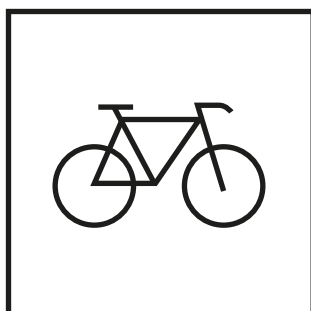
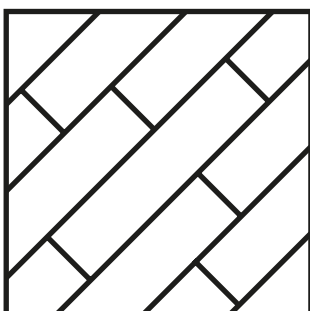
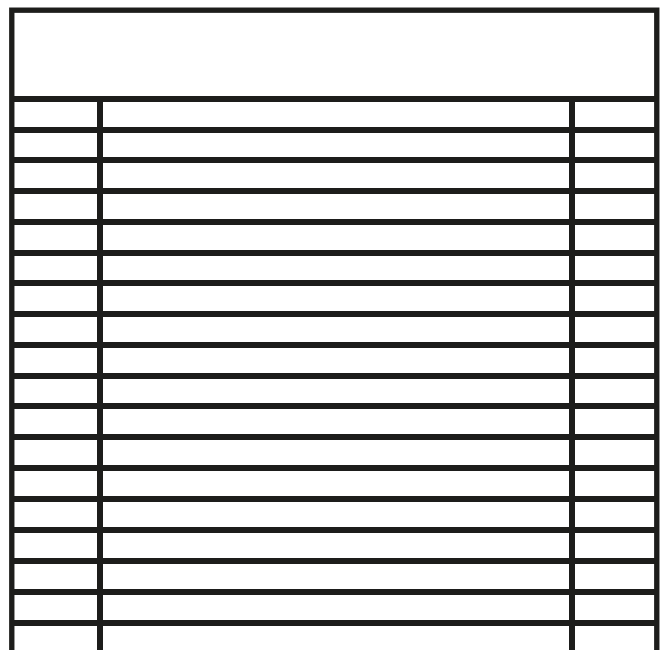
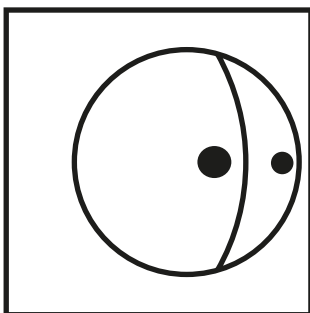
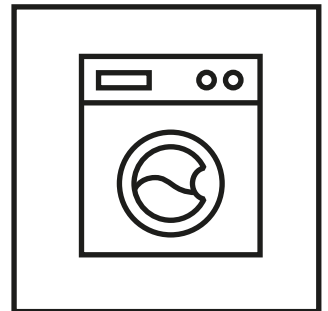
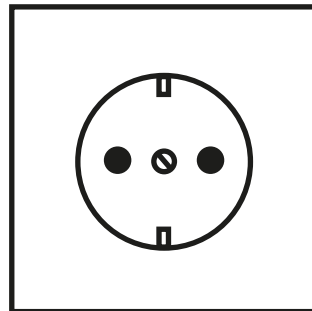
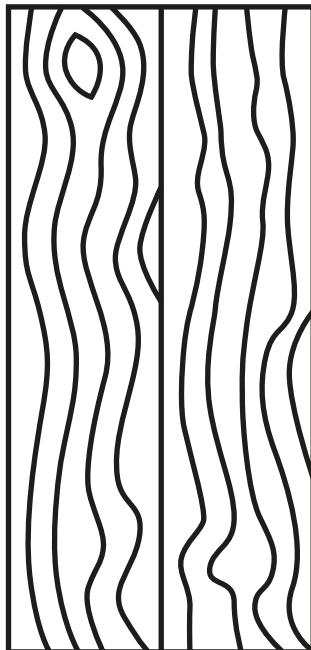
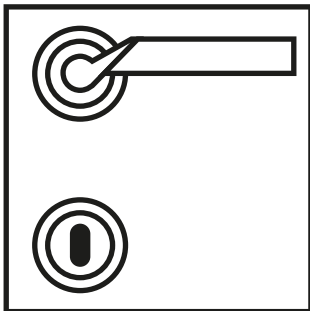
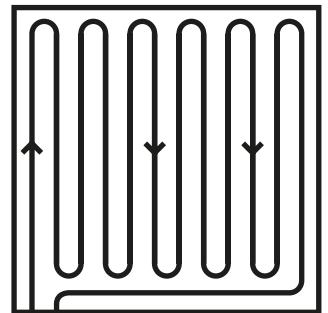
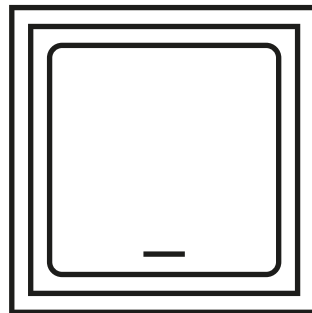
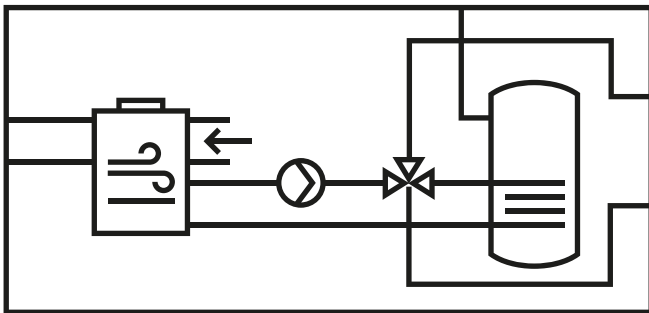




