

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT: 4760 Raab, Theodor-Wimmer-Straße



DETAILINFORMATION

„Freistehende Bungalows“

Baubeginn: **Voraussichtlich Sommer 2026**

IMMOPARK
Immobilien & Vermietung

BAUHERR / PROJEKTENTWICKLER

IMMOPARK Projektbau GmbH
Gewerbestraße 8, A-4614 Marchtrenk
Tel.: +43 (0) 664 88 22 8 222
E-Mail.: office@immopark-projektbau.at
Web.: www.immopark-projektbau.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

EINLEITUNG

Dieses Projekt entsteht in gutsituierter und sonniger Lage in 4760 Raab im Bezirk Schärding. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich Bäcker, Bank, Kindergarten und Volksschule perfekt für junge Familien. Die Nähe zu Schärding (ca. 15 km) sowie zu Ried im Innkreis (15-20 km) runden das Angebot ab.

Die Bungalows werden in belagsfertiger Ausführung angeboten, d.h. bis Estrichoberkante mit Malerarbeiten, ohne Wandfliesen, ohne Bodenbeläge, ohne Innentüren und ohne Sanitärausstattung. Die schlüsselfertige Ausführung kann gegen Aufpreis erworben werden.

Hinweis: Beim Erwerb von belagsfertigen Bungalows kommt bei Selbständiger Ausführung (wie z.B. Bodenbeläge) die Prüf- und Warnpflicht des ausführenden Professionisten zur Geltung (z.B. bei Estrich, Innenputz, usw.). Erfolgt von ausführenden Professionisten keine schriftliche Meidung, so gilt das Vorgewerk als übernommen. Des Weiteren müssen die Verarbeitungsrichtlinien der derzeit geltenden ÖNormen (und Richtlinien) eingehalten werden.

Rechtlicher Hinweis: Die oberösterreichische Bauordnung sieht in ihrer Gesetzgebung vor, dass ein Gebäude erst nach tatsächlicher Fertigstellung des Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung von der Baubehörde (Gemeinde) zur Benützung frei gegeben wird.

Der belagsfertige Ausbau Ihres Reihenhauses ist gemäß der Gesetzgebung nicht ganzheitlich fertiggestellt, da beispielsweise die Bodenbeläge (z.B. Fiesen, Parkettboden, usw.) noch fehlen. Des Weiteren ist auch durch das Fehlen der Innentüren - im Speziellen im Badezimmer als auch im WC - dem oberösterreichischen Baugesetz nicht Genüge getan.

