

Bau- & Leistungsbeschreibung

ALLGEMEIN

Die Decken und Wände, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den derzeit geltenden Bestimmungen über den Schallschutz sowie der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

FUNDIERUNG

Stahlbetonplatte oder Streifenfundament lt. statischen Erfordernissen.

GESCHOSSDECKEN / BODENAUFBAU

Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen, Stahlbetondecke (Ortbeton oder Fertigteilelemente), Splittschüttung, Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie, Estrich, Bodenbelag, Untersicht der Geschosdecken in den Wohnräumen gespachtelt und weiß gestrichen.

MAUERWERK

Außenmauerwerk / tragendes Innenmauerwerk

Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonwände ca. 20-25 cm nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen, Vollwärmeschutz lt. energietechnischen Anforderungen.

Zwischenwände

Ziegelmauerwerk ca. 10 cm, beidseitig verputzt lt. Plan-darstellung.

Wohnungstrennwände oder tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen lt. planlicher Darstellung.

Raumhöhen

Lt. Plan, Abweichungen auf Grund technischer Erfordernisse möglich.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem mit Dämmstärken lt. energietechnischen Anforderungen lt. Farbkonzept sowie einheitliche Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH bzw. Holz- bzw. Steinfassade lt. Plan

KELLERABTEIL

Zum Teil massive Trennwände bzw. verzinkte Stahllamellentrennwände gem. Planung; Zugangstür sperrbar.

STIEGEN

Stahlbetonstiegenlauf (Ortbeton oder Fertigteilelemente) schallentkoppelt.

Allgemeinstiegenhaus

Feinsteinzeug

LIFTANLAGE

Ein Personenlift vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss.

TIEFGARAGENTOR

Ein Rollgittertor mit Gehflügel, die Bedienung erfolgt über Funksender (je TG-Stellplatz ein Sender). Zusätzlich Zugschalter innen sowie über die Schließanlage.

BALKONE UND TERRASSEN

Terrassen Garten

Betonplatten im Splittbett verlegt.

Balkone / Terrassen

Betonplatte oder Fertigteile mit Gefälle, Betonplatten im Splittbett verlegt.

Geländer Balkon

Holzgeländer gem. Plan bzw. lt. einheitlicher Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH.

DACH

Dachkonstruktion

Ausführung als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Tondach, Konterlattung, Lattung, Unterdach, Schalung, Sparren (zwischen Sparren Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen), Dampfsperre, Streulattung, Gipskartonplatten.

Spenglerarbeiten

Verblechung Stahlblech verzinkt bzw. verzinkt beschichtet.

FENSTER UND TÜREN

Fenster und Fenstertüren

Rahmen und Flügel in Holz mit Aludeckschale mit 3-facher Isolierverglasung. Farbe gem. Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept, etc.). Dachflächenfenster aus Kunststoff, wenn planlich dargestellt.

Sonnenschutz

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohn- und Nebenräume erfolgt die Vorbereitung für den Sonnenschutz mit Außenraffstores und die Ausführung der Leerverrohrung für die Regelung der Raffstores mit Fernbedienung (sofern technisch möglich).

Die Ausführung des Sonnenschutzes (Lamellen mit Antrieb über E-Motor, Bedienung mittels Handsender) erfolgt nur bei den Fenstern und Fenstertüren, welche keine Fensterläden besitzen, wenn planlich dargestellt und lt. einheitlicher Vorgabe der Habitat Wohnbau GmbH bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept, etc.).

Achtung: Rollläden sind auf Grund der erforderlichen Einbautiefe in den Unterputzkästen nicht möglich.

Im Dachgeschoss erfolgt die Vorbereitung für den Sonnenschutz sowie die Ausführung der Außenraffstores (Lamellen mit Antrieb über E-Motor, Bedienung mittels Handsender) bei den Fenstern und Fenstertüren, ausgenommen bei Fenster ohne horizontalen Sturz, wenn

planlich dargestellt. Dachflächenfenster werden mit Sonnenschutz (elektrische Rollläden) ausgestattet, wenn planlich dargestellt.

Fensterläden

Fensterläden, wenn im Plan dargestellt und lt. einheitlicher Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH

Fensterbänke

Material / außen: Alu beschichtet

Material / innen: Modell „Helopal classic“ od. glw.