ARGONAUTENSTRASSE 5  
1220 WIEN

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



# AG5

<b>1. Projekt</b>	<b>3</b>
<b>2. Grün- &amp; Gemeinschaftsflächen</b>	<b>3</b>
<b>3. Bautechnik/Architektur</b>	<b>4</b>
<b>4. Allgemeinbereiche</b>	<b>5</b>
4.1 Fahrradabstellplatz	5
4.2 Müllplatz	5
4.3 Parkplatz	5
<b>5. Reihenhäuser</b>	<b>6</b>
5.1 Allgemein	6
5.2 Wohnungseingangstüre	6
5.3 Innentüren	6
5.4 Wohnraumbooberflächen	6
5.5 Ausstattung Badezimmer	6
5.6 Ausstattung WC	7
5.7 Küchenausstattung (Sonderwunsch)	7
5.8 Elektroinstallation und Ausstattung	7
5.9 Freiflächen	9
<b>6. Allgemeine Informationen</b>	<b>10</b>
6.1 Gewährleistung	10
6.2 Sonderwünsche	10
6.3 Allgemeine Hinweise	11
6.4 Baustellenbesuche	11

Darstellung von Farben, Materialien und Details sind symbolhaft. Änderungen durch behördliche Auflagen, Architektur, Stadtgestaltung und Bauherren sind vorbehalten. Die vorliegende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Technische Änderungen und Varianten der Ausstattung vorbehalten. Bei Abweichungen zwischen Bestimmungen der Ö-Norm und der Bauordnung gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Konzeption als vereinbart.

# 1. Projekt

Das Projekt besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils drei Reihenhäusern. Die Längsseiten der Gebäude befinden sich rechtwinkelig zur Straße und hintereinander. Sie sind zueinander leicht versetzt.

Die einzelnen Reihenhäuser werden durch unterschiedliche Farben nach Wahl des Architekten betont.