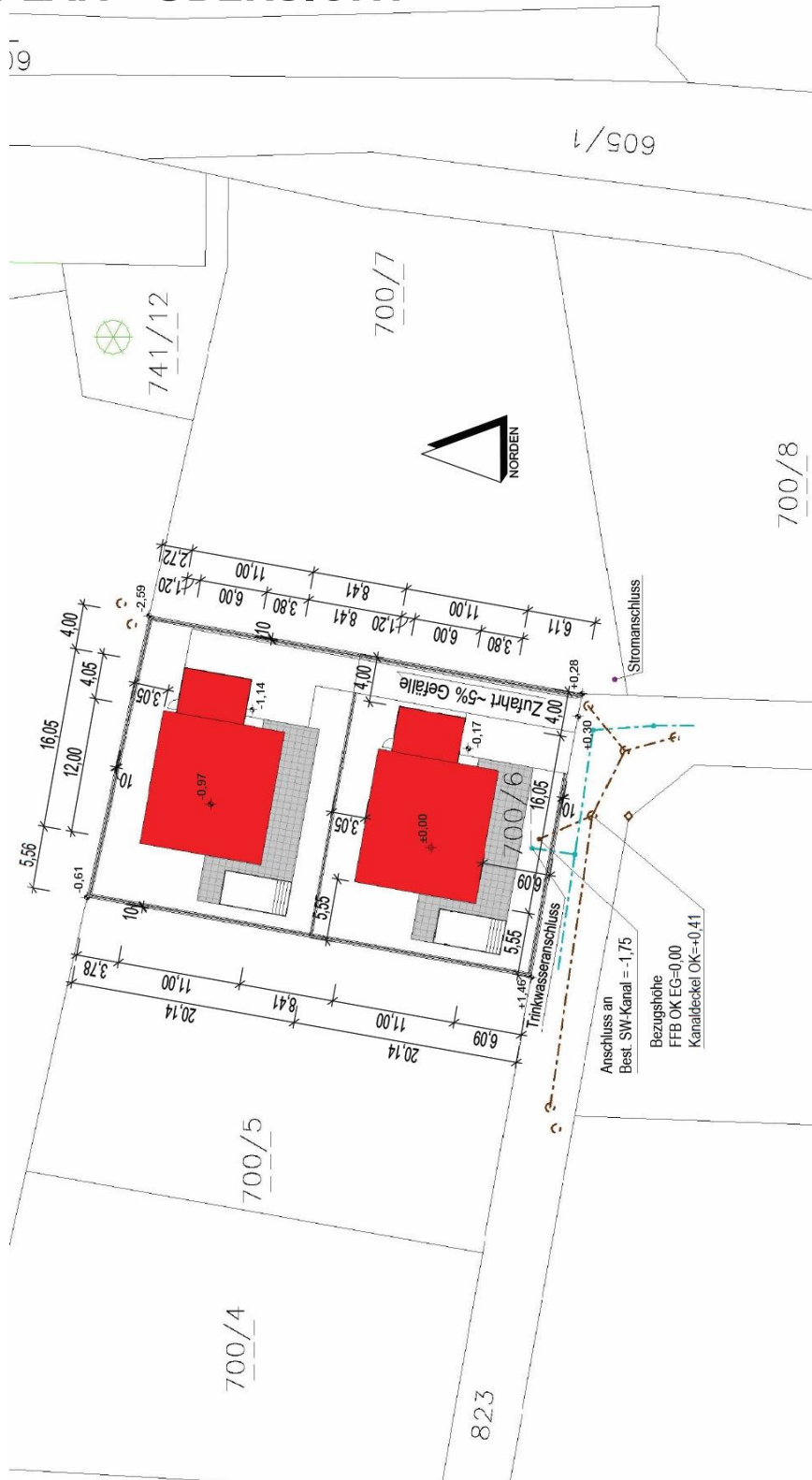
Hiermit werden Sie auf diesen Umstand hingewiesen und sind daher eigenständig für die Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde Ihres Hauses verantwortlich. Es wird daher dringend empfohlen, dass die Fertigstellung durch Fachfirmen und demzufolge mit Fachleuten hergestellt wird. Die Fertigstellung Ihres Bungalows sollte schnellstmöglich, jedoch in angemessener Frist erfolgen, da Ihre Nachbarn möglicherweise bereits im Gebäude wohnen und Baulärm nur bedingt zumutbar ist.

Information: Sämtliche Punkte, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht geregelt sind, geiten somit auch nicht als Vertragsgrundlage.

FOTOS (VISUALISIERUNGEN)



LAGEPLAN – ÜBERSICHT



LAGEPLAN – DETAIL



AUFBAUTEN (nicht schlüsselfertig)

FUNDAMENTE, BODEN, WAND, DACH, DECKE UND TERRASSEN

FUNDAMENTE

- Punkt- und/bzw. Streifenfundamente nach Erfordernis und statischer Berechnung
- Baugrubensicherung falls notwendig
- SOHLE- BZW. FUNDAMENTPLATTE (LT. ENERGIEAUSWEIS)
- Rollierung 20 cm
- Bodenplatte 25 cm (it. Statik)
- F. Abdichtung 1 cm
- Beschüttung 2,5 cm
- Wärmedämmung 10 cm
- Folie
- Heizestrich 7 cm

ERDUNG

- Ausführung gem. OVE-Richtlinie

ERDGESCHOSS

Außenwände (lt. Energieausweis)

- Hochlochziegel 25 cm
- 20 - 25 VWS lt. Energieausweis
- Klebespachtel und Dünnschichtdeckputz
- Reibputz (Art und Farbe) wird vom Bauherrn festgelegt

Innenwände

- 25 - 38 cm Hochlochziegel
- Nichttragende Wände: 12 cm ZW Keramik Planziegel
- Haustrennwände gem. bauphysikalischer Vorgabe

Fußboden (lt. Energieausweis)

- Heizestrich
- PE-Folie (Kunststofffolie)
- Wärmedämmung lt. Energieausweis
- Feuchtigkeitsabdichtung
- Stahlbetonplatte (it. Statik)

DACH

Walmdach

- Ausführung nach geltenden Richtlinien
- Elementdecke 22 cm (it. Statik)
- Dampfsperre 0,5 cm
- Grunddämmung 20 cm
- Dachstuhl
- Ziegel

TERRASSE

Terrasse

- Frostkoffer
- Monokornbeton (Drainageestrich)

FASSADE

Fassadengestaltung

Sockel

- Spachtelung inkl. Gewebearmierung
- Reibputz (Art und Farbe) lt. Bauherr
- VWS it. Energieausweis (20 - 25 cm Dämmung)

HAUSEXTERNE GEBÄUDETEILE

Dachdecker und Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden mit Alu-Color-Blech oder gleichwertig ausgeführt, inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, Kamineinfassungen, Entlüftungen etc. Farbe und Materialien lt. Bauherr.