Eingangstüren

Hauseingangstüren

In Aluminium mit Wärmeschutzverglasung. Festlegung der Ausführung durch Habitat Wohnbau GmbH.

Wohnungseingangstüren

Stahlzarge mit Doppelfalttürblatt in weiß, Türspion, Türdrücker, Beschläge in Edelstahl. Höhe 2,10 m. Festlegung der Ausführung durch Habitat Wohnbau GmbH.

Innentüren

Innentüren und Holzzargen in weiß. Türdrücker und Beschläge in Edelstahl, Höhe 2,10; Wohnzimmertür mit Glasausschnitt, wenn planlich dargestellt.

Kellertüren

Stahlblech mit Stahlzargen verzinkt beschichtet, falls erforderlich mit Brandschutzqualifikationen.

INNENPUTZ MALERARBEITEN

STB-Flächen: gespachtelt

Innenputz Wohnungen: Glättputz

Stahlteile innen: lackiert

Innenanstriche: weiß

SANITÄRAUSSTATTUNG

DU / WC

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

1 Wand-WC-Anlage:

„Ideal Standard Connect“ Wandtiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte „Geberit Sigma 30“ mit 2-Mengen-Spültechnik, weiß.

1 Waschtisch-Anlage:

„Laufen Pro S“ 60 x 48 cm. Einhebelwaschtischmischer „Heinrichschulte 400“, verchromt bzw. wenn planlich dargestellt:

1 WC-Handwaschbecken-Anlage:

Wenn im Plan dargestellt, Handwaschbecken „Laufen Pro S“, 45 x 34 cm, Einhebelwaschtischmischer „Heinrichschulte 400“, verchromt.

1 Dusche:

Duschbereich bodengleich verfließt mit zentralem Abfluss (Gully), Größe lt. Planung, rechteckig, Aufputzarmatur „Heinrichschulte 400“, verchromt, Handbrause „Heinrichschulte“ Brausegarnitur und Wandstangenset.

1 Duschtrennwand:

Duschtrennwand in Glas mit Türelement, eck oder zentraler Einstieg – abhängig von der Geometrie des Raumes und soweit technisch möglich lt. Plandarstellung

BAD / WC

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung.

1 Wand-WC-Anlage:

„Ideal Standard Connect“ Wandtiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte „Geberit Sigma 30“, mit 2-Mengen-Spültechnik, weiß.

1 Waschtisch-Anlage:

„Laufen Pro S“, 60 x 48 cm, Einhebelwaschtischmischer „Heinrichschulte 400“, verchromt.

1 Badewanne:

Badewannenanlage „Villeroy Boch Subway“ ca. 180 x 80 cm oder Modell „Architectura“ ca. 170 x 80 cm, mit Wannenträger, Einhandwannenmischer „Heinrichschulte 400“, verchromt, Handbrause „Heinrichschulte“, Brausegarnitur und Wandstangenset.

WC

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

1 Wand-WC-Anlage:

„Ideal Standard Connect“ Wandtiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte „Geberit Sigma 30“ mit 2-Mengen-Spültechnik, weiß.

1 WC-Handwaschbecken-Anlage:

Handwaschbecken „Laufen Pro S“, 45 x 34 cm, Einhebelwaschtischmischer „Heinrichschulte 400“, verchromt.

Achtung: Bei Sonderwünschen im Bereich Dusch- und Badearmaturen muss die Kompatibilität mit der eingebauten Übergabestation (z. B. der Durchflussmenge) vom Käufer berücksichtigt werden.

Kleinaccessoires wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. sowie Duschverglasungen bei Badewannen sind nicht enthalten.

Küche

Installation: Warm-, Kaltwasser und Anschlussmöglichkeit für den Geschirrspüler inkl. Ablauf.

Achtung: Ab Warmwasserleitungslängen die größer als 5 m von der Küche zur Übergabestation sind, wird empfohlen, einen E-Kompaktdurchlauferhitzer mit der Kücheneinrichtung vorzusehen. Bei der Küchenplanung ist der Raum für den E-Kompaktdurchlauferhitzer zu berücksichtigen. Dieses ist dem Kücheninstallateur bekannt zu geben.

Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon und Kaltwasseranschluss pro Wohnung.

