollbautüren mit Stockrahmen und umlaufendem Doppelfalz mit Profilmitteldichtung, Ausführung als Brandschutztüre, 3-fachgeölt mit Dreifachverriegelung.

Innentüren: ebenfalls furnierte Vollbautüren, stumpf einschlagend. Die Türblätter sind flächenbündig in die Umfassungszargen aus Holz. Die Türen können in 3 verschiedenen Holzarten ausgeführt werden; fertig 3-fach geölt mit Drückergarnitur.

Malerarbeiten Wände und Decken: Wie beim Punkt Innenputz angeführt.

Metallteile im Innenbereich lackiert, im Außenbereich auch feuerverzinkt oder pulverbeschichtet.

Flure: werden sandgestrahlt

Boden und Wandverkleidungen in WCs u. Bädern sowie Flurböden:

Die Böden in Bad, WC und Fluren erhalten Steinzeugplatten l/bes 30/60 cm oder 60/60 cm mit entsprechenden Abdichtungen beim Anschluss von Wand zu Boden als auch bei Armaturauslässen und Abläufen. Die Wände im Bad werden im Spritzwasserbereich ebenfalls mit Steinzeugplatten l/bes 30/60 cm oder 60/60 cm belegt. Die übrigen Wände werden mit scheuerfester Latexfarbe beschichtet. Die Decken in Bad u. WC werden mit hochwertigem Dispersion-Anstrich ausgeführt.

<u>Estriche</u>	Es werden schwimmend verlegte Estriche in allen Wohnräumen ausgeführt. Diese sind ca. 6 cm stark mit zusätzlicher, darunterliegender Trittschall- und Wärmeisolierung und werden in allen Wohnungen und Fluren ausgeführt. In den Allgemeinräumen des Kellergeschosses ist ein glatter Betonboden (Monofinish) vorgesehen.
<u>Bodenbeläge in den Wohnungen</u>	Küche, Wohn- Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit Fertigparkett (Eiche lt. Muster) auf Estrich geklebt (Schiffbodenverlegung) ausgeführt. Die Vorräume werden mit Steinzeugplatten (wie in Bädern) versehen. Die Terrassen erhalten einen Rost mit Thermokiefer samt Alu-Unterkonstruktion.

2.3. AUSSEN- UND GARTENGESTALTUNG

Die geplanten Grünflächen werden humusiert und mit Raseneinsaat versehen.

Eine Einfriedung der privaten Gartenfläche ist nur mit Pflanzen möglich (bauseits). Die Gestaltung der Gartenanteile ist ansonsten den Eigentümern überlassen, wobei auf das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage besonders Bedacht zu nehmen ist.

Die Zugangswege werden asphaltiert oder mit Betonpflastersteinen ausgelegt. Die Situierung und Ausstattung des Kinderspielplatzes sowie des Stellplatzes für Müllbehälter erfolgt laut Einreichplan.

Beleuchtung der Zugangswege und der Hauseingänge entsprechend den Erfordernissen.

3. SONSTIGES

3.1. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches“ und beträgt 3 Jahre.

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen auftretende Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden.

Sämtliche Malerarbeiten werden mit Qualitätsprodukten ausgeführt. Trotzdem sind von Zeit zu Zeit Wartungsanstriche notwendig. Dies gilt besonders bei Holz- und Metallteilen wie Fenster, Balkonabtrennungen und Geländern, die der Witterung ausgesetzt sind. Eventuell notwendige Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

3.2. WARTUNG

Technische Einrichtungen wie Heizung, etc. müssen ständig gewartet werden, um ihre einwandfreie Funktion zu gewährleisten. Hierzu empfiehlt es sich, entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind deshalb mindestens einmal jährlich zu überprüfen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer von 6 Monaten, gerechnet ab Bezugsfertigstellung, vereinbart.

3.3. REINIGUNG

Die Firma planDREI Wohnbau GmbH veranlasst vor der Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung sowie eine Grobreinigung der Wohnungen. Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist von den Eigentümern nach Übergabe selbst vorzunehmen. Für die Reinigung der Allgmeinräume nach Übergabe haben die Eigentümer eine eigene Vereinbarung zu treffen.

