

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNEN AM UBERLBERG •

Am Überberg • Bad Schallerbach

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bauausführung	Seite 3
2. Fenster/Türen/Geländer	Seite 4
3. Wände und Decken/Wandbeläge	Seite 5
4. Bodenbeläge	Seite 6
5. Sanitärausstattung	Seite 6 - 7
6. Sanitärinstallationen - Wohnungen	Seite 7
7. Sanitärausstattung	Seite 8 - 10
8. Elektroinstallationen – Wohnungen	Seite 11
9. Außenanlage	Seite 12
10. Hinweispflicht	Seite 12
11. Gewährleistung	Seite 12 - 13
12. Sonstige bauliche Veränderungen	Seite 13
14. Umplanungen – Architekturbüro	Seite 14
15. Sonderwünsche	Seite 15

1. Allgemeine Bauausführung

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Entwurfspläne erstellt. Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese den anerkannten Regeln der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden B&A einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

1. Allgemein

Heizung: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den Wohn- und Schlafräumen

Warmwasser: Wohnungsstation mit Durchlaufprinzip

Sanitärinstallation: Die Sanitärinstallation wird von der Ortswasserleitung versorgt und ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

TV- Versorgung: Gemeinschafts-Sat-Anlage

Internet/Telefonversorgung: Glasfaser-Internetanschluss im Wohnraum vorhanden. Anschluss- und Herstellungskosten sind von den Bewohnern direkt mit dem ausgewählten Internetanbieter zu beauftragen.

2. Fenster/Türen/ Geländer

Fenster bzw. Fixverglasungen: Kunststoff/Alu Fenster- und Fixverglasungen; Innen Kunststoff weiß- Außen mit Alu beplankt in Farben lt. Arch 3-fach Wärmeschutzverglasung lt. Energieausweis Dreh- bzw. Dreh- Kipp- Beschläge

Balkon-/Terrassentüren: Kunststoff/Alu; Innen Kunststoff weiß- Außen mit Alu beplankt in Farben lt. Arch

Terrassentüren und Balkontüren als Dreh-Kipptüren ausgeführt mit Einhand-Hebelbeschlag

Fensterbänke: Außen: Aluminium beschichtet, Farbe: gemäß Fenster- oder Fassadenfarbe

Innen: Schichtstoffplatten beleimte Spanplatten (zB „Werzalit“ od. gleichwertig), ca. 20mm dick, Oberfläche glatt weiß. Vorderkante gerundet.

Balkongeländer: Geländer aus Flachstahl, tw. gedreht und farbig lackiert, stehende, hohe Lamellen, lt. Farbkonzept bzw lt. architekt. Konzept Massive Brüstungen sind aus Beton-Fertigteilen (oder gleichwertig) hergestellt

Sichtschutz: Zwischen den Balkonen kommt, wo notwendig, ein Sichtschutz in Plattenmaterial (einseitig beplankt) lt. Balkonbrüstungen (Fassadenplatten). Zwischen den Dachterrassen in den Dachgeschossen kommt als Sichtschutz eine pulverbeschichtete Metallrahmen-Konstruktion mit satiniertem Glas zur Ausführung, Höhe ist bis UK Deckenplatte

Sonnenschutz: Fenster in den Wohnräumen sind mit Raffstores ausgestattet. Nordseitige Fenster (z.B. Oberlichtenfenster zu den Laubengängen und Stiegenhäusern) sind ohne Raffstore bzw. Sonnenschutz ausgeführt. Raffstores können mittels Schaltern elektrisch betätigt werden. Raffstore-Kästen und Raffstores sind fix eingebaut und inkludiert; sind elektrisch angespeist, Raffstore Flachlamelle 80 mm seilgeführt, Farbe anthrazit bzw. lt. Bemusterung

Wohnungstüren: Innentüren. Holzzarge, Farbe weiß; Türblatt gefälzt, mit Holztürblatt; Türblatt- und Zargen-Farbe: weiß (z.B. RAL 9016). Teilweise (siehe Planung) kommt eine Holzzarge mit Glastürblatt in Klarglas zur Ausführung

Wohnungseingangstür: weiß, in brandhemmender Ausführung mit Spion laut Anforderung der Baubehörde

3. Wände und Decken/Wandbeläge

Küche, Wohn- und Nebenräume, Vorräume: Wandflächen geputzt bzw. gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gemalt, Farbe: weiß

