

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB) Neubau Wohnresidenzen in Unterach am Attersee



ALLGEMEINES

1. Das Bauvorhaben wird entsprechend der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung (folgend kurz BAB genannt) bezugsfertig errichtet. Individuelle Wünsche können gem. den vertraglich vereinbarten Bedingungen und nach Abstimmung mit der VERKÄUFERIN berücksichtigt werden. Sonderwünsche können - wenn diese bautechnisch und terminlich ausführbar sind - vereinbart werden. Diese dürfen jedoch den gesamten Bauablauf nicht beeinträchtigen und können u.U. zur Verlängerung der Bauzeit führen. Die Kosten für Sonderwünsche sind vom KÄUFER zu tragen.
2. Die Bauausführung erfolgt in hochwertiger, wärmegeämmter Massivbauweise gem. den statischen und bauphysikalischen Anforderungen, nach den anerkannten Regeln der Technik, einschlägigen Normen, Brand- und Schallschutzvorschriften und Energieverordnungen.
3. Änderungen der Bauausführung, Material- bzw. Baustoffauswahl, soweit diese gleichwertig sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maß-Differenzen, die sich aus architektonischen und/oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Bauvorhabens haben, bleiben vorbehalten.
4. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stell- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die erstellten Visualisierungen, Abbildungen o.ä. dienen lediglich zur Illustrierung. Die angeführten Fabrikate sind Qualitätsbeispiele und können durch gleichwertige ersetzt werden. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich zur Definition der bedungenen Eigenschaften dieses Bauvorhabens sind die gültige Baubewilligung, das vereinbarte Kaufangebot sowie der beurkundete Kaufvertrag inkl. der gegenständlichen BAB.
5. Für erforderliche Planungs- und Ausführungsänderungen bzw. Ergänzungen, welche sich durch Auflagen der Behörde ergeben, erklärt sich der KÄUFER damit einverstanden.
6. Maße für Küchen, Inneneinrichtung und dergleichen sind vom KÄUFER nach Fertigstellung des Baus als Naturmaße zu nehmen. Für die aus den Plänen entnommenen Maße übernimmt der VERKÄUFERIN keine Haftung.

AUFZUG-ANLAGEN

Jede Wohnresidenz wird mit einer Personenaufzug-Anlage für alle Geschosse (Ebene 1, Ebene 2, Ebene 3 und Ebene 4) gem. den Herstellervorschriften ausgeführt. Die Aufzugskabine ist auch für die Benützung von einem „Rollstuhlfahrer“ mit einer Begleitperson geeignet.



BAUKONSTRUKTION

Gründung und Rohbau

Die Gründung erfolgt mit nach den statischen Erfordernissen dimensionierten Beton-Bodenplatten und Einzelfundamenten. Zudem wird ein Fundament-Erdungsband gem. VDE-Richtlinie eingesetzt. Die Außenwände Ebene 1 (Parken PKW) werden als Beton-Wände ausgeführt.

Außenwände (Ebene 2, Ebene 3 und Ebene 4)

Die Außenwände werden gem. den statischen und bauphysikalischen Anforderungen in Stahlbeton resp. bereichsweise als hochwärmegedämmte, keramische Ziegelwände erstellt. Erdanliegende Bereiche werden als abgedichtete Betonwände ausgeführt. Die Außenwände werden entsprechend der Energieeinsparverordnung mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Innenwände

Die Innenwände werden grundsätzlich als Ziegelmauerwerke ausgeführt. Nur bereichsweise, dort wo nach den baulichen Erfordernissen erforderlich ist, werden Trockenbau-Wände bzw. Vorsatzschalen erstellt.

Verputzarbeiten Außenwände und Innenwände

Der Fassadenputz besteht aus Grundputz, Gewebespachtelung und Edelputz. Die obere Putzlage wird gem. der Fassadengestaltung gestrichen.

