

Schöneck, 21a/b Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Lage und allgemeine Charakteristik

Die **BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H** errichtet, in der Straße Schöneck 21 a/b auf dem Grundstück .396 in KG 80111 Stams eine Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern mit 18 Wohnungen. Der südliche Baukörper weist 6 Wohnungen verteilt auf drei Geschoße auf und der nördliche Baukörper weist 12 Wohnungen verteilt auf vier Geschoße auf. In der darunterliegenden Tiefgarage befinden sich 20 Tiefgaragenstellplätze und im Erdgeschoß Niveau werden sechs Freistellparkplätze und zwei Besucherstellplätze realisiert. Es werden in der Einreichung ca. 1.162 m² Wohnnutzfläche realisiert, aufgeteilt auf drei (südlicher Baukörper) beziehungsweise vier Ebenen (nördlicher Baukörper) oberhalb der Tiefgarage bzw. des Untergeschoßes.



Sämtliche Wohnungen werden als anpassbare Wohnungen durch zwei innenliegende Stiegenhäuser sowie zwei Aufzüge von der Tiefgarage/Kellergeschoßebene aus erschlossen. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt in direkter Anbindung über die Straße Schöneck.

2. Allgemeine technische Daten

- Massivbauweise
- Energieausweis: Gebäudeklasse bzw. genauer Heizwärmebedarf siehe Energieausweis
- Die Heizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe oder Gleichwertiges.
- Anbindung an Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aus dem öffentlichen Netz des Abwasserverband Stams und Umgebung.
- Anschluss an vorhandene Kommunikationsnetze der öffentlichen wie privaten Betreiber (z.B. Gemeindefunknetz Stams) je nach Verfügbarkeit.

3. Bauwerk

Alle Geschoße werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Fundamente werden nach statischem Erfordernis ausgeführt.

Das Gebäude wird in Massivbauweise ausgeführt, sodass sich das Wohngebäude durch eine lange Lebensdauer und ein behagliches Raumklima auszeichnet.

4. Aufzug

Die beiden Wohnhäuser (Haus 1 – Nord und Haus 2 – Süd) verfügen über je einen Personenaufzug von der Tiefgarage bis zum zweiten (Haus 1 – Nord) bzw. dritten Obergeschoß (Haus 2- Süd).

5. Wärmeversorgungsanlage – Lüftungsanlage – Wasserversorgung

System	Es wird eine Luft/Wasser Wärmepumpe (oder Gleichwertiges) ausgeführt. Das Außengerät der Luftwärmepumpe wird an der östlichen Grundstücksgrenze positioniert. Die Heizungsversorgung erfolgt zentral vom Technikraum aus, und wird über die Deckenleitungen / Steigleitungen zu den jeweiligen Fußbodenheizungsverteilern in die Wohnung geführt. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler, von dort aus erfolgt die Verteilung bzw. Beheizung über den Fußboden. Das Heizungssystem wird im Wohnbereich über einen Raumthermostat geregelt. Alle anderen Räume können über den Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden. Die Fußbodenheizung in Wohnräumen ist ausgelegt auf eine Wohnraumtemperatur laut ÖNORM. Es wird eine Photovoltaikanlage mit 18 kWp am Dach des Gebäudes Haus 1 montiert.
Verteilung	Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe im Kaskadenprinzip. Die Warmwasserverteilung erfolgt zentral vom Technikraum aus und wird über die Deckenleitungen / Steigleitungen zu den jeweiligen Fußbodenheizungsverteilern (inkl. Zählung Kaltwasser / Warmwasser / Wärmemengen) und zu den sanitären Einrichtungsgegenständen geführt.
Zählung	Zur Ermittlung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden in jeder Wohnung zwei Durchflusszähler im Fußbodenheizungsverteiler eingebaut.
Lüftung	Sämtliche innenliegenden Nasszellen (WCs und Bäder) werden mechanisch entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über zwei Zuluftelemente je Wohnung im Wandbereich.

6. Elektroausstattung

	Siehe Beispiel Elektroinstallationsplan je nach Top. Der Stromanschluss umfasst eine Leistung von 6 kW je Wohneinheit.
Verteiler	Ein Verteilerkasten pro Wohnung für Stromversorgung und Medienverteiler.
Kellerabteil	Deckenauslass mit Leuchte, Schalter sowie Aufputzsteckdose.