Bad/Dusche und WC: sämtliche Deckenflächen verputzt bzw. gespachtelt und mit Dispersions-Anstrich gemalt; Nassräume im Spritzbereich raumhoch verfliesst; sonst Verfliesung in den Bädern bis Oberkante Türzarge; in den Toiletten bis OK +1,20m; jeweils an der Oberseite mit Abschlusschiene Wände in Nassräumen ohne Verfliesung (lt. definierter Anforderung) bekommen einen Latexanstrich

Wandfliesen: Weiß matt 30 x 60 cm, liegend (oder gleichwertig bzw. lt. Bemusterung) Verfugung lichtgrau od. lt. Bemusterung
Allgemeinflächen: wo erforderlich Maschinenputz und Dispersions-Anstrich bzw. Betonoberfläche gespachtelt und weiß gemalt
Zugeordnete Kellerräume und allgemeine (Keller)Nebenräume: weiß gemalt

Innenwände nicht tragend: Metallständerwände mit beidseitiger einfacher Beplankung lt. Planung und Erfordernis aus Gipskartonplatten, glatt ver- spachtelt und weiß gemalt; Nach Erfordernis und Möglichkeit Einbau von Verstärkungen für nachträgliche Befestigungen, in Küchen und Bädern tw. engerer Ständerabstand für Wandinstallationen und -aufhängungen (nach Erfordernis).



4. Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume: Fertigparkett Eiche geklebt , z.B.: Bauwerk Monopark od. gleichwertig lt. Bemusterung ; Farbe: Eiche natur matt lackiert

Bad, WC und Abstellräume: Feinsteinzeug z.B.: „Austrogres 2.0“ od. gleichwertig, Farbe: fumo od. lt. Bemusterung, Format: 60 x 30 cm

Vorräume: Fertigparkett Eiche (z.B.: Bauwerk Monopark od. gleichwertig) geklebt – bzw. Feinsteinzeug z.B.: „Austrogres 2.0“ od. gleichwertig, Farbe: fumo od. lt. Bemusterung, Format: 60 x 30 cm

Balkon/Dachterrassen: mit Betonplatten Format 50/50 (oder 40/40) bzw. Format oder gleichwertig (lt. Bemusterung) auf Abstandhaltern

Terrasse: Betonplatten Format 50/50 (oder 40/40) bzw. Format lt. Bemusterung

Sichtschutz: Zwischen den Balkonen und Loggien kommt, wo notwendig, ein Sichtschutz in Plattenmaterial (raumhoch einseitig beplankt); Farbe lt. Farbkonzept, passend zu den Balkonbrüstungen und der Fassade.

Balkongländer: Geländer aus Flachstahl farbig lackiert laut. Arch. Farbkonzept.

Kellerabteil: Bodenbeschichtung, Farbe und Fabrikat lt. Bemusterung

5. Sanitärausstattung

Toiletten: wandhängend mit Unterputzspülkästen inkl. Handwaschbecken samt Armatur (Kaltwasser)

Waschbecken: ein Waschbecken je Badezimmer inkl. Einhebelhandmischer
bei allen 4-Zi-Wohnungen (bzw. bei 3-Zi-Wohnungen, wo planlich möglich) kommt standardmäßig ein Doppelwaschtisch inkl. 2 Stk. Einhebelhandmischern zur Ausführung

Badewanne: Acrylbadewanne 170 x 70 cm inkl. Compact Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhebelhandmischer inkl. Handbrause

Duschtasse: Am Boden aufgesetzte Duschtasse mit max. 2cm Schwelle, barrierefrei ausgeführt. Inkl. Brauseschlauch und Brausegarnitur; inkl. seitliche Duschtrennwand (ESG Glas) bzw. entsprechend Grundriss (wo Spritzschutz erforderlich): verlängertes Glasschwert oder Glas-Pendeltür (anderfalls auf Wunsch Glaspendeltür oder zusätzliche Glastrennwände optional gegen Aufpreis)

Handtuchheizkörper: Ein Stk. elektrischer HT-Heizkörper pro Bad mit integriertem Thermostat

Wandspiegel: Möchte der Käufer einen in die Fliesenwand eingefassten Wandspiegel haben, ist dies rechtzeitig vor Fertigstellung bekannt zu geben und zu beauftragen.

