

Das Projekt: Wohnen Am NNENHANG V

Bau- und Ausstattungsbeschreibung eines Wohnhauses

Vorbemerkungen

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erläutert alle Details unseres Liefer- und Leistungsumfangs. Dieses Dokument ist integrierter Bestandteil beim Kauf eines Objektes.

Baustufe I / Das Objekt wird schlüsselfertig angeboten:

Das Kaufobjekt ist von außen komplett fertiggestellt, der Innenausbau des Hauses ist zur Gänze durchgeführt. Alle Ausbaumaterialien wie Spachtel-, Maler-, Boden-, Fliesen-, Wandarbeiten sind inkludiert. Sanitärobjekte samt Armaturen/Innentüren, wenn diese vertraglich vereinbart wurden, sind eingebaut. Weitere detaillierte Erläuterungen zu den verwendeten Materialien und Ausstattungsleistungen zu o.a. Positionen werden in nachfolgender Bau- und Ausstattungsbeschreibung genauer erläutert. Eventuelle Änderungen durch Weiterentwicklung, aus statischen Gründen, als auch bezogen auf produktionstechnische Details, welche eine Produktoptimierung beinhalten, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bitte achten sie darauf, dass die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände nicht im Preis enthalten sind. Die in den Prospekten/Preislisten angeführten Wohnflächen sind als Nettogrundflächen (NGF) ausgewiesen, welche auf der Berechnungsgrundlage nach ÖNORM B1800 vorgenommen wurden. In dieser Berechnungsform werden alle Flächen ab einen Meter /z.B. bei Dachschrägen) sowie die geschossbezogenen Treppenflächen erfasst. Flächen für Balkone, Terrassen, Kellerabteilen oder Freisitze usw. finden in der Nettogrundflächenberechnung keine Berücksichtigung.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Die darin angeführten Quadratmeterangaben können von den tatsächlichen Abmessungen geringfügig abweichen, wobei sich diese Abweichungen im gesetzlichen Toleranzbereich bewegen.

Gegenstand der Baubeschreibung sind die Wohneinheiten und Außenanlagen gemäß Einreichplanung. Mehrleistungen/Minderungen sind vom Verkäufer nur zu erbringen bzw. zu berücksichtigen, wenn ein entsprechender Ergänzungsvertrag zustande gekommen ist.

Der Ergänzungsvertrag muss mit Abschluss des Kaufvertrages vorliegen und muss Bestandteil desselben sein. Ein Anspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer, auf Annahme von Ergänzungsverträgen nach Abschluss des Kaufvertrages, besteht grundsätzlich nicht. Die Erstellung der Bauleistung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Errichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in der nachfolgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit „oder“ bzw. „gleichwertig“ angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauherrn entschieden.

Allgemeine Flächen / Gemeinschaftseigentum

Erschließung

Die asphaltierte Einbahnstraße an der Nordseite der Reihenhäuser dient zur Erschließung aller Wohnhäuser.

Der Zugang befindet sich nordseitig jeder Wohneinheit.

Technische Angaben zum Projekt

Ver- und Entsorgung

Jedes Wohnhaus wird über das öffentliche Stromnetz versorgt. Die laufenden Stromkosten von jedem Haus werden separat erfasst. Die Ablesung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

Heizung

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Die Wärmeabgabe in jedem Wohnhaus erfolgt generell über Fußbodenheizung, bzw. in den Nassräumen über Fußbodenheizung und elektrischen Sprossenheizkörper.

Die gesamte Raumtemperatur des Wohnhauses wird über ein zentrales Steuergerät reguliert werden. Jedes Schlafzimmer erhält eine Einzelraumsteuerung.

Warmwasseraufbereitung

Jedes Wohnhaus wird über eine eigene Warmwasseraufbereitung (Luftwärmepumpe) versorgt.

Photovoltaikanlage

Am Dach jedes Hauses befindet sich zur Eigenstromversorgung eine 5,0 KWp Photovoltaikanlage.

Trinkwasserversorgung

Jedes Wohnhaus wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Jede Wohneinheit umfasst einen eigenen Wasseranschluss mit eigenem Wasserzähler.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Schmutzwasser - Kanalnetz der Gemeinde St. Margarethen /R eingeleitet.

Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde St. Marg/R bzw. das von ihr beauftragte private Entsorgungsunternehmen.

TV-SAT / LWL - Internet

Jedes Wohnhaus erhält eine eigene SAT-Anlage für TV. Im Wohn/Essbereich wird jeweils ein Anschluss für digitalen SAT-Receiver vorgerichtet. Die Leerverrohrung LWL ist im Technikraum vorbereitet.

Baubeschreibung Gebäude

Energieeffizienz

Das Bauvorhaben wird in energiesparender Bauweise entsprechend errichtet.
Nähere Angaben hierzu befinden sich im objektbezogenen Energieausweis.

Fundamente/Bodenplatte

Es erfolgt eine Flachgründung. Das nicht unterkellerte Gesamtbauwerk wird auf einer der Statik entsprechenden Fundamentbodenplatte errichtet.

An der Stirnseite/ Sockelrand der Bodenplatte werden zusätzlich eine umlaufende Perimeterdämmung in einer Mindeststärke von 12 cm angebracht.

Erdgeschoß

Die mind. 15 - 20cm starken Wände des Erdgeschosses werden in Massivbauweise (Ziegelit) hergestellt und mit einem 16cm starken Wärmedämmverbundsystem, sowie Deckputz und Innenputz oder Spachtelung versehen. Die lichte Raumhöhe der Aufenthaltsräume beträgt ca. 2,56m bzw. teilweise ca. 2,40m im Bad/WC. Die Innenwände bestehen aus 10-12cm starken Trockenbauwänden.

Bei Variante des MABA Fertigwandsystems aus Ziegelit wird die Wandfläche verspachtelt und anschließend mit wischfester Dispersionsfarbe in Weiß angestrichen. Bei Ziegelitwänden und Deckensystemen aus Ziegelit/Stahlbeton können feine Wand- und Deckenrisse zwischen den Fertigteilen, sprich deren Stößen sichtbar werden bzw. auftreten. Bis zu einer Rissbreite von 0,2mm stellen diese Erscheinungen weder einen Mangel noch eine Qualitätsminderung dar bzw. besteht hierfür keine Haftung von wb immobilien gmbh. Es ist daher empfehlenswert, zumindest zwei Heizperioden und das Abklingen der möglicherweise bis dahin auftretenden Rissbildungen abzuwarten und diese dann durch Verspachtelung bzw. Malerarbeiten endgültig zu beseitigen.

Geschoßdecken

Alle Geschoßdecken werden als nicht vorgespannte Volldielen ausgeführt.
Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Dach

Das Flachdach wird mit einer 2mm starken, UV-beständigen Dachfolie ausgeführt, die auf durchschnittlich 25cm Wärmedämmung verlegt ist, darüber erfolgt eine extensive Begrünung des Flachdaches.

Türen

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüre in Alu beschichtet, Oberflächen in grau, mit Stoßgriff aussen und Türdrücker innen.

Innentüren

Röhrenspantüren mit Umfassungszarge in Farbe Weiß, gefalztes Türblatt und gesofteten Kanten, Beschläge aus Edelstahl. WC und Bäder mit WC- Beschlag. Qualität: Dana oder gleichwertiges.

Böden

Alle Schlafzimmer erhalten Parkettböden (Eiche) mit dazu passender Holzsockelleiste. Wohn-Essbereiche, Vorräume, Bäder/ WC sowie Abstellräume wohnungsintern erhalten Bodenfliesen mit Format 60x60, mehrere Farben zur Auswahl.

Holzsockelleisten auch in den Wohn-Essbereichen.

Abdichtung Bäder laut Norm / inkl. Hochzug und Dichtband. Die Wandfliesen 30x60 sind im Grundpreis in der Farbe Weiß gewählt. In den Bädern werden die Wände ca. 2,10m hoch verflies, in separaten WC's bis auf ca. 1,20m Höhe.

(Wandfliesen im Format 60x60 gegen Aufpreis möglich)

Die Terrassen im EG erhalten Betonpflaster oder Betonplatten 50x50 auf Kiesbett mit Randeinfassung,

Fenster und Terrassentüren

Kunststofffenster der Marke INTERNORM.