Gärten / Balkone / Terrasse

1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Kemperventil (je 1 Stück pro Wohnung).

Waschküche Allgemein

1 Waschmaschinenanschluss
1 Anschluss für Kondensattnöckner
1 Ausgussbecken-Niro mit Armatur
1 Hebeanlage (wenn erforderlich)

WANDFLIESEN/-BELAG IN BAD / DU / WC

Bad / DU

Fliesen im Spritzwasserbereich der Badewanne, Duschbereich und auf der Waschbeckenwand, ca. 2 m ab Fußbodenoberkante. Nicht verfliesene Bereiche mit Latexanstrich, weiß, raumhoch.

Verfliesung lt. Muster:

Hersteller, Serien und Farben siehe Beilage

WC

Latexanstrich weiß raumhoch, WC-Rückwand verflieset auf ca. 1,20 m Höhe.

Verfliesung lt. Muster:

Hersteller, Serien Farben siehe Beilage

BODENBELÄGE ALLGEMEINBEREICH

Keller und Nebenräume

Estrich oder Bodenplatte versiegelt und gestrichen.

Wasch- und Trockenraum / Stiegenhaus

Feinsteinzeug.

Technikraum / Kinderwagenraum

Estrich versiegelt und gestrichen.

Allgemeinstiegenhaus

Feinsteinzeug.

BODENBELÄGE

Kochen-Essen -Wohnen / Zimmer / Gang

Landhausdiele, fallende Längen:

V1: Eiche natur,

V2: Eiche natur, weiß matt

V3: Eiche natur, rustikal

Jeweils geölt oder versiegelt.

Alternative: Schiffboden:

V1: Eiche natur,

V2: Eiche natur, weiß, matt

Jeweils geölt oder versiegelt.

Bad-WC / DU-WC / WC / AR / VR

Verfliesung lt. Muster

Hersteller, Serien Farben siehe Beilage

LÜFTUNGSANLAGEN

Dunstabzug Küche

System: Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten; Ablufführung über Dach oder Außenwand auf Grund Niedrigenergiebauweise nicht möglich).

Lüftung

Entlüftung aller innen liegenden Sanitäräume mit Abluftelemente über zentralen Abluftventilator, 2-stufig über Hygrostat (automatisch); Zuluftsystem über „Fenster- oder Wandlüfter“. Im WC erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe über separatem Taster Lichtschalter. AR werden natürlich be- und entlüftet.

ENERGIEVERSORGUNG

Heizung und Warmwasserbereitung

Gas in Kombination mit Luft-Wasserwärmepumpen sowie Photovoltaikanlage.

Im Standard wird eine Wärmeabgabe über den Fußboden mit separaten Heizkreisen für Wohnräume und Bad ausgeführt. Einzelraum-Temperaturregelung über Thermostatventil (Regelung der Raumtemperatur ohne elektrische Hilfsenergie).

Bei Fußböden können unterschiedliche Oberflächentemperaturen auftreten. Innenliegende AR werden nicht beheizt.

Eine Übergabestation pro Wohnung samt Wärmemengenzählung für Heizung und Warmwasserverbrauch sowie Kaltwasserzähler.

Die Zähler werden über die Hausverwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft angemietet. Die Abrechnung erfolgt direkt durch die Hausverwaltung.

Ein elektrischer Handtuchwärmer pro Wohnung, weiß, ca. 110 x 50 cm im Bad. Abweichung der Höhe möglich.

ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

Installation

Achtung: Elektroinstallationen in Wohnungstrennwänden nur in Absprache mit der örtlichen Bauaufsicht!

Schalter / Steckdosen

Einheitliches Schalterprogramm eines Herstellers, Farbe weiß.

Sprechanlage

Gegensprechanlage mit der Möglichkeit der Aufrüstung auf eine Videogegensprechanlage gegen Aufpreis. Die Anlage an den Hauseingangstüren ist mit Video ausgestattet.

Fernsehen / Internet

Anschluss an das Netz des ortsansässigen Betreibers, gebührenpflichtig für den Käufer; 1 fixer und verkabelter TV-Anschluss mit Anschlussdose im Wohnbereich, restliche Räume mit Leerverrohrung bis Wohnungsverteilerkasten.