Anschlüsse: Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. Abstellraum (je nach Wohnungstyp); Anschlüsse für Geschirrspüler und Spülbecken in der Küche; Gartenwasseranschluss frostsicher bei den Garten- und Dachterrassen-Wohnungen Haus 1

6. Sanitärinstallationen - Wohnungen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Abwasserversorgung erfolgt über das öffentl. Kanalnetz. Nach dem Hauseintritt werden Wasserzähler, Filter und Druckminderer und eine zentrale Enthärtungsanlage eingebaut. Je Wohneinheit wird ein Kaltwasserzähler eingebaut. Küchenanschluss für KW, WW, Abfluss aus dem Boden Vorwand installiert .

Kompaktstation – Fußbodenheizung: In jeder Wohnung wird eine Kompaktstation für die Verteilung und Regelung der Fußbodenheizung eingebaut. Das Warmwasser wird ebenfalls im Durchlaufprinzip in dieser Station aufbereitet.

Wohn-Esszimmer: Fußbodenheizung mit Raumthermostat für Wohnungsregelung.

Küche: Fußbodenheizung (Heizkreis mit Wohnzimmer)

Schlafzimmer/Arbeitsraum: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung mit elektr. Thermostat

WC: Fußbodenheizung ohne Einzelraumregelung (Heizkreis mit Vorraum); WC-Schale (Tiefspüler) mit Sitzbrett und Deckel

Bad: Fußbodenheizung, zusätzlich elektrischer HT-Heizkörper mit integriertem Thermostat

Vorraum: Fußbodenheizung ohne Einzelraumregelung (Heizkreis mit WC)

Abstellraum: unbeheizt, meist fensterlos

Klimaanlagen-Vorbereitung: In den Dachgeschosswohnungen besteht die Möglichkeit gegen Aufpreis Klimaanlagen im Wohn- und Schlafzimmer zu installieren. Dazu werden folgende Vorbereitungen bauseits getroffen: Vorbereitung für Anschluss Klimaanlagen im Wohnungs-Elektroverteiler; Leerrohre zur Verkabelung der Elektroleitungen zwischen E-Verteiler, Klimainnengerät in Wohn- und Schlafzimmer und Klimaußengerät am Dach; Dachdurchführung für Klima- und Elektroleitungen; Vorbereitung für Kondensatabflussleitungen der Innengeräte.

7. Sanitärausstattung

Dem Bauträger ist es vorbehalten nachstehende Produkte gegen gleichwertige zu ersetzen.



Wandklosett Tiefspüler
Farbe: weiß
Laufen PRO 820956.0 (530x360x400 mm)



WC-Deckel, abnehmbar, Absenkautomatik
Farbe: weiß
Laufen 89695.1



WC Betätigungsplatte
Farbe: weiß
Geberit Sigma01



Waschtisch:
Farbe: weiß
Laufen Laufen Pro 81895.2, (600x480x170mm)



ab 3 Zimmer Waschtisch doppelt:
Farbe: weiß
Laufen Laufen Pro 81496.7, (1300x480x170mm)
ab 3 Zimmer



Handwaschbecken im WC:
Farbe: weiß
Laufen Laufen Pro A 81695.5 (360x250mm)



Waschtischarmatur KW+WW:
Grohe Bauedge 23 328 000, chrom



Handwaschbeckenarmatur KW im WC:
Grohe Bauedge 20 421 000, chrom



Duschtasse
Ideal Standard Duschtasse Ultra Flat S
Farbe: carraraweiß



Brausearmatur:
Einhandmischer
Grohe Bauedge 23 333 000, chrom



Badewannenarmatur:
Einhandmischer
Grohe Bauedge 23 334 000, chrom

7. Sanitärausstattung

Dem Bauträger ist es vorbehalten nachstehende Produkte gegen gleichwertige zu ersetzen.



Brausesystem:
Grohe Power&Soul 27 746 000, chrom 4-Strahlarten



Badewanne:
Kunststoffwanne
Polyplex ER SIE ES 170x70cm,
weiss Inkl. Wannenträger

BAUSEITIG:
Duschabtrennungen (Glaser)



WC-Bürstenhalter
Keuco 14972 010100
Farbe: chrom/weiss



WC-Reserve-Papierhalter
Keuco 14963 010000
Farbe: chrom



WC-Reserve-Papierhalter
Keuco 14963 010000
Farbe: chrom



Doppel-Handtuchhalter Bad
Grohe Essentials 403701000
Farbe: chrom



Handtuchhaken pro WC
Grohe Essentials 40364001
Farbe: chrom

7. Sanitärausstattung

Dem Bauträger ist es vorbehalten nachstehende Produkte gegen gleichwertige zu ersetzen.