Sonnenschutz	Bei allen Fenstern wird eine elektrische Zuleitung für den Antrieb eines Sonnenschutzes vorgesehen (230 V für Funkmotoren).
Audiosprechanlage	Die Wohnungen werden mit einer Audiosprechanlage ausgestattet.
Autoabstellplatz (AAP)	Vorbereitung Steckdose für eine mögliche 11 KW E-Ladestation (keine Schnell-Ladestation) für 6 TG-Stellplätze (1 Steckdose je Wohnung). Die Ladeleistung ist in Abhängigkeit vom Eigenverbrauch über den Stromanschluss je Wohnung begrenzt.

7. Sanitärausstattung Wohnungen

Die Wohnungen werden mit Duschtassen ausgestattet. In allen Badezimmern kommt ein Waschbecken sowie eine Toilette nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung. Alle Abstellräume und Badezimmer je nach dem wo vorgesehen, verfügen über einen Waschmaschinenanschluss. Nachfolgend sind Beispielprodukte der Badezimmerausstattung dargestellt (unverbindlich, nach Wahl des Bauträgers).



Duschtasse (Kaldewei)



Waschtisch Alva Aqua Una



Wand-Tiefspül-WC Ideal Standard Eurovit - Tiefspül WC mit Sitz



Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur Hansgrohe



Brausegarnitur Hansgrohe



Aufputzmischer Hansgrohe Logis

8. Bauwerk – Ausbau (Ausstattung)

8.1 Innenausstattung

Wohnungen:

Gang, Küche, Zimmer, Abstellraum Holzparkettboden (Mehrstab) in Eiche inklusive Sockelleisten (Schweizerleiste) im Gang, in der Küche und in den Zimmern.
Fliesenboden inklusive Sockelleiste im Abstellraum.

WC / Bad In allen Bädern kommen Boden- und Wandfliesen in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung. In den WCs wird die Bodenfläche (inkl. Sockelleiste) mit Feinsteinzeug im Format 60 x 30 cm verlegt.
Im WC der Top 18 werden zusätzlich Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,20 m verlegt.

Allgemeinräume:

Stiegenhaus Zugang Tops Bodenfliese in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm inklusive Sockel nach Wahl des Bauträgers

Fertigteilstiege Sichtbetonstiege nach Wahl des Bauträgers.

Fahrradraum Oberfläche behandelt (oder Gleichwertiges)

Technik, Kellerabteile, Elektroraum Beton mit staubdichtem Anstrich (oder Gleichwertiges)

8.2 Wand- und Deckenverkleidung

Wohnungen:

Bad/WC Decke gespachtelt und in Dispersion-Siliconharzfarbe weiß gemalt. Wände an zwei Wandseiten des Bades (Badewannen-/ Duschbereich) in Feinsteinzeug ca. 60 x 30 cm bis zu einer Höhe von ca. 206 bzw. 207,5 cm verflieset.
Die restlichen Wandflächen werden weiß gemalt.

Wohnküche, Schlafzimmer, Abstellraum, Vorraum, Gang, Schlafzimmer Decke gespachtelt und Wände verputzt, in Dispersion-Siliconharzfarbe weiß gemalt.

Terrassenuntersichten Deckenuntersicht in Rohbeton, schalrein (Beton unbehandelt)

Vordächer Deckenuntersicht in Rohbeton, schalrein (Beton unbehandelt)



8.3 Außenverkleidung

Terrassen im Übergang zu Gärten sowie Dachgeschoß	Betonplatten ca. 40 x 40 cm im Kiesbett verlegt nach Wahl des Bauträgers.
Privatgärten	Rasen gemäß Verkaufsplan.
Balkon	Holzboden in Lärche, glatt oder geriffelt, auf Holzunterkonstruktion, nach Wahl des Bauträgers.
Tiefgarage	In Asphalt, nach Wahl des Bauträgers.
Zu- und Eingangsbereiche	Betonplatten oder Asphalt nach Wahl des Bauträgers.
Verbindungsweg	In geschotterter Ausführung (Makadam)
Außenfassade	Wärmedämmverbundsystem mit Oberfläche in Reibputz, Putzstruktur und Farbe nach Wahl des Bauträgers. Ergänzend dazu Holzfassade in Fichte.

