

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeines

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als allgemeine Übersicht für Wohnprojekte der Philotes GmbH. Grundsätzlich werden hier die Standards des Bauträgers hinsichtlich der Bauweise und der Ausstattung vorgestellt, jedoch kann es, abhängig vom Projekt, zu Abweichungen kommen.

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft

Stromanschluss: enthalten

Wasseranschluss: enthalten

Kanalanschluss: enthalten

Müll: Gemeinde

Telefon/Internetanschluss: nicht enthalten (jedoch Leerverrohrung in den Technikraum)

Baubeschreibung

Bauweise:

Ziegelmassiv, gemäß Einreichplan/Polierplan.

Betonwerk:

Bodenplatte, Geschossdecken sowie Betonwände werden laut Polierplan, bzw. laut Statikberechnung, bzw. Verlegeplan des Statikers in entsprechender Betongüte und Bewehrung ausgeführt.

Fußbodenaufbau:

Verlegt wird ein fußbodenheizungstauglicher Zementestrich mit ausreichend gebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

Mauerwerk:

Zwischenwände:

Das Innenmauerwerk wird mit einem 12 cm Ziegel hergestellt. Gemäß statischen Vorgaben sind teilweise Stützen, Unter- und Überzüge sowie Thermosturzüberlagen notwendig.

Tragende Innenwände:

Das Außenmauerwerk wird mit einem 25 cm Ziegel hergestellt. Gemäß statischen Vorgaben sind teilweise Stützen, Unter- und Überzüge sowie Thermosturzüberlagen notwendig.

Innenputz:

Die Innenwände werden mit Kalk-Gipsputz verputzt und verrieben. Der Glättputz wird maschinell in der Mindeststärke von 10 mm hergestellt.

Fassadenausführung:

Ausgeführt wird ein WDVS-System mit Dämmplatten und einem Edelputz mit 1,5 mm Körnung. Die Stärke der Dämmplatten wird gemäß Energieausweis ausgeführt.

Treppenanlage:

Außentreppe – Zugang zum Haus in Ortbeton, Oberfläche mit einem Besenstrich versehen oder Fertigteilelemente

Dachkonstruktion:

Das Dach wird in der Form als Flachdach ausgeführt.

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in verzinktem und beschichtetem Stahlblech Farbe anthrazit ausgeführt z. B. Dachrinnen mit Regenrohren, Attikaverblechungen, Kamineinfassungen, usw.

Schlosserarbeiten:

Lackierte Stahlkonstruktion für innenliegende Geländer und Handläufe Treppe, Absturzsicherungen außen bei bodenbündigen Fenstern und Balkongeländern – Stahlkonstruktion verzinkt.

Fenster und Fenstertüren bzw. Sonnenschutz:

Fenster:

Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe Weiß; Dreh-, Drehkipp- oder Fixteile laut Fensterpositionsplan des Lieferanten. Isolierverglasung, dreifach-Verglasung. Ab einer Breite von 120 cm oder mehr (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig, bzw. zwei- oder mehrteilig ausgeführt (max. Breite eines Elementes 1,20 Meter).

Fensterbänke:

Innenfensterbänke von Helopal in Weiß. Außenfensterbänke aus Alu in Anthrazit.

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern, außer Bad und WC, werden Rollos geliefert. Der Antrieb der Rollos erfolgt elektrisch. Bad und WC-Fenster werden satiniert ausgeführt.

Heizungsanlage:

Nahwärme, automatisch gesteuerte, Außentemperaturabhängige Regelung. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit einer Fußbodenheizung.

Warmwasser:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über E-Boiler in jeder Wohnung.

Nasseinheiten:

Bäder werden über die Fenster direkt ins Freie entlüftet, WC-Entlüftung mittels Ventilators, bei Zusammenlegung WC und Bad entfällt der Ventilator.

Tiefgarage/Kellerräume:

Lage und Position entsprechend dem Einreichplan, wobei die Zuteilung gesondert aufgelistet wird.

Erschließung:

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt durch ein Stiegenhaus inkl. Liftanlage.

Ausstattungsbeschreibung

Sanitäreinrichtung:

Bad:

Waschtischarmatur Einhebelmischer, Duschbereich bodenbündig mit Verfliesung und Ablaufrinne; Aufputzarmatur, Brausebatterie, (Schubstange) und Aufputzarmatur, Einhebelmischer verchromt, 1 Waschmaschinenanschluss, Ausführung ohne Duschtrennwand;

WC:

1 Klosettanlage, wandhängend, Weiß mit versenktem Spülkasten; (randloses WC gegen Aufpreis möglich) WC-Schale; Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss 45 x 35 Weiß und Waschtischarmatur.

Küche:

Anschluss für Spülbecken und Geschirrspüler.