Die einfachen Baukörper werden durch unterschiedlich geneigte Satteldächer gegliedert. Die Planung sieht drei-geschossige Baukörper in offener Bauweise vor.

Im Nord-Westen befinden sich sechs Stellplätze und ein Gemeinschaftsgarten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt entlang der Häuser im Nord-Osten. Im Süd-Osten und Süd-Westen befinden sich die Privatgärten der Reihenhäuser.

# 2. Grün- & Gemeinschaftflächen

Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz werden nach behördlichen Auflagen ausgeführt.

## **Allgemeinbereiche und Garten**

Diese werden nach Wahl des Architekten gestaltet.



# 3. Bautechnik/Architektur

## Konstruktion

Bauweise nach Maßgabe von Statik bzw. Schallschutz nach zum Zeitpunkt der Einreichung zur Baubewilligung gültigen Wiener Bauordnung; Fassade, Geländer, Dach, Fenster nach Wahl des Architekten (Änderungen der Einreichplanung werden ausdrücklich vorbehalten).

## Sockel und Terrassen

Straßenseitige Sockel werden nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung ausgeführt.  
Terrassen werden mit Betongehwegplatten im Kiesbett nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## Fundament

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen.

## Eingangsportale

Eingangstüre nach Wahl des Architekten.

## Dach

Massivdachsystem, Flachdach als Warmdach, Dachschräge gedämmt mit Blecheindeckungen nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung.

## Schallschutz (im Haus)

Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik.

## Dämmung

Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik.  
Ein Energieausweis liegt vor.

## Heizung und Warmwasser

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe nach Wahl des Planers.  
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.  
Die Regulierung der Heizung erfolgt mittels Raumtemperatursteuerung inkl. Vorbereitung für Einzelraum-Regler.

## Kaltwasser

Für jedes Reihenhaus ist ein eigener Kaltwasserzähler vorgesehen. Die Art der Zähler für jede Wohneinheit ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Fernablesesystem der Hausverwaltung ausgestattet. Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt und werden über einen eigenen Strang versorgt.

Je Terrasse und Balkon wird ein frostsicherer Kaltwasseranschluss installiert.

## Lüftung

Alle Räume haben ein öffnenbares Fenster.  
Der Abstellraum im ersten OG ist über Türlüftungselemente an den Gang angebunden.

## Elektrik in den Wohnungen

In den Reihenhäusern sind vier Stromkreise für Schuko-Steckdosen und vier Stromkreise für Beleuchtung vorgesehen.  
Weiters sind Stromkreise für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner, Arbeitssteckdose Küche, Gefriergerät, Badezimmerstrahler, Warmwassergerät vorgesehen.  
Jedes Haus hat in jedem oberirdischen Geschoss eine Gegensprechstelle.

## Beleuchtung (Außenbereich, Allgemeinfläche)

Terrassen mit Anbauleuchten rund oder eckig nach Wahl des Architekten..  
Außenbereich mit Pollerleuchten nach Wahl des Architekten.  
Fluchtwegbeleuchtung gemäß ÖVE-Standard nach Wahl des Architekten.

## Telefonieren und Internet

Telefonanschlussdose im Vorraum (Medienverteiler).  
A1 Telekom Vorbereitung sofern möglich und vor Ort angebunden.

## TV-Anschluss

A1 Telekom Vorbereitung sofern möglich und vor Ort angebunden.  
TV-Anschlussdosen in den Wohn- und Schlafzimmern.

## Stromverbrauch

Die Art der Zähler ist mit Wien Energie abzustimmen.  
Je Haus ein Zähler.  
Der Allgemeinbereich hat einen eigenen Zähler.

# 4. Allgemeinbereiche

## 4.1 Fahrradabstellplatz

Fahrradabstellplatz im Außenbereich.  
Bodenständer, Bodenbelag, Beleuchtung nach Wahl des Architekten.  
Vorbereitung für E-Ladestation gemäß ÖVE Standard, Versperrtes Kemper Ventil.