8.4 Ausbauteile innen und außen

Innentüren	Röhrenspantüre lackiert, sperrbar mittels Buntbartschlüssel (WC und Bad mit WC-Sperre), als Streiftüre ausgeführt, Türgriff Aluminium oder Edelstahl.
Zargen	Weiß lackierte Schattennut Stahlzarge

Wohnungseingangstüre	Wohnungseingangstüre lackiert mit Türspion, Pfostenstock, Türgriff Aluminium oder Edelstahl.
Hauseingangstüre	Aluminiumtüre mit Türschließer
Schließanlage	Zentrale, gesicherte Schließanlage
Briefkastenanlage	Zentral im Zugangsbereich der Wohnanlage
Kellerabteile	Verschließbare Kellerabteile mit Stahllamellenausführung bzw. nach Wahl des Bauträgers
Wohnungsfenster, Terrassentüren	Holzfenster/Terrassentüren in 3-fach Wärmeschutzverglasung, Griffoliven in Aluminium. Farbton Holz nach Wahl des Bauträgers. Öffnungsart und Öffnungsrichtung wie im Plan vorgesehen.
Sonnenschutz	Bei allen Wohnungen wird der Elektroanschluss für eine Raffstoreverschattung bei den Verglasungen des Gebäudes für eine etwaige Nachrüstung vorgesehen.
Fensterbänke	Die innenliegenden Fensterbänke werden in weißer Kunststoffbeschichtung ausgeführt. Die außenliegenden Fensterbänke werden in beschichtetem Aluminium nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.
Geländer	Balkone/Absturzsicherung in Holz nach Wahl des Architekten/Bauträgers.
Stiegenhaus	Konstruktion in Stahl; Handläufe in Edelstahl, nach Wahl des Bauträgers.



9. Außenanlagen

Befestigte Flächen

Fahrradabstellplätze,
Freistellplätze

Belag in Asphalt und Betonplatten beziehungsweise nach Wahl des Bauträgers.

Entsorgungsanlage

Müllentsorgung

In Müllbehältern im Müllraum in der Tiefgarage.

Geländefläche

Bepflanzung

Diverse Bepflanzungen und/oder Maschendrahtzaun als Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken bzw. Privatflächen nach Wahl des Bauträgers.

Spielplatz

Federwippe und Schaukel nach Wahl des Bauträgers.



10. Allgemeine Hinweise

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil des Kaufpreises und beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße entsprechen der Einreichplanung. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die im Kaufvertrag bzw. den diesem beigefügten Plänen angeführten Flächen Rohbaumaße (ohne Wandbelag, wie z.B. Fliesen, Putz etc.) sind. Flächen, welche sich durch Nischen, Durchbrechungen, Türöffnungen sowie Treppen und Handläufe etc. ergeben, wurden in den Plänen berücksichtigt und zählen für das sich aus den Vertragsplänen ergebende Flächenmaß zur Bodenfläche. Diese entspricht den letztgültigen Plänen und es können gegenüber den letztendlichen Naturrohbaumaßen Abweichungen entstehen. Liegen die Abweichungen im Rahmen der technischen Normen und sind sie für den Käufer zumutbar, sind diese vom Käufer jedenfalls zu dulden und haben keine Auswirkungen auf den Kaufpreis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen von Glas (z.B. Verkratzungen), die Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen (Streiflicht) und Betonoberflächen sowie Unebenheiten, Überstände und Haarrisse in Bezug auf Norm und Klasse für Oberflächenqualitäten einer Toleranz unterliegen.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in

den Nasszellen, sonstige in den Planunterlagen dargestellten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad), Sonnenschutz, Markisen und dergleichen sind nicht Gegenstand des Kaufvertrags.

Es wird darauf hingewiesen, dass Modelle bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. 3-D Visualisierungen, Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Ebenso kann die Fassadendarstellung mit Tür- und Fensterkonstruktionen sowie Balkon-/ Terrassengeländer von der tatsächlichen Ausführung (auch farblich) abweichen. Maßgebend ist jedenfalls die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auch die in diesen Bildern aufscheinende Umgebungslandschaft muss nicht der Natur entsprechen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden, wenn diese Maßnahmen dem Käufer zumutbar sind.

Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird nach der Wahl des Baurägers in Abstimmung mit dem Architekten getroffen.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben dem Bauräger vorbehalten, wenn diese Änderungen dem Käufer zumutbar sind. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

Um niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren gemäß den technischen Bauvorschriften (OIB) zu ermöglichen, kommen praxistaugliche alternative Konstruktionen für Abdichtungs- und Anschlussdetails zum Einsatz.

Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch den Bauräger veranlasst.

Der Bauräger ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Eigentumseinheit, Werbeanlagen anzubringen. Diese werden spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit entfernt.

Die Verlegung von hauseigenen Aufputzinstallationen (Elektro- wie auch Haustechnik) im Keller, in den Kellerabteilen und Nebenräumlichkeiten wird vom Käufer ausdrücklich akzeptiert.