Kanalisation

Schmutzwasser

- Sämtliche anfallenden Schmutzwässer (Bad, WC, Küche, usw.) werden über das örtliche Kanalnetz entsorgt.

Reinwässer

- Alle anfallenden Reinwässer (Regenwasser) werden in entsprechenden Sickerschächten oder Sickermulden abgeleitet (nach Vorgabe der Baubehörde).

Einfriedung / Zäune / Gartengestaltung

- Nicht enthalten ist eine Einfriedungswand oder ein Zaun an den Grundgrenzen.
- Die Zaun- und Gartengestaltung ist in der belagsfertigen Ausführung nicht enthalten.

Energiekennzahl

- Niedrigenergiehaus - Klasse B
- HWB 38 - 46 kWh/m² lt. Energieausweis

Wichtige Information

Es wird darauf hingewiesen, dass der übergebene Ausweis ein sogenannter Planungsenergie-Ausweis ist und daher Änderungen technischer oder bauphysikalischer Natur durchgeführt werden können. Der endgültige Energieausweis wird nach Fertigstellung der Häuser übergeben. Die Gültigkeit eines Energieausweises beträgt 10 Jahre.

HAUSINTERNE GEBÄUDETEILE

Innenputz

- Wohn- und Schlafräume: geriebene Oberfläche (Qualitätsstufe Q2 - siehe Seite 16)

Feuchtigkeitsabdichtung

- Im Spritzwasserbereich der Dusche bzw. Badewanne kommt eine Feuchtigkeitsabdichtung (it. ÖNorm) zur Ausführung. Bei belagsfertiger Ausführung muss der vom Hauseigentümer beauftragte Fliesenleger die normgerechte Abdichtung ausführen (daher nicht im Kaufpreis enthalten).

Wasserversorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung.

Heizungsinstallation

- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe und ist im Energieausweis genauer definiert.
- Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe aufbereitet.
- Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt über eigene Rechnung mit den jeweiligen Anbietern.
- Die Bungalows werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Anschlusskosten

Im Kaufpreis enthalten

- Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Heizung
- Zuleitungen für Medien und Datenleitung inkl. einer Leerdose als Anschlussstelle (Leerverrohrt) in den Bungalows.

Nicht im Kaufpreis enthalten

- Der Stromzähler muss bei Erstbezug beim örtlichen Stromversorger vom Käufer bestellt und angemeldet werden.

AUSSTATTUNG - TÜREN UND FENSTER

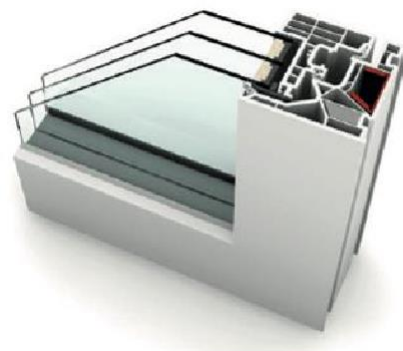
Hauseingangstüren

- Haustüre Alu
- 1-Flügelige Drehtür
- Farbe: lt. Bauherr
- Stocklichte: lt. Einreichplan
- 3-fach-Verriegelung
- Drückergarnitur, Glasausschnitt mit Sicherheitsglas (Alu bzw. Edelstahl bestückt)
- Montage lt. den derzeit geltenden ÖNormen und Richtlinien



Fenster und Balkontüren

- Fenster lt. Energieausweis
- Farbe: lt. Bauherr
- Drehkipppflügel (1-Flügelig)
- bzw. Dreh-Drehkipppflügel (2-flügelig)
- oder Fixverglasungen, je nach Haustyp (lt. Plan)
- Sicherheitsglas nach behördlichen Vorschriften
- Montage lt. den derzeit geltenden ÖNormen und Richtlinien
- Fenster und Glaswerte lt. Energieausweis



Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen. Daher stellen sie keine Vertragsgrundlage dar.