Elektrischer
Badezimmerheizkörper

EIGENGARTEN; DACHTERRASSEN



Außenwasseranschluss
Außenarmatur frostsicher mit
Schlüssel (Kemper 574 03)

FAHRRADRAUM, WASCHKÜCHE

Ausgussbecken
Heberhard 665
Edelstahl 65x53cm, INKL:
-Rückwand HE300401
-Auflagerrost HE 300101



Armatur:
Einhand-Wandmischer
Grohe Eurodisc 33 772 002)



Abstand 30cm zwischen Unterkante Auslaufhahn
und Gitterrost des Waschtroges

8. Elektroinstallationen – Wohnungen

Schaltermaterial GIRA E2, Farbe weiß

Küche

- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Anschluss für Dunstabzug - Umluft
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte

Wohnzimmer/Esszimmer

- 1 Schuko Steckdose unter Schalter für Reinigung
- 6 Schuko-Steckdosen
- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 1 Antennenanschluss für Fernseher
- 1 Internetzugang

Schlafzimmer

- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
- 1 Reinigungssteckdose im Bereich des Lichtschalters
- 1 Deckenauslass im 1 Schalter
- 2 Schuko- Steckdosen in Kombination
- 1 Antennenanschluß für TV (als Leerdose)

Kinderzimmer

- 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
- 1 Reinigungssteckdose im Bereich des Lichtschalters
- 1 Deckenauslass im 1 Schalter
- 1 Antennenanschluß für TV (als Leerdose)

Vorraum

- 1 Wohnungsverteiler Strom in Kunststoff, Stromkreise beschriftet
- 1 Wohnungsverteiler Medien (Glasfaserinternetanschluss) in Kunststoff
- 1 Deckenauslass mit Schaltstellen oder (1-2 je nach Raumanforderung)
- 1-2 Schuko-Steckdosen je nach Raumanforderung
- 1 Gegensprechanlage
- 1 Leerverrohrung für Telefon
- 1 Steckdose im Bereich der Telefonleerdeose
- 1 Internetzugang-Leerverrohrung bis zum Wohnungsverteiler Medien

AR

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Schuko-Steckdosen

Bad

- 1 Schuko-Steckdose für Reinigung unter dem Lichtschalter
- 1 Schuko-Steckdose für den elektr. HT-Heizkörper
- 1 - 2 Schuko-Steckdosen im Bereich des Waschbeckens je nach Waschbeckenausführung
- 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter bei Tür
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- Badewannen bzw. Brausetassenerdung, wenn gefordert

WC

- 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
- 1 Deckenauslass mit Schalter

9. Außenanlage

Terrasse, Loggia, Balkon: Je nach Größe 1 bis 2 Lichtauslässe mit installiertem Beleuchtungskörper passend zur Architektur, schaltbar durch Lichtschalter im Wohnraum bei Türe. Je nach Größe 1 bis 2 Feuchtraum-Schuko-Steckdosen im Außenbereich.

Sprechanlage und Türöffner: Bei den Wohnungseingängen und zentral bei den Hauptstiegenhäusern jeder Anlage befindet sich eine Gegen-sprechanlage mit Ruftasten und Kamera (Namensschild für jede Wohnung); Jede Wohnung bekommt eine Sprechstelle mit kl. Bildschirm. Vor der Wohnungstüre befindet sich zusätzlich ein Klingeltaster.

Fahrradabstellplatz: Ein Fahrradabstellraum befindet sich im Kellergeschoß/Tiefgarage.

Unterbringung der Müllbehälter: Ein Müllraum befindet sich im Kellergeschoß/Tiefgarage.

Einfriedung: Maschendrahtzaun verzinkt bzw. Bepflanzung lt. Außenanlagen-Planung, Stützmauern Stahlbeton schalrein

Eigengärten: Humusierte Flächen mit Rasen besämt Einfriedung mit Maschendrahtzaun verzinkt, H= 1,0 m

10. Hinweispflicht

Luftfeuchtigkeit: Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem – der Norm entsprechenden Rahmen – zu halten ist und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig zu kontrollieren.

11. Gewährleistung

Risse: Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem – der Norm entsprechenden Rahmen – zu halten ist und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig zu kontrollieren.

12. Gewährleistung

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 sowie Holz- oder Plattenböden (oder gleichwertig) auf Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Hinweis Rauchwarnmelder: Wartung und Tausch der Rauchwarnmelder sind in der Verantwortung des Käufers.