Alle Fenster bzw. franz. Fenster mit Fixvergasung im unteren Bereich sind hocheffiziente Kunststofffenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung mit einer Wärmedämmung von ca. $U_w = \text{bis } 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Bautiefe der Fenster mind. 70mm, inkl. 3-fach Dichtungssystem für zuverlässigen Schlagregenschutz, hohe Dichtheit sowie beste Wärme- und Schalldämmung.

Grundsätzlich verfügen alle Fenster über Dreh-/Kipp- oder Drehkippbeschläge mit Ausnahme von Brandschutzfenstern.

Beschattung

Fenster der Schlaf/Wohn- und Essbereiche erhalten Raffstores, Lamellenfarbe: silber/naturell, Bedienung mittels Kurbelstange, geräuscharme Ausführung.

Bad Fenster sind satiniert und ohne Beschattung ausgeführt.

Außenfensterbänke

Alle Außenfensterbänke werden in wartungsfreiem Leichtmetall/Aluminium (pulverbeschichtet) ausgeführt.

Innenfensterbänke

Alle Innenfensterbänke werden mit Kunststeifensterbänken in der Farbe Weiß ausgeführt.

Fabrikat: Helopal Nr.95M oder gleichwertiges. Ausnahme bei den Bädern sind diese verflies.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den geltenden ÖVE- und EVU-Vorschriften zur Ausführung gebracht. Bereits im Grundleistungsumfang sind entsprechend den jeweiligen Ausführungsplänen alle Verkabelungen im Wand- und Deckenbereich durchgeführt sowie Steckdosen, Lichtschalter montiert.

Abhängig von der Größe der Wohneinheit bzw. des Hauses sowie der Anzahl der jeweiligen Räume, sind wie nachfolgend beschrieben, folgende Ausstattungen standardmäßig vorgesehen:

Standardinstallationen:

Eingangsbereich aussen: 1 Klingeltaster, 1 Wandauslass bzw. 1x Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder funktionierend, 1xCodetaster

Vorraum: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose, 1 Klingel, 1 Lichtschalter

Kombinierte Wohn- Essräume: Je nach Wohnungsgröße 1 bis 2 Deckenauslässe, 2 Lichtschalter, 4 bis 5 Steckdosen, 1 SAT-Dose im Wohnbereich sowie eine Telefonvorbereitungsdose

Weiters 1 Lichtschalter für Außenbeleuchtung Terrasse / inkl. 1x Steckdose außen

Küche: 1 Deckenauslass, Geräteanschlüsse für E-Herd, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug sowie max. 2 Steckdosen

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 3 Steckdosen, Leerverrohrung für Telefon oder TV

Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Doppelschalter für Deckenlampe und Spiegelbeleuchtung, 2 Steckdosen bei Waschbecken, 1 Steckdose für Waschmaschine

WC: 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 1 Lüftung

Die genaue E-Installation von jedem Wohnhaus ist auch am jeweiligen Wohnungsgrundriss/Ausführungsplan ersichtlich!

Abhängig von den jeweiligen Grundrissvarianten, kann es z.B. bei kombinierten Räumen zu Abweichungen kommen. Diese sind in den jeweiligen Ausführungsplänen dargestellt und Bestandteil des Kaufvertrages.

Der Zähler- und Verteilerkasten ist im Grundleistungsumfang enthalten und befindet sich im Technikraum. Gleiches trifft für die Hausanschlusskosten von Seiten der öffentlichen Versorgungsträger zu. Die Elektroanlage (Schalter, Steckdosen usw.) werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Elektronetzbereitstellungsentgelte/ Kosten sind vom Käufer gesondert zu tragen.

Bei allen Wohnhäusern erfolgt die Stromabrechnung über einen Basistarifzähler.

Ausstattung Bad und WC

Die Art und Anzahl der Sanitärobjekte inkl. dazugehöriger Armaturen richtet sich nach den jeweiligen Grundrissen. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß, Armaturen verchromt geliefert. Im Standard werden folgende Sanitärobjekte/Armaturen geliefert und montiert:

Bad

Dusche: verflieste Duschböden mit Bodensiphon, inkl. Glaswand, bzw bei Ecklösung Glaswandschiebetüren

Waschtische/-becken: Doppelwaschtisch in weiß ca. 120x45cm inkl. Waschtisch-Verbau und Spiegelschrank beleuchtet

Einhebelarmaturen für Waschtische und Dusche: Fabrikat Grohe oder gleichwertiges. Im Lieferumfang sind Duschschlauch mit Brause und Brausestange enthalten, inkl. 2 Handtuchhaken verchromt.

Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls im Bad vorhanden und im Preis enthalten.

WC

Wand-WC: Tiefspüler in weiss, Fabrikat Laufen oder gleichwertig, inkl. Soft Close Deckel. inkl. Waschtisch ca 50x25 in weiss, inkl. Verbau und Spiegel.

Ausstattung Küchenbereich:

Die Rohinstallation ist vollständig mit Wasserablauf/ Kalt-Warmwasserzulauf ausgeführt.

Schließanlage:

Bei jedem Haus erfolgt die Beigabe von 3 Schlüsseln passend für Zylinder von der Haupteingangstür/Technikraumtür/Kellerersatztür.

Ausstattung Carportanlage:

Holz- oder Stahlkonstruktion mit Blecheindeckung beschichtet und Antikondensatbeschichtung. Kellerabteil wird mittels Wellblech beschichtet (unisoliert) verkleidet und beinhaltet weiters eine Blecheingangstür versperrbar.

Baustufe II / Das Objekt wird belagsfertig angeboten:

ohne nachfolgende Innenausstattung:

- ohne Bodenbeläge
- ohne Keramikbeläge / ohne Badabdichtung
- ohne Spachtel und Malerarbeiten
- ohne Innentüren
- ohne Badmöblierung/ ohne Dusch- Glasdrehstür / ohne Armaturen
- ohne Objektreinigung

Allgemeines /Bauliche Sonderwünsche:

Sämtliche Einrichtungsgegenstände/ Mobiliar, wenn nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben, sind nicht inkludiert und somit in den Gesamtkosten auch nicht enthalten.

Änderungen in der Bau-und Ausstattungsbeschreibung sind infolge

Weiterentwicklungen/notwendiger Anpassungen in der Planungsphase zulässig, sofern sie sachlich gerechtfertigt werden können.

Sonderwünsche vom Wohnungskäufer sind zulässig, dürfen den Bau in erster Linie keinesfalls verzögern und dürfen auch nur von Firmen, welche mit der Gesamtherstellung des Objektes betraut wurden, ausgeführt werden.

Jede Abänderung ist dem Errichter mitzuteilen und bedarf dessen Zustimmung.

Die Verrechnung aller Sonderwünsche erfolgt zwischen Wohnhauskäufer und ausführender Firma direkt.

Silikon bzw. Acrylfugen in den Wohnhäusern sind Wartungsfugen und somit von jeder Art der Gewährleistung ausgenommen.

Übergabe der Einfamilienhäuser:

Zum Zeitpunkt der Objektübergabe/Objektabnahme sind alle Baureststoffe aus dem Haus entfernt.

Das Haus selbst befindet sich in einem grundgereinigten Zustand (nur bei Baustufe I, Schlüsselfertig).

Sollten im Zuge der Abnahme Mängel festgestellt werden, welche eine Nach- bzw. Neulieferung erforderlich machen, verpflichtet sich die Firma iwoba immobilien-gesellschaft mbH binnen acht Wochen, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Käufer nachzukommen. Für die Wohnhausübergabe/ Wohnhausabnahme wird ein Abnahme/Übergabeprotokoll erstellt, in dem alle vertraglich vereinbarten Leistungen, auch wenn notwendig Restleistungen, einzeln abgenommen und vermerkt werden.

Für den Fall, dass der Käufer den Termin zur Objektübergabe nicht wahrnehmen kann, ist er verpflichtet, einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden (schriftliche Vollmacht). Entsendet er keine Vertretung, trotz eines neu festgelegten Übergabetermins, so ist die Hausübergabe dadurch vollzogen, dass dem Käufer der Hausschlüssel per Post übermittelt wird.

Änderungen von Ausstattung/ Ausführung, sowie Satz u. Druckfehler vorbehalten!

Stand 04/2026