AUSSTATTUNG - FENSTERBÄNKE, SONNENSCHUTZ & BELÜFTUNG

Fensterbänke

- Außenfensterbänke (nach Wahl des Bauherrn)
- Farbe ist projektabhängig
- Innenfensterbänke (nach Wahl des Bauherrn)

Sonnenschutz

- Bei allen Fenstern und Fenstertüren ist ein Sonnenschutz (Rollo oder Raffstore) lt. Einreichplan verbaut. (Ausnahme Garagen, und dort wo es technisch nicht möglich)

Belüftung

- Natürliche Belüftung
- Bäder und WC´s sind händisch durch die Fenster zu entlüften.

AUSSTATTUNG - ELEKTRO-INSTALLATIONEN

Leitprodukt Schalterprogramm

- Busch und Jäger SI Linear, Farbe Weiß - oder gleichwertiges (belagsfertige Ausführung)

Schwachstrom/Lichtstrom

- Klingelanlage
- Telefonauslassdose und Verbindung zu TV-Anschluss im Wohnzimmer (Leerverbohrt)
- Sicherungskasten im Gang oder Abstellraum
- Klingel- und Lichttasten neben der Hauseingangstüre bzw. Hauseinfahrt
- Verrohrung für TV mit COAXIAL-Kabel

Gang

- 1-2 Deckenauslässe
- 3 Wechselschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

Abstellraum

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch
- 1 Serienschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose spritzwassergeschützt im Bereich des Waschtisches
- 1 Ventilator (Limodor) - nur wenn im Bad kein Fenster vorhanden ist!

WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Ventilator (Limodor) - nur wenn im WC kein Fenster vorhanden ist!

Bei den Bildern handelt es sich um Symbolabbildungen. Daher stellen sie keine Vertragsgrundlage dar.



Wohn-/Esszimmer

- 1-2 Deckenauslässe
- Bis 3 Wechselschalter
- 5-6 Steckdosen

Schlaf-/Kinderzimmer

- Je 1 Deckenauslass
- Je 1 Schalter
- Je 3 Steckdosen
- TV-Dose als Aufpreisposition

Küche

- Je 1 Decken- und Wandauslass
- 1 Serienschalter
- 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich
- Je 1 Geräteanschluss für E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft)

Terrasse

- 1 Lichtauslass bei Terrasse
- Ausgestattet mit Wandleuchten (Wahl des Bauherren)
- 1 Ausschalter (Position nach Wahl des Bauherren)
- 1 Feuchtraumsteckdose je Terrasse
- 1 Wasseranschluss

Die gesamte Netzwerkstruktur (EDV, Telefon und TV) ist ein Sonderwunsch und ist daher direkt mit dem beauftragten Elektrobetrieb abzustimmen.

AUSSTATTUNG – SANITÄR / ROHINSTALLATION

Sanitär Rohinstallation

- Stemm- und Maurerarbeiten (Im Angebot enthalten), E-Installation, E-Anschlüsse, (Im Angebot enthalten.) (Montage, Kleinmaterial, Anfahrten etc. im Auftrag enthalten)

Badezimmer

- 1 Stk. Waschtischauslass mit Ablaufverrohrung
- 1 Stk. Duschauslass für Aufputz-Armatur inkl. Ablauf
- 1 Stk. Badewannenauslass für Aufputz-Armatur inkl. Ablauf

WC Anlage

- 2 Stk. WC - Anschlussverrohrungen inkl. Unterputzgestell
- 2 Stk. Handwaschbeckenauslass mit Ablaufverrohrungen

Küchenanschluss

- 1 Stk. Küchenauslass inkl. Ablauf und Geschirrspüleranschluss/Ablauf

Waschküche/Technikraum

- 1 Stk. Waschtrogauslass mit Ablaufverrohrung
- 1 Stk. Waschmaschinenauslass inkl. Unterputzsiphon!

Sonstiges

- 1 Stk. Grundverrohrung Boiler inkl. Anschluss im Technikraum samt Sicherheitseinrichtungen und div. Kleinmaterial
- 1 Stk. Steigleitungen inkl. Isolierung
- 1 Stk. Druckminderer
- 1 Stk. Gartenleitung Grundverrohrung
- 1 Stk. Frostsichere Kemper Armaturen für Gartenleitung
- 1 Stk. Wasserzähleranschlussgarnitur
- 1 Stk. Hauswasseranschluss

SONSTIGE INFORMATIONEN

Endreinigung

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Endreinigung beauftragt. Die Kosten sind im Fixpreis enthalten. Bei der Endreinigung handelt es sich um keine Detailreinigung. Es kann daher sein, dass Oberflächen vom Hauskäufer nochmals gereinigt werden müssen.