## 4.2 Müllplatz

Versperrbarer Müllplatz im Eingangsbereich  
Bodenbelag, Beleuchtung nach Wahl des Architekten  
Wasseranschluss, Ablaufgully, Rammschutz nach Erfordernis und Wahl des Architekten

## 4.3 Parkplatz

### Im Außenbereich

Boden Rasensteine und gem. Behördenauflagen;  
Kennzeichnung der Stellplätze mit anderen Rasensteinen.  
Elektroinstallationen für E-Tankstelle.  
Vorbereitung für eine E-Ladestation laut Vorschreibung der Behörde.

# 5. Reihenhäuser

## 5.1 Allgemein

### Heizung

Heizung und Warmwasserbereitung über eigene Luftwärmepumpen mit Innenaufstellung im Kellergeschoss der jeweiligen Häuser.  
Wärmeabgabe und Kühlung in den Wohnungen über Fußbodenheizung.

### Fenster

Alle Fenster sind in 3-Fach Isolierverglasung ausgeführt.  
Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild nach Wahl des Architekten.  
Beschläge und Fensterbänke nach Wahl des Architekten.  
Sohlbänke nach Wahl Architekten.

### Dachausstiegsfenster

Dachausstiegsfenster nach Wahl des Architekten.

### Rauchmelder

Rauchwarnmelder in den Wohnräumen und Gängen lt. OIB mit Batteriebetrieb.

## 5.2 Wohnungseingangstüre

### Eingangstür

RC3/WK3 Türen in Doppelfalztürzarge, aushubsichere Bänder, Schließsystem Profilzylinder (Firma Winkhaus oder Gleichwertiges) mit einer Durchgangslichte von 2,10 m Höhe.  
Sicherheitsbeschlag, Vollbauholztüre (MAX-Beschichtung mit Massiveinlage zur Befestigung der Beschlagsteile).  
Sicherheitsschloss, Türspion und Namensschild.  
Gangseitig Türkopf, wohnungsseitig Drücker, FSB 1023 – herstellerabhängig  
Lackierte Metallzarge Farbe nach Wahl des Architekten.  
Türblätter nach Wahl des Architekten mit Reedkontakt vorgesehen für Alarm.

## 5.3 Innentüren

### Innentüren Höhe 2,10 m

Bündige Türe, Stahlzarge, Schattenfuge.  
Türoberfläche beschichtet oder weiß lackiert.  
WC-Beschlag in Bad und WC.  
Türstopper (schweres Modell).

## 5.4 Wohnraumoberflächen

### Fußböden

Landhausdiele Eiche (B: Hard oder EPICO), Marke Stöckl Parkett oder gleichwertiges Produkt inkl. Sockelleisten, Verlegung: wilder Versatz

### Böden im Vorraum

Landhausdiele Eiche (B: Hard oder EPICO) Marke Stöckl Parkett oder gleichwertiges Produkt inkl. Sockelleisten, Verlegung: wilder Versatz

### Böden im Abstellraum

Feinsteinzeug (Format 60 x 60 cm, Farbe nach Wahl des Architekten), Verfugung in Fliesenfarbe

### Böden im Keller

Feinsteinzeug (Format 60 x 60 cm, Farbe nach Wahl des Architekten), Verfugung in Fliesenfarbe

### Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

### Treppe

Fertigteilebeton mit Parkett belegt, Handlauf nach Wahl des Architekten.

## 5.5 Ausstattung Badezimmer

Böden und Wände werden mit Feinsteinzeug (Farbe und Format 60 x 60 cm oder 60 x 30 cm nach Wahl des Architekten) und die Verfugung in Fliesenfarbe ausgestattet.

Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion).  
Fensterlaibung bei Dusche verflies.