Der Bauräger weist darauf hin, dass die Dachflächenwässer über eine Versickerungsanlage, welche sich auf den Allgemeinflächen befindet, zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsanlage ist regelmäßig kostenpflichtig zu warten.

Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Ausdrücklich festgehalten und vereinbart wird, dass Änderungen der Ausstattung bei mindestens Gleichwertigkeit dem Bauräger vorbehalten bleiben.

Im allgemeinen Gartenbereich von Haus Süd befindet sich das Außengerät der Luft/Wasser Wärmepumpe.

Die Abluftschächte der Tiefgarage liegen im Zugangsweg des Spielplatzes, im Spielplatz und im Bereich des Freistellplatzes Nr. 26.

11. Sonderwünsche und Änderungen

Änderungen durch den Wohnungskäufer sind grundsätzlich möglich, sofern diese die festgelegten Zwischen- und Fertigstellungstermine nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Technik, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die Haustechnik nicht beeinträchtigen und die beauftragten ausführenden Unternehmen für die Sonderwunschausführung die jeweils entsprechenden Gewährleitungsverpflichtungen übernehmen.

Die Umsetzung von Sonderwünschen ist vom Baufortschritt abhängig und nur unter Einhaltung einer entsprechenden Vorlaufzeit möglich.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, einzelne Sonderwünsche aus oben angeführten Gründen zu untersagen. Die Beauftragung, Koordinierung, Ausführung und Abrechnung von Sonderwünschen wird direkt zwischen dem Wohnungskäufer und den jeweiligen Professionisten (Generalunternehmer, Elektriker, Installateur, Tischler, Fliesenleger, Bodenleger, etc.) durchgeführt.

Planänderungen für Sonderwünsche (Architekturleistungen und Fachplanerleistungen) sind vom Käufer direkt beim Architekten zu beauftragen, wobei der Bauträger stets informiert werden muss. Sämtliche weiteren Sonderwünsche sind direkt mit den Professionisten abzustimmen, wobei der Bauträger stets zu informieren ist.

Entfallen aufgrund eines Sonderwunsches vorgesehene Normausstattungen bzw. Normausführungen, so erfolgen Gutschriften dafür nur dann, wenn diese im Gesamtangebot der ausführenden Unternehmen gegengerechnet werden können.

Planerische Änderungen, sowie allenfalls notwendige, vertiefte Beratungsgespräche werden unabhängig von den o.a. Bestimmungen nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet und wie folgt in Rechnung gestellt:

Architekt Ziviltechniker:	100,00 €/h zzgl. 20% USt.
Architekt Diplomingenieur u. planende Professionisten:	100,00 €/h zzgl. 20% USt.
Projektleiter Bauträger:	150,00 €/h zzgl. 20% USt.

12. Gewährleistung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Ausgenommen davon sind Acryl- oder Silikonfugen bei Trockenbauwänden an z.B. Decken oder Wänden aus Stahlbeton, wenn keine entsprechende Fugenausbildung erfolgt.

Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die dauerhafte Dichtheit der Silikonfugen übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung. Acrylfugen können gegebenenfalls Haarrisse aufweisen, für solche Haarrisse wird vom Bauträger keine Gewährleistung übernommen, ebenso nicht für Haarrisse in gemalten, verspachtelten oder verputzten Flächen. Eventuelle Absenkungen des Estrichs sind auch von der Gewährleistung ausgeschlossen, hier wird auf die Toleranz lt. NORM verwiesen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch, z.B. aufgrund von Verklebungen der Glasscheiben oder Wärmestau durch vom Käufer eingebrachte Gegenstände, übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angebracht, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr.

Holz ist ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit. Das heißt der Baustoff Holz arbeitet und ein Verziehen, Verfärben, Risse und Schiefer sind möglich. Deshalb übernimmt der Bauträger für Fassadenbepunktungen und Terrassenbeläge in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. Terrassenbeläge in Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

Für Sonderwünsche übernimmt die BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H. keine Gewährleistung.

13. Hinweise zur Wohnungsübergabe

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. zwei bis drei Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, ausreichend Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, etc.).

Aufgrund einer möglichen Kondensatbildung ist im Kellerabteil für Lagerungen aller Art ein Abstand zur Wand und zum Fußboden verbindlich einzuhalten.

Bei den Terrassen sind die Regenabläufe stets freizuhalten. Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten.

Unterschrift des Wohnungseigentumswerbers

Ort, Datum