Bauaustrocknung

Die Austrocknungszeit des Hauses beträgt etwa ein Jahr nach Fertigstellung. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sollten während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Freistehende Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein.
- Innerhalb der Heizperiode ist für ausreichende Lüftung zu sorgen.
- Außerhalb der Heizperioden sind die Fenster an trockenen Tagen für längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken sollten nicht mit Vorhängen und dergleichen überdeckt werden.
- Wegen des hohen Feuchtigkeitsgehalts sind Bad und Küche öfters zu durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit dürfen Wände nicht tapeziert werden und es dürfen nur atmungsaktive Mineralfarben zur Verwendung kommen.
- Trocknen Sie bitte keine Wäsche im Haus, sondern Ihrer Terrasse.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydro-Kultur Bepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit kein Luftentfeuchtungsgerät.

QUALITÄTSSTUFEN INNENPUTZ

Qualitätsstufen für verputzte Innenflächen

Seit 2012 existieren in Österreich deklarierte Qualitätsstufen für verputzte Innenoberflächen. Je nach gewünschter Endoberfläche können mit Putzarbeiten

verschiedene Qualitätsstufen erreicht werden. Hier können Sie die Definitionen und Beispiele für die Qualitätsstufen 1 bis 4 entnehmen.

Hinweis: bei fehlender Definition gilt die Qualitätsstufe 2 für den Ausführenden der Putzarbeiten (Auftragnehmer) als vereinbart.

Qualitätsstufe	abgezogene Putzoberfläche		geglättete Putzoberfläche		abgeriebene Putzoberfläche	
	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz	Beschaffenheit/ Eignung der Oberfläche	Masstoleranz
Q1	geschlossene Putzfläche	--	geschlossene Putzfläche	--	geschlossene Putzfläche	--
Q2 Standard	geeignet z.B. für: • Oberputze, Körnung ≥ 2 mm • Wandbeläge aus Keramik, Natur- und Betonwerkstein, etc.	Standardanforderungen an die Ebenheit	geeignet für: • Oberputze, Körnung > 1 mm • mittel- bis grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapeten mit Körnung RM oder RG nach BFS-Info 05-01 • matte, gefüllte Anstriche/Beschichtungen (z.B. quarzgefüllte Dispersionsbeschichtung), die mit langförmigem Farbroller oder mit Strukturrolle aufgetragen werden	Standardanforderungen an die Ebenheit	abgeriebene Putzoberflächen sind geeignet für z.B.: • matte, gefüllte Anstriche/Beschichtungen • abgeriebene Putzoberflächen können auch geeignet sein für: • grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapeten mit Körnung RG nach BFS-Info 05-01	Standardanforderungen an die Ebenheit
Q3	geeignet z.B. für: • Oberputze, Körnung ≥ 1 mm • Wandbeläge aus Fein-Keramik, grossformatige Fliesen, Glas, Naturwerkstein, etc.	erhöhte Anforderung an die Ebenheit	geeignet für: • Oberputze, Körnung ≤ 1 mm • fein strukturierte Wandbekleidungen z.B. Vlies, Raufasertapeten mit Körnung RM oder RG nach BFS-Info 05-01 • matte, fein strukturierte Anstriche/Beschichtungen	Standardanforderungen an die Ebenheit	geeignet für z.B.: • matte, nicht strukturierte/nicht gefüllte Anstriche/Beschichtungen	Standardanforderungen an die Ebenheit
Q4	--	--	geeignet für glatte Wandbekleidungen und Beschichtungen mit Glanz, z.B.: • Metall, Vinyl- oder Seidentapeten • Lasuren oder Anstriche/Beschichtungen bis zum mittleren Glanz • Spachtel- und Glättetechnik	erhöhte Anforderung an die Ebenheit	geeignet für z.B.: • Lasuren oder Anstriche/Beschichtungen bis zum mittleren Glanz	erhöhte Anforderung an die Ebenheit

Tabelle „Qualitätsstufen für verputzte Innenflächen“ laut ONORM B 3346:2012 und „Verarbeitungsrichtlinien für Werkputzmörtel“ der österreichischen Arbeitsgemeinschaft Putz, 5. Auflage, November 2012.

MERKBLATT

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER HAUSÜBERGABE

Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

Sonderwünsche

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen

Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere des eigenen Hauses. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als diese nach ausschließlicher Beurteilung der Bauleitung bzw. des Bauherren das architektonische Bild nicht beeinträchtigen.