### Entlüftung Bäder

Öffenbare Fenster

### Hängewaschbecken

Fabrikat: Geberit oder gleichwertig  
Type: Icon 1240600 oder gleichwertig

### Einhandmischer

Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig  
Type: Logis 21071130 oder gleichwertig

### Handtuchheizkörper (weiß)

Fabrikat: Bial oder gleichwertig  
Type: Alta oder gleichwertig

**Geräteanschluss für Waschmaschine**

Fabrikat: Hutterer & Lechner  
 Type: HL400 oder gleichwertig  
 Fabrikat: Schell oder gleichwertig  
 Type: 03386 oder gleichwertig

**Bodenebene Dusche**

Inkl. verglaste Duschaabtrennung

**Brause**

Fabrikat: Hansgrohe  
 Type: Showerpipe Chroma 100 oder gleichwertig

**Einbaubadewanne**

Acryl-Badewanne, Ablauf seitlich (Größe veränderbar)  
 Fabrikat: Laufen oder gleichwertig  
 Type: Pro 23195.0 oder gleichwertig

**Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer**

Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig  
 Type: Logis 71400000 oder gleichwertig

**5.6 Ausstattung WC**

Böden und Wände werden mit Feinsteinzeug (Farbe und Format 60 x 60 cm oder 60 x 30 cm nach Wahl des Architekten) und die Verfugung in Fliesenfarbe ausgestattet.

Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion).

**Entlüftung WC**

Öffnbare Fenster

**Bad/WC-Kombination**

Öffnbare Fenster

**Hänge-WC**

Fabrikat: Geberit oder gleichwertig  
 Type: Icon 204060 oder gleichwertig

**Drückerplatte**

Fabrikat: Geberit oder gleichwertig  
 Type: Sigma01 115.770.11.5 oder gleichwertig

**Handwaschbecken**

Fabrikat: Geberit oder gleichwertig  
 Type: Icon 12473600 oder gleichwertig

**Einhandmischer**

Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig  
 Type: Logis 71070000 oder gleichwertig

**5.7 Küchenausstattung (Sonderwunsch)****Küche**

Nach Wunsch und Angebot gegen Aufpreis.  
 Grundsatzplanung liegt vor.

**5.8 Elektroinstallation und Ausstattung****Strom Ausstattung**

Standardinstallation mit Wand- bzw. Decken-auslässen (Fassung samt Glühbirne bei Decken-auslässen), nach Wahl des Architekten.  
 Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis abweichen).  
 Ausführung laut technischen Richtlinien.  
 Schalterprogramm Siemens oder gleichwertiges, nach Wahl des Architekten.

**Alarmanlage (Sonderwunsch)**

Vorbereitung für Alarmanlage und Bewegungsmelder  
 Reedkontakte werden bauseitig in den Fenstern und Wohnungstüren vorgesehen.  
 Die Verrohrung erfolgt von einer Übergangsdose zu der Alarmzentrale.  
 Weiters werden in zentralen Gängen und Wohnräumen Bewegungsmelder leerverbohrt.

**Smart Steuerung**

Für etwaige BUS Steuerung (free@home Fabrikat ABB Busch und Jäger) werden Verrohrungen für die Raffstore vorgesehen.

**Blitzschutz**

Gemäß ÖVE ÖNORM 62305 wird ein Blitzschutz der Blitzschutzklasse III vorgesehen.

**Raffstore**

Sämtliche Fenster erhalten einen elektrisch betriebenen Raffstore, welcher über Funk gesteuert wird.

**Gegensprechanlage**

Beim Eingang ist eine Gegensprechanlage mit Farbvideokamera vorgesehen.  
 Die Innenstationen sind mit Monitor und einer Ruftonunterscheidung ausgestattet.  
 In jedem oberirdischen Geschoss ist eine Gegensprechanlage mit vorgesehen. Sofern technisch möglich wird die Gegensprechanlage mit dem Smartphone verbunden.