Bautechnische Normen: Die Decken in den Geschoßen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei Baumaterialien sowie den Anschlussfugen Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – diese sind daher nicht als Mangel anzusehen.

13. Sonstige bauliche Veränderungen

Änderungen durch den Wohnungswerber sowie Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der Bauherrschaft eingeholt wurde. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe des Wohnbauförderungsgesetzes und der dazugehörigen OÖ Bauordnung möglich. Es ist wohlverstanden, dass die „Überberg Wohnungs GmbH“ und die Bauleitung, für vom Wohnungswerber beauftragte Sonderwünsche, keine Haftung übernehmen können. Die Beauftragung des Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungswerber und den beauftragten Firmen direkt zu regeln.

14. Umplanungen – Architekturbüro

Umplanungen, die aus den Wünschen von Eigentümern resultieren und für die eine Planung und Leistung des Architekturbüros erforderlich ist, müssen situationsbezogen behandelt und ggf. auch separat (zwischen Architekturbüro und Eigentümer) abgerechnet werden.

Es ist für sämtliche Umplanungen die Zustimmung des Bauherrn (hier: „Überlberg Wohnungs GmbH“) erforderlich.

Nur die in der Baubeschreibung angeführten Leistungen werden ausgeführt, allfällige geringfügige Änderungen und Ausführungen der Ausstattung, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern oder eine Verbesserung der Ausstattung bewirken, bleiben der Wohnbaugesellschaft vorbehalten.

Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der jeweiligen Wohnung, eingeschränkt auf Materialverbesserung der Innenausstattung (z.B. Fußböden oder Fliesen) und Ergänzungen bei der Haustechnik.

Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungswerber immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. Die Veranlassung und die Kostenübernahme sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen, ist die Angelegenheit des Wohnungswerbers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung, noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

15. Durchführung der Sonderwünsche

Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen werden sich bemühen, die Umsetzung von Sonderwünschen zu ermöglichen, deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren. Ob in diesem Fall ein Sonderwunsch noch Berücksichtigung finden kann, entscheidet die Bauleitung in Abstimmung mit dem Architekten.

Über die vom Wohnungswerber gemeldeten Sonderwünsche an die ausführenden Firmen, hat die Firma ein Angebot an den Wohnungswerber und durchschriftlich an den Bauherrn und die Bauleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen muss.

Der Auftrag an die ausführenden Firmen ist schriftlich zu erteilen – durchschriftlich an den Bauherrn und die Bauleitung.

Versäumt der auftraggebende Wohnungswerber die Benachrichtigung (mit gleichem Datum) an den Bauherrn und die Bauleitung, so wird die Normausstattung ausgeführt.

SONDERWÜNSCHE/MAßE

Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ Bauordnung möglich. Alle Änderungen sind nach dem „Merkblatt für die Durchführung von Sonderwünschen“ vorzunehmen. Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). 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.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch- und gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.

- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Produkte, Geräte und dergleichen.

BEILAGE:

MERKBLATT für die Ausführung von Sonderwünschen und den Innenausbau vor erfolgter Wohnungsübergabe bei Eigentumswohnungen.

Kundenwünsche mit externen ausführenden Firmen

Der Bauträger übernimmt keine Haftung für Sonder- und Kundenwünsche, welche mit externen ausführenden Firmen abgesprochen wurden.

MERKBLATT

- c. Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d. Versäumt der Auftraggebende Wohnungseigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 4.c (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e. Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.
- f. Der Wohnungsverwerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

5. Abrechnung von Sonderwünschen:

- a. Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z. B. ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d. h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung).
- b. Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Planers oder die behördlichen Bestand- und Nutzwerterstellungspläne notwendig werden, sind dem Planer nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

6. Betreten der Baustelle:

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betrifft er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

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.

7. Montieren von Einbaumöbeln:

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 soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

8. Haarrisse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9. Silikonfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

10. Toleranzen der Größenangaben:

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Errichtung der Wohnanlage zu geringen Toleranzen (rd. 3%) im Bezug zur Grundrissfläche (Wohnfläche, Terrassen und Gartenfläche) kommen kann. Naturmaße sind vor der Bestellung der Einrichtungsmöbel unbedingt zu nehmen.

Stand 21.11.2025

KONTAKT



“Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

Ein Projekt der
Überberg Wohnungs GmbH



immobilien
bär

Katharina Bräuer

M +43 660 10 77 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.