Änderungen durch den Hauswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördliche Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Oö.- Bauordnung möglich. Für vom Hauseigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung, etwaige Mehrkosten und die Haftung sind zwischen Hauskäufer und dem ausführender Handwerker direkt zu regeln.

Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die mit der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.

Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Hauskäufer 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. Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmereinrichtungsgegenstände sind z.B. der Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger betroffene Gewerke. Die Veranlassung und Kostenübernahme sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Hauskäufers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

Durchführung der Sonderwünsche

Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn 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.

Über die vom Hauskäufer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma, hat die Firma ein Angebot an den Hauskäufer und schriftlich an die Projektleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen müssen.

Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.

Versäumt der Auftraggebende Hauskäufer die Benachrichtigung (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.

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.

Der Hauskäufer darf erst nach der Hausübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertigzustellen.

Abrechnung von Sonderwünschen

Die beauftragten Firmen erhalten keine hergestellten Normausführungen vom Bauherren 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. wenn die Fliesen nicht ausgeführt werden, erfolgt auch keine Vergütung).

Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Hauskäufer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführung- und Detailpläne des Planers oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Planer nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

Betreten der Baustelle

Vor der Hausübergabe 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 Hauskäufer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt 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.

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 3 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.

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.

Silikonfugen

Im Badezimmer und WC, aber oft auch im Küchenbereich, sind die Wand- und Bodenflächen mit einer Verfugung zu versehen. Insbesondere die Fugen zwischen der Verfliesung und der Badewanne oder Dusche sind mit einer dauerelastischen Silikonfuge versehen und abzudichten. Dies gilt auch für die Fugen zwischen Wand- und Bodenverfliesung.

Durch den Gebrauch von Bad und Dusche, Feuchtigkeitseinwirkung und Temperaturschwankungen unterliegen diese dauerelastischen Silikonfugen einer Abnutzung und haben daher eine nur begrenzte Lebensdauer (ca. 1- 2 Jahre).

Um das ungewollte Eindringen von Wasser in das Mauerwerk und damit Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden, sind diese Fugen regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen und nötigenfalls vom Eigentümer eigenverantwortlich zu erneuern.

Verfärbungen in den Silikonfugen, Risse sowie beginnender Pilzbefall (Schimmel) sind eindeutige Hinweise, dass die Silikonfugen ihre Lebensdauer erreicht haben und daher umgehend zu erneuern sind.

Toleranzen der Größenangaben

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Errichtung des Projekts zu geringen Toleranzen (+/- 3 %) im Bezug zur Grundrissfläche (Wohnnutzfläche) kommen kann. Hierbei wird auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter § 7 Berechnung der Nutzfläche verwiesen.

Des Weiteren gilt die ÖNorm DIN-18202 (Toleranzen im Hochbau) mit den Hauskäufern/Wohnungskäufern als vereinbart.

Ö Norm B1300 / Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude

Es wird darauf hingewiesen, dass Eigentümer von Wohngebäuden (Hausverwaltung) eine besondere Verantwortung für die Sicherheit von Personen od. deren Eigentum haben und dafür Sorge zu tragen haben, dass diese Liegenschafts- bzw. Eigentümergemeinschaften mit jährlichen Überprüfungen auf dem neuesten Stand der Technik gehalten werden.

Normen und Richtlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Gewerke nach geltenden Normen und Regelwerken hergestellt werden. In Sonderfällen kann allerdings von den Richtlinien (ÖNormen) abgewichen werden, in solchen Fällen werden entsprechende Sachverständige (z.B. Bauphysiker, Statiker, Ziviltechniker, usw.) aus den jeweiligen Fachgebieten beigezogen, um die technisch richtige und einwandfreie Lösung zur Ausführung zu bringen.

RICHTIGES LÜFTEN

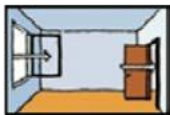
Für ein gesundes, angenehmes Raumklima ist regelmäßiges Lüften äußerst wichtig. Sehr häufig wird durch zu viel oder falsches Lüften unnötig Energie verschwendet oder umgekehrt für zu wenig Frischluft gesorgt und dadurch ein ungesundes Raumklima geschaffen. Richtiges Lüften ist daher auch wichtig, um Schimmelbildung zu verhindern.

Sollten durch ein falsches Lüftungsverhalten Schäden am Gebäude oder an Gebäudeteilen entstehen, so ist der Wohnungseigentümer/Hauskäufer selber dafür verantwortlich und hat die Kosten einer Reparatur selbst zu bezahlen.