Allgemein – Außenbeleuchtung

Wandleuchten oder Poller gesteuert über Schaltuhr und Dämmerungsschalter lt. einheitlicher Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH.

Allgemeinräume / Stiegenhaus / Gänge / Schleuse

Leuchten und Leuchtmittel lt. Elektroprojekt. Steuerung über Bewegungsmelder

Wasch- und Trockenraum

1 Deckenlichtauslass mit Leuchte

1 Schalter

1 Steckdose Waschmaschine

1 Steckdose Kondensattrockner

1 Anschluss für Hebeanlage (wenn erforderlich)

Kinderwagen- Fahrrad und Hausbetreuungsraum sowie Technikräume

1 Deckenlichtauslass mit Leuchte

Steuerung über Bewegungsmelder bzw. Schalter

Tiefgarage

LED-Beleuchtung, Steuerung über Bewegungsmelder. Notbeleuchtung lt. gesetzlicher Vorschrift und Forderung der Behörde.

1 Steckdose pro TG-Stellplatz sperrbar.

Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden Melder gemäß OIB Richtlinie 2 montiert.

ELEKTROINSTALLATION KELLERGESCHOSS

Kellerabteile

Aufputz-Installation, der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet.

1 Lichtauslass mit Leuchte

1 Steckdose zweifach

1 Schalter

ELEKTROINSTALLATION WOHNUNGEN

Allgemein

1 Waschmaschinen-Steckdose (lt. Plandarstellung) zzgl.:
1 Steckdose Wäschetrockner.

Vorraum / Flur

1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m²
(2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m²)

2 Steckdosen einfach

1 Telefonanschluss

1 Gegensprechanlage

2 Schalter

Bad/WC _ DU/WC

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass

1 Steckdose zweifach

1 Steckdose einfach

1 Steckdose für Handtuchwärmer

2 Schalter

1 Abluftelement mit Grundlüftung und Hygrostat; Bedarfslüftung über Nachlaufrelais mit separatem Taster. (nur bei innenliegenden Räumen bzw. falls erforderlich)

WC

1 Deckenlichtauslass

1 Schalter

1 Abluftelement mit Grundlüftung und Bedarfslüftung über Nachlaufrelais mit separatem Taster. (nur bei innenliegenden Räumen bzw. falls erforderlich)

Kochen

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass

1 Steckdose für Kühlschrank-/Gefrierkombination

1 Steckdose für Dunstabzug

1 Steckdose für Spülmaschine

1 Steckdose für Mikrowellenherd

2 Wandarbeitssteckdosen zweifach

1 Steckdose für Durchlauferhitzer (bei Erfordernis)

1 Anschluss für E-Herd 380 V

2 Schalter

Wohnen / Essen

2 Deckenlichtauslässe

2 Steckdosen einfach

1 Steckdose zweifach

1 Steckdose dreifach

1 TV-Steckdose

1 Telefonanschluss

1 Leerverrohrung für Internet / TV

2 Schalter

Schlafen / Zimmer

1 Deckenlichtauslass

2 Steckdosen zweifach

2 Steckdosen einfach

1 Leerverrohrung für Internet / TV

2 Schalter

Abstellraum / Speis

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose einfach

1 Schalter

1 Abluftelement mit Grundlüftung und Hygrostat; (nur bei innenliegenden Räumen bzw. falls erforderlich)

SR / DR / Gang

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose einfach

1 Schalter

Schlafbereiche Top A07, B01 & B02

1 Deckenlichtauslass

2 Steckdosen einfach

1 Schalter

Terrasse / Balkon

Je 1 Decken- oder Wandlichtauslass mit Leuchte gem. Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH.

1 UP Feuchtraumsteckdose

1 Ausschalter innen

SCHLOSSERARBEITEN

Stiegenhausgeländer innen

Metallgeländer lackiert, Farbe lt. Farbkonzept.

Stahlteile im Außenbereich

Stahlteile im Außenbereich verzinkt beschichtet.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Fitness- und Co-Workraum, Aufenthaltsraum, Technikräume, Wasch-/Trockenraum, Kinderwagenraum, Fahrradraum, Gänge, etc. lt. Plandarstellung.

AUSSENANLAGEN

Asphalt, Grünflächen und Gärten können auf Grund von örtlichen Gegebenheiten (Anschluss an die Nachbarliegenschaft) bzw. der Außenanlagenplanung zu geeigneten Flächen (Einschnitten) bzw. Stützmauern führen.