Wasseranschluss im Freien:

Im EG wird ein Kaltwasseranschluss im Bereich des Gartens/Wandanschluss ausgeführt. Bei den Penthouse-Wohnungen Wasseranschluss auf der Terrasse.

Warmwasser:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über E-Boiler in jeder Wohnung.

Heizungs- und Wasserleitungen:

Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen), wie auch der Kanal werden (in nicht Wohnräumen) in Aufputz gemäß Vorgaben des Sanitärplaners gelegt (Hauswirtschafts-/Technikraum).

Elektroeinrichtung:

Schwachstrominstallationen:

Die Elektroausstattung umfasst eine ausreichende Anzahl von Decken und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingel- Sprechanlage, Telefonauslassdose, Rohinstallationen für TV, Wohnsicherungskasten. Sämtliche Leitungen im Haus mit Ausnahme im Hauswirtschafts-/Technikraum, werden in Unterputz ausgeführt. sämtliche Leitungen in den allgemeinen Teilen und im Lagerraum werden Aufputz ausgeführt – ohne Beleuchtungskörper.

- Vorraum: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 1 Steckdose
- WC: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter
- Speis od. AR: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose
- Küchenbereich: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 3 Doppelsteckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1 Geräteanschluss für Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierelement und Dunstabzug
- Wohnen-Essen: 2 Deckenauslässe, 2 Ausschalter, 3 Steckdosen, 1 Antennensteckdose
- Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 2 Steckdosen, Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss
- Schlafzimmer-Eltern: 1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 2 Steckdosen
- Schlafzimmer-Kinder: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 2 Steckdosen, Leerverrohrung-Internet und TV
- Terrasse oder Balkon: 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper, 1 Ausschalter, Steckdose (Feuchtraum-Ausführung)
- Kellerraum: 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter und 1 Steckdose in Aufputz
- Eingangsbereich: 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtungskörper

Zusätzliche Bestückung (mehr Auslässe, mehr Schalter etc.) ist gegen Aufpreis möglich.

** Wechselschalter besteht aus zwei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

*** Serienschalter besteht aus mindestens drei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind. Bei den Lichtauslässen – Wand oder Decke – ist der Beleuchtungskörper nicht enthalten. Dies gilt auch bei den Lichtauslässen beim Balkon und Terrasse.

Türen:

Wohnungseingangstür:

Klassische Laubeneingangstür für Wohnanlagen. Türblatt-Oberfläche innen und außen in Anthrazit. Ausführung mit Alu-Schwelle unten, Innen und Außen-Drücker, inkl. Türspion.

Innentüren:

Holzumfassungszarge mit Röhrenspantürblatt, Oberfläche in Weiß, einschl. der Drücker.

Bodenbeläge:

Es wird ausnahmslos in allen Räumlichkeiten ein Parkettboden verlegt. Ausgenommen davon sind Badezimmer und getrennte WCs.

Fliesen:

Liefern und verlegen von Wand- und Bodenfliesen inkl. Sockelleisten, Silikonfugen, Kantenschutz und Übergangsleisten samt den erforderlichen Abdichtungen.

Bodenfliesen: Format 60x30 cm (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)
Penthouse-Wohnung zusätzliches Format 60x60 (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)

Wandfliese: Format 60x30 cm (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)
Penthouse-Wohnung zusätzliches Format 60x60 (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)

Verfliesungshöhe: Bad Duschbereich - bis max. 200 cm, Bad restliche Wände - bis max. 150 cm, WC nur die Rückwand - bis max. 120 cm

Parkett:

3-Stab-Parkett in Eiche, geklebt mit Holzsockelleiste (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)

Landhausdiele in Eiche (ausschließlich für die Penthouse-Wohnungen), geklebt mit Holzsockelleiste (Auswahl aus vorgegebenem Standardsortiment.)

Weitere Parkettsorten sind gegen Aufpreis und in Abstimmung mit dem Bauträger erhältlich.

Malerarbeiten:

Sämtliche Innenwände im Haus werden mit einer Innendispersionsfarbe in Weiß 2-fach ausgemalen. Die Betonwände werden gespachtelt und weiß bemalt. Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben unbemalt (z.B.: Lager, etc.). Sämtliche Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt, in Natur wie z.B. Müllbereich, Keller, Tiefgarage, etc..

Außenanlage:

Zugangswege:

Sämtliche befestigte Flächen sind in Beton mit Besenstrich, Pflasterung oder Betonplatten ausgeführt. Allgemein-Grünflächen werden mit dem Bodenaushub planiert (kein Humus), besamt und bepflanzt.

Eigengarten:

Die Eigengärten werden mit dem Bodenaushub planiert, jedoch nicht besamt und bepflanzt. Es wird kein Zaun aufgestellt.