### **Elektroinstallation in Allgemeinbereichen**

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung  
(entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)  
1-2 Stk. je nach Erfordernis Decken-/ Wandlichtauslass inkl. Anbauleuchten nach Wahl des Architekten  
1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters  
1 Stk. Rauchmelder  
Notleuchten

### **Elektroinstallation im Vorraum**

Aus-, Wechsel-, kreuz- oder Stromstoßschaltung  
(entsprechend der Türzahl)  
1-2 Stk. bzw. nach Erfordernis Deckenlichtauslässe  
1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters  
1 Stk. Telefonanschlußdose => Leerdose  
1 Stk. Schuko Steckdose (in Kombination mit Telefonanschlußdose)  
1 Stk. Innenstelle der Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung  
1 Stk. UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)  
1 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)  
1 Stk. UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom - WÜP)  
inkl. 3-fach Schuko Steckdose  
1 Stk. Rauchmelder

### **Elektroinstallation im Abstellraum**

1 Stk. Ausschalter (außenliegend)  
1 Stk. Deckenlichtauslass  
1 Stk. Schuko Steckdose

### **Elektroinstallation im Bad**

1 Stk. Serienschalter (außen) für Deckenlichtauslass und Wandlichtauslass  
1 Stk. Kontroll-Ausschalter (außen) für Abluftventilator  
1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Hygrostatsteuerung (bei Bad ohne Fenster)  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner  
1-2 Stk. je nach Erfordernis Deckenlichtauslässe  
1 Stk. Wandlichtauslass oberhalb des Waschtisches (separat geschaltet)

### **Elektroinstallation Bad/WC Kombination**

1 Stk. Serienschalter (außen) für Deckenlichtauslass und Wandlichtauslass  
1 Stk. Kontroll-Ausschalter (außen) für Abluftventilator

1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais und übersteuert über Kontroll-Ausschalter  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine  
1 Stk. Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner  
1-2 Stk. je Erfordernis Deckenlichtauslässe  
1 Stk. Wandlichtauslass oberhalb des Waschtisches (separat geschaltet)

### **Elektroinstallation im WC**

1 Stk. Ausschalter (innenliegend)  
1 Stk. Deckenlichtauslass  
1 Stk. Anschluss Abluftventilator mit Nachlaufrelais

### **Elektroinstallation in der Küche**

(Änderungen abhängig von Küchenplanung)

1 Stk. Ausschalter  
1 Stk. Deckenlichtauslass  
1 Stk. Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)  
1 Stk. Schuko Dose (GSP)  
1 Stk. Schuko Steckdose Kühlschrank  
1 Stk. Schuko Steckdose für Umluft-Dunstabzug  
4 Stk. Schuko Steckdose Küchenzeile  
1 Stk. Schuko Steckdose Gefriergerät  
1 Stk. Schuko Steckdose Mikrowellenherd  
1 Stk. Wandlichtauslass unterhalb der Küchenblende (direkt geschaltet)

### **Elektroinstallation im Wohnzimmer**

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung  
(entsprechend der Tür- und Auslassanzahl)  
1-2 Stk. Deckenlichtauslässe (getrennt schaltbar)  
1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters  
1 Stk. Schuko Steckdose 2-fach (neben TV-Anschlussdose)  
3 Stk. Schuko Steckdose 2-fach  
1 Stk. TV (A1) Anschlussdose  
1 Stk. Telefonanschlußdose  
1 Stk. Auslass Raumthermostat  
1 Stk. Rauchmelder

### **Elektroinstallationen im Zimmer (Schlafzimmer)**

1 Stk. Aus-/Wechsel-/Kreuzschalter bei Tür  
Je 1 Stk. Aus-/Wechsel-/Kreuzschalter je Bett (2 Stk. bei Doppelbett)  
1 Stk. Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters  
1 Stk. Deckenlichtauslass  
2 Stk. Schuko Steckdose 2-fach  
1 Stk. Schuko Steckdose 2-fach (bei Antennendose)