Die gemauerten Innenwände werden mit einem einlagigen Kalkgipsputz versehen. Die Bäder erhalten einen Kalkzementputz. Betonkontaktstellen werden vorab grundiert.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gem. den statischen Erfordernissen erstellt. Der erforderliche Schallschutz erfolgt nach DIN durch konstruktive Maßnahmen und Aufbauten (z.B. Trittschallschutzdämmung, Estriche, schallweiche Lagerungen bzw. Trennungen usw.)

Terrassen

Die Terrassengeländer werden gem. der baulichen Vorschriften errichtet. Die Ausführung erfolgt gem. der architektonischen Gestaltung als Metallgeländer mit senkrechten Stabfüllungen. Alle Metallteile werden in Farbe anthrazit (ähnlich RAL 7024) pulverbeschichtet ausgeführt.

Die Terrassen werden mit Terrassenplatten Format 60 x 60 x 2 cm aus Feinsteinzeug in gewünschter Optik (Schiefer-, Granit-, Travertin-, Holz-Optik etc.) verlegt. Die Oberfläche ist strukturiert, matt, rutschhemmend R 11, frostbeständig und rektifiziert. Die Terrassenplatten werden bemustert und nach Freigabe geliefert und verlegt.



Sonderwünsche können nach o.a. Maßgaben berücksichtigt werden. Sollten die ausgesuchten Materialien, hinsichtlich des Materialwertes, der Verlegungsart o.ä., höhere Kosten verursachen, werden diese ermittelt und seitens des ERWERBERS freigegeben. Etwaige Mehrpreise werden separat in Rechnung gestellt.

Estricharbeiten

Der Estrich wird als schwimmender Estrich gem. den bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Je nach Bereich werden Zement-Fließestriche, Zement-Heizestriche und Calciumsulfat-Fließestriche verlegt. Nach Erfordernis werden Abstellwinkel als Sollbruchstelle eingebaut (zum Beispiel als Trennfugen resp. Sollbruchstellen bei den Zimmertüren).

Treppenkonstruktion

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt. Der erforderliche Schallschutz wird durch konstruktive Maßnahmen wie z.B. schallweiche Lagerung und Trennung von innenliegenden Treppenläufe von den Wänden sichergestellt.

Schallschutz

Entsprechend den Schallschutz-Richtlinien werden die Fußböden in den Wohnräumen auf Wärme- und Trittschalldämmung mit schwimmendem Estrich ausgeführt. Innerhalb der eigenen Wohneinheit wird kein Schallschutz vereinbart.

DACHKONSTRUKTION

Der Dachstuhl wird als Pultdach erstellt. Die Ausführung erfolgt entweder als zimmermannsmäßiger (wärmegeämmten) Holzdachstuhl sowie bereichsweise konstruktionsbedingt als Betonplatte gem. der Ausführungsplanung und nach den statischen und wärmetechnischen Erfordernissen erstellt.

FENSTER

Die Gebäude werden mit hochwertigen, witterungsbeständigen Fenstern mit Kunststoff-Profilen in Farbe weiß, je nach Konstruktion mit Dreifach oder Zweifach-Verglasung und Abdichtung ausgestattet.

Bei zweiflügeligen Fenstern bzw. Fenster-Türen, wird ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag und der andere als Drehflügel ausgeführt. Gemäß der Ausführungsplanung werden bereichsweise Hebe-Schiebe-Türelemente ausgeführt.

Die Innen-Fensterbänke werden als Kunststoff-Fensterbänke in Design-Optik nach Wunsch ausgeführt. Die Außen-Fensterbänke werden aus Blech in entsprechender Farbe ausgeführt.

Außenjalousien

Die außenliegenden Raffstores und Rollläden werden mit elektrischer Steuerung und wärmegeämmten Gehäusen ausgeführt. Ausgenommen hiervon sind, Treppenhausfenster, fixe Verglasungen oder Kellerfenster, sofern diese vorhanden sind.

TÜREN



Gebäude-Eingangstüre

Die Gebäude-Eingangstüren werden gem. der Architekturplanung und Gestaltung als Türen, mit beidseits VSG-Sicherheitsverglasung, Haustürbeschlag und elektrischem Türöffner, ausgeführt.