Terrasse:

Betonplatten 50x50 im Splittbett verlegt.

Regenwasser:

Wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

Allgemeinräume:

Müll- und Fahrradabstellplatz mit Asphaltbelag, Beton oder Beton-Platten (nach Wahl des Bauträgers.)

Sonderwünsche und Sonstiges:

- Eine Mitwirkung bei der Wohnungs- bzw. Hausplanung, gegebenenfalls auch eine individuelle Anpassung der Räumlichkeiten bei bestehenden Planungen, wird seitens der Philotes GmbH ermöglicht, soweit sich dadurch keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Unstimmigkeiten ergeben, und soweit es der Zeitpunkt überhaupt möglich macht. Der einmalige Planungsmehraufwand ist kostenlos, allerdings sind mehrmalige Änderungswünsche für den Käufer zahlungspflichtig.
- Jegliche Leistungen oder Produkte, die nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt sind, gelten als Sonderwünsche und sind vom Kaufvertrag ausgenommen. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Philotes GmbH im Rahmen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung. Bis zur Projektfertigstellung und der damit verbundenen Übergabe an den neuen Eigentümer sind Sonderwünsche ausschließlich durch die Philotes GmbH selbst, oder durch die von der Philotes GmbH beauftragten Partner-Unternehmen auszuführen. Baumaterialien, Baustoffe und andere Produkte sind ausschließlich bei den Lieferanten der Philotes GmbH zu beziehen.
- Sonderwünsche können zwar ausgeführt werden, sind jedoch für die Philotes GmbH nicht verpflichtend und können ohne nähere Angaben abgelehnt werden. Auf Leistungen und Produkte, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Sonderwünsche, welche den Bauzeitenplan beeinflussen, bzw. auch das äußere Erscheinungsbild von Objekten verändern, werden generell abgelehnt. Jedenfalls sind durch die Ausführung akzeptierter Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere der Schall- und Wärmeschutz, einzuhalten.
- Im pauschalen Kaufpreis für unsere Immobilien sind, wenn nicht anders angeführt, ausschließlich die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen und Produkte enthalten. Sonderwünsche werden gesondert angeboten, und sind nach Zustimmung per schriftlicher Auftragserteilung zu bestätigen, und in weiterer Folge von den Käufern zu bezahlen. Diese werden im Laufe der Bauphase, jedoch spätestens nach Ausführung der jeweiligen Sonderwünsche, in Rechnung gestellt.

Allgemeine Hinweise

- Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag angedacht, und gelten nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Anpassungen, die zum Vorteil der Wohnqualität dienen bzw. auch technische Nützlichkeiten nach sich ziehen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.
- Unsere Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht der österreichischen Rechtslage und sämtlichen österreichischen Normen. Die Gewährleistungsfrist gilt ab dem Tag der Übergabe der Immobilie für 3 Jahre, wobei das Datum im Übergabeprotokoll herangezogen wird.

- Die Nutzfläche wird in Quadratmetern gewertet und aus dem Einreichplan bezogen. Abweichungen werden bis +/- 3% (lt. § 9 WEG 2002) beiderseits toleriert. Änderungen hinsichtlich der Ausstattung und Bauausführung werden durch die Philotes GmbH nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchF, weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar, vorgenommen.
- Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der Baubescheid, der Energieausweis sowie der entsprechende Einreichplan bilden eine erforderliche Grundlage für den Kaufvertrag.
- Für nicht in Anspruch genommene Produkte und Leistungen aus der Basisausstattung werden weder Kosten vergütet noch werden die Produkte unverbaut zur Verfügung gestellt.
- Der Einbau der Küche sowie jegliche Möbelmontage bzw. Möbeleinlagerung in der Wohnung bzw. im Haus ist erst nach der offiziellen Schlüsselübergabe möglich.
- Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach Terminvereinbarung mit der Philotes GmbH betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich. Bei Nichteinhaltung begeht der Käufer einen erheblichen Vertragsbruch, welcher einen schwerwiegenden Vertrauensbruch mit sich trägt und die Philotes GmbH zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.
- Visualisierungen bzw. Renderings dienen zur visuellen Unterstützung und Veranschaulichung der jeweiligen Wohnobjekte und sind als richtungsweisend zu verstehen. Dementsprechend sind dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen, und ähnliche Gegenstände, welche nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, lediglich als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert bzw. verbaut.
- Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag festgelegt und geregelt. In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden diese teilweise zur Konkretisierung beschrieben und definiert.
- Die Philotes GmbH behält sich das Recht vor, Änderungen der Ausstattungen bzw. in der Ausführung von Ausstattungen vorzunehmen, sofern sie dem Käufer zumutbar sind, besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind. Dabei darf weder die Funktion noch die qualitative Ausführung bzw. Wertigkeit beeinträchtigt sein. Beispielsweise kann es zu solchen Änderungen bei Lieferengpässen kommen, weshalb auf Alternativen zur Einhaltung des Fertigstellungstermins zurückgegriffen werden muss. Dementsprechend gelten die angeführten Produkte als Referenz und können von der Philotes GmbH durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzt werden.