1 Stk. TV (A1) Leerverrohrung

1 Stk. Rauchmelder

**Elektroinstallationen auf Terrasse**

1 Stk. bzw. nach Erfordernis Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (innenliegend)

1 Stk. bzw. nach Erfordernis Decken-/ Wandlichtauslass inkl. Anbauleuchte nach Wahl des Architekten

1 Stk. FR-Schuko Steckdose

## **5.9 Freiflächen**

**Terrassen / Garten**

Betongehwegplatten im Kiesbett nach Wahl des Architekten

Je 1 Wasseranschluss mit Kemper Ventil bei

Terrassen und Vorgärten, nach Wahl des Architekten

Rollrasen, keine Bepflanzung

# 6. Allgemeine Informationen

Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese auf Grund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als **gleichwertig oder als Verbesserung** gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, **ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.**

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Haus erstellte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitenplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann.

Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbau- maße und entsprechen der Einreich- oder Polier- planung. Für Einrichtungsgegenstände bzw.

Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungs- beschreibung nicht angeführt sind, sind als Vorschläge für Situierungsmöglichkeiten anzusehen. Die Ein- richtungsgegenstände werden nicht mitgeliefert.

## 6.1 Gewährleistung

### Risse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwin- dung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkett- böden.

### Silikon- und Acrylfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### Abnutzungen

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden, Verfärbungen vom Parkett durch UV-Strahlung unterliegen nicht der Gewährleistung.

## 6.2 Sonderwünsche

Nach Wunsch des Käufers und gegen Aufpreis können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Änderungswünsche und Sonderwünsche sind seitens des Käufers rechtzeitig bekannt zu geben und werden mit einem pauschalen Bauträgerzu- schlag von 15 Prozent auf den jeweilig errechneten Generalunternehmerpreis zzgl. USt. in Rechnung gestellt und sind im Voraus zu begleichen. Es müssen gewerksabhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Betonteilen (z.B. bei Auslässen für Deckenleuchten, falls nach Baubeginn keine Änderungen mehr vorgenommen werden sollten). Abwicklung und Ausführung erfolgt durch den vom Bauträger beauftragten Generalunternehmer. Planänderungen z.B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestands- und Nutzwertester- lungspläne werden nach Zeitaufwand und Neben- kosten entsprechend vergütet.

### 6.3 Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Wiener Bauordnung und ÖNORMEN werden eingehalten. Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht bzw. eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNORMEN.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung und die Waschmaschine sind im Kaufpreis nicht enthalten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese Änderungen technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden muss. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5–10 cm).

Beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden sind vom Ausführenden entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt. Beleuchtungskörper sind im Liefer- und Leistungsumfang nicht enthalten – ausgenommen die Außenleuchte bei Balkon/Terrasse. Sonstige Wand- und Deckenauslässe sind mit einer Fassung samt Glühbirne ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wienstrom, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, Internet udgl. sind durch den Käufer der Wohnung zu tragen.

Bei eventuell auftretendem drückendem Schichtwasser (z.B. durch starke Regenfälle) kann es zu vereinzelten feuchten Stellen an den Kelleraußenwänden kommen. Die Kellerräume sind für die freie Lagerung von hygroskopischen Stoffen nicht geeignet.

### 6.4 Baustellenbesuche

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sind Baustellenbesuche nur mit Terminabstimmung vorgesehen. Für eventuelle Ausmessungen wird rechtzeitig vor Übergabe ein festgelegter Tag zum Naturmaßnehmen vereinbart werden. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung mit der ausführenden Bauleitung möglich.



**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

[spoerk-partner.at/ag5](https://spoerk-partner.at/ag5)

---

**Elementar  
Wohnen.**

**Spörk und Partner  
Bauträger GmbH**

office@spoerk-partner.at  
+43 (0)1 997 1927  
spoerk-partner.at