Regeln für bedarfsorientiertes Lüften

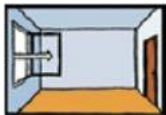
- Gekippte Fenster führen meist zu überhöhten Luftwechselraten. Die dauernde Kippstellung ist nur von Mai bis September sinnvoll. Im Winterhalbjahr sollten Fenster am besten kurz und weit geöffnet werden (sog. „Stoßlüftung“ und wo möglich „Querlüftung“).
- Da bei der empfehlenswerten „Stoßlüftung“ der Luftaustausch sehr rasch erfolgt, ist diese Lüftungsart im Winter nur dann energiesparend, wenn das Fenster kurz geöffnet wird (etwa 5 Minuten).
- Die Dauer des Fensteröffnens ist an das Außenklima (Kälte, Wind) anzupassen. Faustregel: je kälter draußen, desto kürzer lüften.

Querlüftung :



1-5 Minuten, mindestens 3 bis 4-mal täglich, wobei möglichst gegenüberliegende Fenster/Türen gleichzeitig ganz geöffnet werden sollten.

Stoßlüftung:



5-10 Minuten, 3 bis 4-mal täglich, Fenster eines Raumes ganz geöffnet.

Gekippte Fenster:



Falsch hingegen ist es im Winter das Fenster dauerhaft gekippt zu halten.

Ein vollständiger Luftwechsel dauert bei gekipptem Fenster bis zu einer Stunde, die Mauern und Möbel rund ums Fenster kühlen ab und die Energieverluste sind enorm. An den kühlen Bauteilen kann Luftfeuchtigkeit kondensieren und zu Schimmelbildung führen, obwohl man dauernd lüftet.

INSPEKTION & WARTUNG

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Flachdach

- Sichtkontrolle der Wirksamkeit der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten, Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen
- Entfernung von Bewuchs und verkrustetem Schmutz



Steildach

- Regenrinnen, Laubfanggitter, Ab- und Überläufe säubern
- Sichtkontrolle der Regenrinne und der angrenzenden Bauteile auf Undichtigkeiten, Rost/Korrosion, Beschädigungen
- Bei nicht ausgebauten Dachstühlen Sichtkontrolle der offenliegenden Konstruktionselemente (z. B. Sparren, Unterspannbahnen etc.) auf Feuchteschäden und Schädlingsbefall sowie Nestbildung staatenbildender Insekten
- Sichtkontrolle Solarkollektoren

Balkone, Loggien, Terrassen

- Sichtkontrolle von Balkon- und Loggiaplatten (Unter- und Stirnseiten) auf Durchfeuchtungsschäden oder Ablösung des Anstrichs
- Sichtkontrolle von Plattenbelägen im Mörtelbett auf Risssschäden und Ablösung
- Kontrolle der Dehnfugen
- Sichtkontrolle der Geländer auf Rost und Korrosionserscheinungen
- Sichtkontrolle der Abdichtung in der Fläche (sofern möglich) und an den Anschlusspunkten/Rändern
- Reinigung von Ein- und Überläufen

Außenwand

- Hinterlüftete Fassaden; Kontrolle von Zu- und Abluftöffnungen
- Verkleidungen: Sichtkontrolle von offenliegenden Befestigungen, Nestbildung staatenbildender Insekten (z. B. Wespen)
- Schäden durch Spechte

Fenster / Außentüren

- Sichtkontrolle des Anstrichs
- Sichtkontrolle der Außenanschlüsse, besonders der dauerelastischen

Dichtungen

- Sitz und Zustand der Dichtungsprofile prüfen, gegebenenfalls mit Talkum pflegen
- Versprödete, beschädigte Dichtungen nur vom Fachmann ersetzen lassen
- Sichtkontrolle der Glasversiegelung/-dichtung auf Ablösung oder Beschädigung
- Reinigung der Entwässerungsöffnungen in Falzen und Regenschienen
- Beschläge mit harzfreiem Fett (Nähmaschinenöl, Vaseline) nachfetten, Nachjustieren ggf. durch den Fachmann, wenn Spezialwerkzeug erforderlich

Kellerlichtschächte

- Laub und Schmutz entfernen

Rollläden

- Sichtkontrolle der Anschlussfugen, dauerelastische Dichtungen prüfen
- Holzrollläden: Anstrich prüfen
- Gurte auf Verschleiß überprüfen

Kaminkopf

- Sichtkontrolle des Kaminkopfes auf Schäden, Verfärbungen oder Ausblühungen an Putz, Mauerwerk oder Verkleidung. Der Anschluss zwischen Kamin und Dachhaut sollte ebenfalls kontrolliert werden. Diese Kontrolle können Sie vom Rauchfangkehrer durchführen lassen.