- Kurz bevor die Immobilie an den Käufer übergeben wird, führen wir eine (im Preis enthaltene) Grobreinigung durch. Grundsätzlich ist Sauberkeit als subjektive Wahrnehmung des einzelnen Individuums zu verstehen, weshalb die neuen Eigentümer hinterher ihren Bedürfnissen entsprechend die Immobilie reinigen können.

Anmerkungen für den Anwender:

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 5 - 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3 Mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. Bei Fenstern mit Dreh-Kipp-Beschlägen sind die Fenster in Kippstellung zu belassen.
- Mauerecken sind nicht mit Vorhängen und dergleichen zu überdecken.
- Bad und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter zu durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
- Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55-60 % betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

Zusätzliche Anmerkungen für den Anwender:

- Die Heizungsanlage muss lt. Hersteller-Vorgaben gewartet und serviciert werden, damit die Gewährleistungs- und Garantieansprüche aufrechterhalten werden.
- Die Klimaanlage muss lt. Hersteller-Vorgaben gewartet und serviciert werden, damit die Gewährleistungs- und Garantieansprüche aufrechterhalten werden.
- Die Dachrinnen-Abflussschächte sind regelmäßig auf Verstopfungen zu kontrollieren. Dabei ist die Abdeckung zu entfernen und gegebenenfalls der Laubkorb zu entleeren.
- Das Flachdach muss zumindest einmal im Jahr von einem konzessionierten Spenglerunternehmen auf Dichtheit überprüft werden. Dabei sollte insbesondere auf die Dachspeier und Regenabflussschächte geachtet werden.

- Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikonfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Fachmann/Fachfrau erneuern lässt.
- Holzparkettböden sind nach Hersteller-Vorgaben zu pflegen und zu reinigen. Je nach Hersteller und insbesondere nach ausgewähltem Produkt variieren die Pflege- und Reinigungsrichtlinien, sodass diese strikt nach Hersteller-Vorgaben durchzuführen sind.
- Bei Glasscheiben können sogenannte Spannungsrisse entstehen. Diese werden vom Fensterhersteller lediglich in den ersten 6 Wochen nach dem Fenstereinbau akzeptiert und die Glasscheiben ausgetauscht. Jegliche Spannungsrisse, die hinterher erfolgen, müssen über die Eigenheimversicherung abgewickelt werden. Dahingehend ist es ratsam, sicherzustellen, dass dieser Versicherungsschutz von Ihrem Versicherungsanbieter gedeckt ist.
- Im äußeren Abstellraum sind keine feuchtigkeitsanfälligen, verderblichen und lichtnotwendigen Güter, Pflanzen oder Produkte zu lagern. Ebenso wenig eignet sich der Abstellraum zur Beherbergung von jeglichen Haustieren. Davon wird strengstens abgeraten, da durch die aufkommende Hitze und durchweg schlechte Luftqualität jedes Tier ausnahmslos sterben würde. Darüber hinaus ist der Abstellraum regelmäßig und ausreichend zu lüften. Des Weiteren wird deutlich darauf hingewiesen, dass der äußere Abstellraum, ganz besonders im Bodenbereich, nicht wasserdicht ist.
- Auf dem Balkon bzw. der Balkonterrasse sind Schwerlasten zu vermeiden. Dementsprechend dürfen Whirlpools auf dem Balkon- bzw. der Balkonterrasse nicht aufgestellt werden, da eine statische Sicherheit nicht gegeben ist.
- Auf dem gesamten Grundstück verlaufen diverse Hauptleitungen und Oberflächenentwässerungsschächte. Aus diesem Grund wird davon abgeraten tiefer als der Hummusebene zu graben, damit keine Leitung und kein Schacht beschädigt werden kann. Swimming- und Whirlpools müssen daher oberirdisch aufgestellt werden.
- Der Eingriff in unsere Gewerke, z. B. Strominstallationen, Heizungsanlage etc., durch Fremdfirmen oder gar Hobby-Handwerker kann den Ausschluss von Gewährleistungs- und Garantieansprüchen bedeuten. In der Gewährleistungs- und Garantie-Zeitperiode sind bei technischen Ausfällen oder Reparaturen ausschließlich die Professionisten, die für die Ausführung am Objekt verantwortlich sind, heranzuziehen.