3.4. SONDERWÜNSCHE UND EIGENLEISTUNGEN

Änderungen der Planung

innerhalb der Wohnung können mit uns kostenlos besprochen werden. Solche Änderungen können berücksichtigt werden, wenn sie technisch möglich sind, den Bauablauf nicht verzögern und rechtzeitig der planDREI Wohnbau GmbH in Auftrag gegeben werden.

Änderungen der Ausstattung

können ebenfalls, soweit technisch möglich und ohne Verzögerung des Bauablaufes durchführbar, berücksichtigt werden. Derartige Ausstattungsänderwünsche sind demgegenüber direkt den vom Bauträger beauftragten Vertragshandwerkern schriftlich in Auftrag zu geben, mit denen auch abzurechnen ist. Eine Kopie des Auftrages ist unverzüglich unserer zuständigen Bauleitung zu übermitteln. Allfällige Änderungen durch den Käufer sind nur mit Zustimmung der Firma planDREI Wohnbau GmbH möglich.

Eigenleistungen

– ausgenommen Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, sowie Arbeiten außerhalb der Wohnung – sind grundsätzlich möglich und werden im Zuge der Endabrechnung nach Übergabe der Wohnung verrechnet. Für Eigenleistungen und Arbeiten durch Dritte kann keine Gewährleistung übernommen werden.

3.5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Alle durch die Baubeschreibung und die Einreichpläne nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Details werden gemäß der noch zu erstellenden Detailplanung durch den Bauträger festgelegt.

Für den Leistungsumfang gilt ausschließlich die Baubeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel sowie über die Baubeschreibung hinausgehende Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad) dienen nur als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene Bauausführung maßgebend.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können von der Firma „planDREI Wohnbau GmbH“ ohne Zustimmung der Käufer vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Für Arbeiten im Zuge der Gewährleistung behalten wir uns das Recht der Zugänglichkeit und Verbesserung in jedem Fall vor, auch wenn der Gewährleistungsanspruch bei einer anderen Wohnung entstanden ist.

Bei der Firma „planDREI Wohnbau GmbH“ aufliegende Modelle, 3D-Abbildungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind im Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderen architektonischen Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Bauausführung geringfügig verändern.

Alle Maße und m²-Angaben sind Ca.-Werte (Rohbaumaße ohne Innenputz). Sämtliche Maße sind am Bau zu nehmen.

Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

BESONDERER HINWEIS:

In den ersten Monaten und Jahren nach Fertigstellung entweicht aus Mauerwerk, Verputz und Estrich Restfeuchtigkeit. Aus diesem Grund ist besonders in der ersten Zeit auf richtiges Lüften und Heizen zu achten. In diesem Zusammenhang sollten nach Möglichkeit auch keine Schränke oder sonstige feste Einbauten direkt an Außenwänden platziert werden oder zumindest mit entsprechender Hinterlüftung, da ansonsten auch bei bester Wärmedämmung Feuchtigkeitsentwicklung nicht auszuschließen ist.

ÜBERGABE - ÜBERNAHME:

Jede Wohnung wird einzeln und separat an den Eigentümer übergeben bzw. von diesem übernommen. Mit dem Tage der Übernahme beginnt auch die Gewährleistungsfrist lt. ABGB und Konsumentenschutzgesetz.

Wir haben versucht, Materialien und Ausführung bestmöglich zu beschreiben. Falls Sie an Details Interesse haben, fragen Sie uns. Wir stehen gerne für weitere und ausführlichere Auskünfte zur Verfügung. Gerne können Sie bei uns entsprechende Muster der zur Verwendung kommende Materialien und Oberflächen in Augenschein nehmen.

Zum Schluss möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir ausschließlich **heimische Handwerker** mit der Bauausführung beauftragen werden. Damit können wir Ihnen als Käufer schon im Voraus eine absolut hohe Qualität zusichern, denn **die Zufriedenheit der Kunden ist unser oberstes Ziel!**

Dalaas, August 23