Wohnung-Eingangstüren

Die Wohnung-Eingangstüren werden als Vollspan-Türelemente in Farbe weiß ausgeführt.

Innen-Türen

Die Innentüren bestehen aus einem glatten Türblatt und werden im Weißlack RAL mit schlichter Drückergarnitur und Türschloss ausgeführt. Die Holzfassungsargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Die WC- und Bäderräume erhalten Innentüren mit WC-Schlossgarnitur.

AUSBAU-ARBEITEN

Schlosserarbeiten

Die Geländer werden gem. der Ausführungsplanung aus einer leicht wirkenden, verzinkten und pulverbeschichteten Stahlkonstruktion, mit senkrechte Stabfüllungen ausgeführt. Die Treppengeländer werden mit Handlauf ausgeführt. Die Metallteile aus Stahl werden pulverbeschichtet / einbrennlackiert bzw. grundiert und farbig endlackiert ausgeführt.

Trockenbauarbeiten

Baulich erforderliche Wandkonstruktionen in Trockenbauweise werden als beidseitig beplankte Konstruktionswände hergestellt. In den Nassräumen werden Vorsatzschalen und Wände mit Nassraum-Platten beplankt. Installationsschächte werden nach Erfordernis mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Oberflächen werden mit Fugenspachtelmasse verspachtelt und malerfertig abgeschliffen.

Malerarbeiten

Zur Ausführung kommen ausschließlich lösungsmittelfreie und umweltfreundliche Materialien. Alle Innenwände und Decken erhalten eine entsprechende Untergrundvorbereitung und werden mit einer diffusionsfähigen Innendispersionsfarbe in weiß, mit zweimaligem Anstrich gestrichen.

Die Außenwände (Fassade) werden nach dem Farbkonzept gem. der Ausführungsplanung gestaltet. Die Untersichten bzw. Seitenteile von auskragenden Teilen werden gestrichen.

Bodenbeläge

In allen Wohnräumen (mit Ausnahme der Abstell-, Bad- und WC-Räume) werden Bodenbelege als 2- oder 3-Schicht Echtholz-Parkettböden verlegt. Die Verlegung erfolgt vollflächig verklebt. Auf Wunsch und nach Abstimmung mit dem VERÄUßERER können alternativ resp. bereichsweise Keramik-Fliesen verlegt werden. Die Bodenbelege werden bemustert und nach Freigabe geliefert und verlegt.

Sonderwünsche können nach o.a. Maßgaben berücksichtigt werden. Sollten die ausgesuchten Materialien, hinsichtlich des Materialwertes, der Verlegungsart o.ä., höhere Kosten verursachen, werden diese ermittelt und seitens des ERWERBERS freigegeben. Die Mehrpreise werden separat in Rechnung gestellt.



Fliesenarbeiten

Die Bäder, Gäste-WC's und die innenliegenden Abstellräume werden mit Feinsteinzeug-Fliesen in passender Formatgröße und Optik ausgeführt. Die gewünschten Fliesen werden bemustert und nach Freigabe geliefert und verlegt.

Der Umfang der Fliesenarbeiten beinhaltet „Fliesenspiegel“ hinter allen Waschbecken und WC, Verfliesen der Wände grundsätzlich bis einer Höhe von ca. 1,20 m, Verfliesen der Badewanne-Frontseite, Verfliesen der Duschkabinen bis zur Höhe der Duschwände. Der Fliesenspiegel wird nach Abstimmung verlegt. Die Silikonverfugung wird in passender Farbe ausgeführt.

Sonderwünsche können nach o.a. Maßgaben berücksichtigt werden. Sollten die ausgesuchten Materialien, hinsichtlich des Materialwertes, der Verlegungsart o.ä., höhere Kosten verursachen, werden diese ermittelt und seitens des ERWERBERS freigegeben. Die Mehrpreise werden separat in Rechnung gestellt.

SANITÄR-EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE
--

Es werden hochwertige Sanitäreinrichtungsgegenstände gem. der individuellen Badezimmer-Planung eingebaut. Die Einrichtungsgegenstände wie WC, Waschbecken und Badewannen sind in der Farbe weiß und gem. den nachstehend beispielhaft angeführten Fabrikaten berücksichtigt. Die gewünschten Sanitäreinrichtungsgegenstände werden bemustert und nach Freigabe geliefert und verlegt.