Abgrenzungen erfolgen mit punktgeschweißtem Gitterzaun lt. Bepflanzungskonzept und Außenanlagenplan lt. einheitlicher Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH.

Bepflanzung gemäß Plandarstellung.

Fällt der Übergabetermin in einen Zeitraum der auf Grund von äußeren Witterungseinflüssen (Oktober bis März) zur Besamung der Grünflächen nicht geeignet ist, dann erfolgt diese spätestens im darauffolgenden April.

Auf Grund technischer Gegebenheiten bzw. Behördenvorschreibungen, können Einbauten in den Gärten erfolgen, welche Schachtdeckel bzw. Entlüftungen bedürfen.

KINDERSPIELPLATZ

Lt. Bautechnikgesetz bzw. Plandarstellung

PKW-STELLPLÄTZE

Tiefgaragen-, Carport- und Frestellparkplätze sowie Fahrradabstellplätze lt. Plan.

WASSERVERSORGUNG

Anschluss an das örtliche Wassernetz.

STROM

Anschluss an das Netz der SAG.

TELEFON

Leerverrohrung für gebührenpflichtigen Festnetzanschluss.

FÄKALKANAL

Anschluss an den Fäkalkanal.

OBERFLÄCHENWASSER

Anschluss ans Kanalsystem bzw. Versickerung in der Gesamtanlage.

ALLGEMEIN

Sämtliche Holzteile als natürlicher Baustoff müssen besonders gepflegt und gewartet werden. Je nach Lage, Verwendung und konstruktiver Form, kann die Vergrauung, Verwitterung und eine mit anderen Materialien vergleichbare intensivere Pflege erforderlich machen.

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder aus technischen oder rechtlichen Gründen oder sich aus Sicht der Vorgabe Habitat Wohnbau GmbH als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Konkret genannte Produkte bei Sanitärgegenständen und Boden- bzw. Wandbelägen gelten vorbehaltlich ihrer Verfügbarkeit.

Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß vom Wohnungseigentümer zu warten.

Zur Sicherstellung einer konstanten Raumlufffeuchte wird in den Wasch- und Trockenräumen des Untergeschosses ein elektrisch betriebener Luftentfeuchter montiert.

Unbeheizte Kellerräume sind für die Lagerung hochwertiger und empfindlicher Gegenstände nicht geeignet (Bücher, Kleidung, etc.).

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffungen ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

In die Pläne eingetragene Einrichtungsgegenstände (Möbel, Küche, etc.) sind nicht Vertragsgegenstand und stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Die Sanitärgegenstände in den Plänen dienen als Platzhalter. Zur Ausführung kommen die in den vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung definierten Produkte und Gegenstände.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen und nicht die Darstellung des Modells oder der Visualisierung.

Für die Einrichtung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

An Wänden und Decken von Kellerräumen und Kellerabteilen und der Tiefgarage können teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden, welche stellenweise unter 2 m Raumhöhe reichen.

Die beiliegenden A3-Blätter enthaltenen Symbolfotos, die tatsächliche Auswahl der Ausstattung hat auf Grund von Farbunterschieden anhand von Originalprodukten zu erfolgen.

Die zusätzlichen bereitzustellenden elektrischen Leistungen seitens des Energieversorgers für den Betrieb von einer E-Autoladestation ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Beim Energieversorger ist die zusätzliche bereitzustellende Anschlussleistung zu vereinbaren, die notwendige Verkabelung wird hierfür dimensioniert bzw. errichtet.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Küchen, etc.) dürfen erst nach Übergabe der Wohnung geliefert und eingebaut werden.

Sonderwünsche:

Die 1. Beratung nach Kaufvertragsunterfertigung inkl. Planskizze und Kostenschätzung ist im Kaufpreis enthalten. Weitere Beratungstermine werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Baustellenbesichtigungen:

Geführte Baustellenbesichtigungen mit den Käufern erfolgen zur Rohbauabnahme, nach Fertigstellung des Estrichs und zur Vorübergabe der Wohnung. Eine Begehung der Baustelle bzw. der Wohnungseigentumsanlage ist außerhalb der vorgenannten Termine nicht möglich.