Sonderwünsche können nach o.a. Maßgaben berücksichtigt werden. Sollten die ausgesuchten Materialien, hinsichtlich des Materialwertes, der Montageart o.ä., höhere Kosten verursachen, werden diese ermittelt und seitens des ERWERBERS freigegeben. Die Mehrpreise werden separat in Rechnung gestellt.

Sanitär-Armaturen und Accessoires

Es werden Armaturen und Accessoires gem. der individuellen Badezimmer-Planung eingesetzt.

Fabrikate: Grohe oder gleichwertig

Waschtische

Die Waschtisch-Anlage in Abmessungen ca. 100 x 50 cm besteht aus Waschtisch-Becken aus Keramik, Farbe weiß, einer Einhebel-Einlochbatterie mit festem Auslauf, passender Ab- und Überlaufgarnitur und mit einem 1-Lade-Unterbau.

Fabrikate: Laufen, Cielo Grohe oder gleichwertig

WC-Anlage

Die WC-Anlage wird als Wand-Tiefspülklosett mit Unterputz-Wandeinbauspülkasten ausgeführt und mit Softclose-Sitz mit Deckel, Drückerplatte und Papier-Rollenhalter ausgestattet.

Fabrikate: Laufen, Cielo oder gleichwertig



Badewanne (falls geplant)

Die Einbauwanne wird mit Abmessungen 170 x 80 x 40 cm (ca. Werte), mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur, Unterputz-Wannen- und Brausebatterie, Brausegarnitur mit Wandhalter ausgeführt. Die Badewanne wird in einen Wannenträger eingesetzt.

Fabrikate: Laufen, Cielo oder gleichwertig



Dusch-Kabine

Die Dusch-Kabinen werden als Dusche mit im Boden integrierter Concept+ Brausetasse aus Mineralguss, weiß glänzenden, in 90 x 90 x 3,5 cm ausgeführt. Die Dusch-Kabine wird bis Oberkante Duschabtrennung gefliest. Die Armaturen-Ausstattung beinhaltet Einhebel-Mischbatterie, Rainshower, Handbrause und Brauseschlauch.



TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Sanitär-Installation

Die Dimensionierung und Ausführung der Sanitärinstallation erfolgt gem. den einschlägigen Normen und Vorschriften. Sämtliche wasserführenden Leitungen werden fachgerecht isoliert. Die Abwasser-Fall-Leitungen werden über normgerecht entlüftet.

Die Küche enthält Kalt- und Warmwasser-Anschlüsse mit Eckventil, Ablauf für eine Küchenspüle, einen Anschluss und Ablauf für eine Geschirrspülmaschine. Nach baulichen Gegebenheiten oder auf Wunsch kann nur Kaltwasser-Anschluss mit einem Untertischspeicher 5 Liter für die Warmwasserbereitung ausgeführt werden.

Gemäß der Planung werden in den Bädern resp. in den Abstellräumen entsprechende Kaltwasser- und Abfluss-Anschlüsse mit Eckventil und Ablauf für eine Waschmaschine und einen Kondensation-Wäschetrockner vorgesehen.

Auf der Außenwand im Terrassenbereich wird 1 x Kaltwasser-Anschluss mit selbstentleerender Außenarmatur (wie z.B. Fabrikat Kemper Frost) ausgeführt.

Für die Verbrauchsmessungen von Kalt- und Warmwassermengen werden pro Wohneinheit jeweils die erforderlichen Pass-Stücke für Unterputz-Montage von Verbrauchszählern vorgesehen. Der Wasserverbrauch resp. die Ermittlung der Verbrauchskosten erfolgt über entsprechende Wasserzähler, welche durch die Wohnungseigentümer resp. durch die Hausverwaltung angemietet werden.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen eigenen Wärmeerzeuger. Als Wärmeerzeuger ist eine entsprechend dimensionierte Luft-Wärmepumpenanlage vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Die Heizungs- und Wasserleitungen werden normgerecht dimensioniert, verlegt und wärmegeklämt. Die Heizungsinstallation erfolgt als Zentralheizungsanlage mit einem Pumpenheizungswasser-System und mit zentraler Warmwasserbereitungsanlage. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt als witterungsgeführte Vorlauf temperatur-Regelung. Die Wärmeerzeugung und Temperaturregelung werden energiesparend, witterungsbedingt, saisonal und selbstregelnd gesteuert.

Fußbodenheizung

Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizung mit Einzelraum-Temperatur-Regelung beheizt. Bei Bedarf werden passende Heizkörper als Niedertemperatur-Plattenheizkörper bzw. Konvektoren mit integrierten Thermostatventilen (z.B. Fabrikat Kermi od. glw.) ausgeführt.

Der Wärmeverbrauch und die Ermittlung der Energiekosten erfolgt wohnungsweise über Wärmemengenzähler, welche durch die Wohnungseigentümer resp. durch die Hausverwaltung angemietet werden.

Elektro-Installation

Das Gebäude wird mit einer modernen Elektroinstallation nach dem Stand der Technik ausgestattet. Die Anlagen werden gem. den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt. Der Stromverbrauch wird mittels Stromzähler (Wohnungen und Allgemeinbereiche) erfasst.

Die Wohnungen werden mit eigener Strom-Unterverteilung mittels Wohnung-Stromverteiler und entsprechende automatische FI-Schutzschaltern ausgeführt.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Videomonitor, Sprechstelle und Gong, situiert im Eingangsbereich. Die Gegensprechanlage ist mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre ausgestattet.



Beleuchtung

Die Planung und die Ausführung der Wohnungsbeleuchtung erfolgen nach Abstimmung mit dem ERWERBER. Die Lichtsteuerung berücksichtigt Ein- und Ausschalten, Dimmen, jedoch kein BUS-System und wird nach Abstimmung ausgeführt. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungskörpern sind im Liefer- und Leistungsumfang nicht enthalten und daher im Kaufpreis nicht einkalkuliert.

Lichtschalter und Steckdosen

Die Planung und die Ausführung erfolgen in Abstimmung mit dem ERWERBER. Die Lichtschalter und Steckdosen des gewünschten Fabrikates werden bemustert und nach Freigabe von geliefert und montiert.

Jeder Raum erhält je einen Lichtauslass (Stromkabel) mittig in der Beton-Decke resp. gem. der rechtzeitig vorgegebenen individuellen Planung. Geräte wie E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine/Wäsche-Trockner werden separat mit entsprechenden FI-Schutzschaltern abgesichert.

Die Ausstattung der Steckdosen, Lichtschalter (nachstehend Schalter genannt) sowie die TV- Auslässe wird standardmäßig wenn nichts anderes vereinbart wie folgt ausgeführt:

Wohnbereich	6 Steckdosen, 2 Serienschalter, 1 Deckenauslass, 1 TV-Dose
Essbereich	2 Steckdosen, 1 Schalter, 1 Deckenauslass
Küche	6 Steckdosen, 1 Schalter, 1 Deckenauslass
Schlafzimmer	5 Steckdosen, 1 Schalter, 1 Deckenauslass, 1 TV-Dose
Kinderzimmer	3 Steckdosen, 1 Schalter, 1 Deckenauslass
Bäder	5 Steckdosen, 2 Schalter, 1 Decken- und 1 Wandauslass
WC	1 Steckdose, 1 Schalter, 1 Deckenauslass
Dielen	2 Steckdosen, 2 Schalter, 1 Deckenauslass, 1 TA-dose
Treppen	1 Schalter je Geschoss, 1 Wandauslass je Geschoss
Waschmaschine u. Trockner	je 1 Steckdose
Terrasse/Balkone	1 wetterfeste Steckdose, 1 Schalter, 1 Wandauslass

Für die Schalter und Steckdosen ist das Fabrikat GIRA 55 (oder gleichwertig) in reinweiß vorgesehen.