Einmal im Jahr

Inspektionsrundgang mindestens einmal im Jahr

Entwässerungen

- Regenrinne reinigen, Löt-nähte und Muffen überprüfen
- Kontrollschächte und Bodeneinläufe öffnen, reinigen, spülen
- Hebeanlagen: Pumpenfunktion, Schwimmerschalter prüfen, bei offenen Anlagen Pumpensumpf reinigen, Rückstauklappen reinigen und prüfen

Wasserleitung

- Absperrventile 1x schließen und öffnen
- Zapfstellen außen abstellen und entleeren (Winter)



Sanitärinstallationen

- Dauerelastisch verfügte/versiegelte Anschlüsse auf Beschädigungen und mangelnde Flankenhaftung überprüfen; Ansätze von Schimmelbildung entfernen
- Perlatoren reinigen und entkalken oder durch neue ersetzen
- Flexible Leitungen (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler) auf Dichtigkeit kontrollieren und ggf. vom Fachmann hochwertigen Druckschlauch einbauen lassen
- Dichtungen von Wasserhähnen kontrollieren und ggf. erneuern
- Bodeneinläufe reinigen

Wasseraufbereitungsanlage

- (entsprechend Bedienungsanleitung)

Außenanlagen

- Anstriche von Metall- und Holzteilen inspizieren, ggf. ausbessern und erneuern

Heizungsanlage

- Heizkessel/-therme vom Fachmann warten lassen (Brennereinstellung, ggf. Kesselreinigung etc.)
- Inspektion durch den Rauchfangekehrer
- Druck und Wasserstand des Heizungssystems überprüfen, mehrmals jährlich!
- Regelmechanismen der Fußbodenheizung mehrmals jährlich kontrollieren
- Brennstofftanks auf Dichtigkeit überprüfen
- Reinigung Pelletslager (Staub entfernen, Förderschneckenbereich säubern, Staubschutzmaske!), beachten Sie die Sicherheitsvorschriften!
- Inspektion Solaranlage, Wärmepumpe gemäß Herstellerangabe

Elektrische Anlagen

- FI-Schalter auslösen (am besten am Tag der Sommerzeit-Umstellung)
- Blitzschutzanlage: Sichtkontrolle auf Verschlechterung oder Korrosion an Bauteilen (Leitungen, Verbindungen, Erdung) – besonders in Bodennähe (nach einem Blitzeinschlag durch einen Fachmann); Zustand der Verbindungen, Potenzialausgleichsverbindungen und Befestigungen
- Brandschutzeinrichtungen, z. B. Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Rauchmelder
- Inspektion PV-Anlage



Lüftungsanlage

- Filter wechseln (ev. auch zweimal pro Jahr)

Alle 3–5 Jahre

Inspektionsrundgang alle 3–5 Jahre, zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Flachdach

- Sichtkontrolle der Kiesschichten auf Verschmutzung, ggf. Reinigung oder Erneuerung veranlassen



Steildach

- Deckung aus Faserzementplatten: beschichtete Platten sollten alle 3 Jahre vom Fachmann inspiziert werden, andere Platten alle 5 Jahre
- Deckung aus verzinktem Stahlblech: alle 5 Jahre Inspektion auf Korrosionsschäden durch einen Fachmann, ggf. Erneuerung des Schutzanstrichs
- Alle 3 Jahre Sichtkontrolle der Deckung (ggf. mit Fernglas) auf Verschmutzung, Moosbildung, Schäden an der Deckung und an den Anschlüssen usw.
- Im Zweifelsfall einen Fachmann mit der Inspektion beauftragen

Keller

- Alle 3–5 Jahre Sichtkontrolle der Kellerwände von innen auf Risse und Feuchteschäden



Außenwand

- Sichtmauerwerk: Zustand der Verfugung alle 5 Jahre inspizieren
- Putzfassaden: Sichtkontrolle der Putzfassaden alle 3 Jahre
- Keramische Verkleidungen: Keramikplatten und Fugen sollten alle 5 Jahre inspiziert werden
- Anstrich: alle 3–5 Jahre Sichtkontrolle des Anstrichs auf Risse, Blasenbildung, Feuchteschäden, Alterung usw. (ggf. mit Fernglas)
- Sichtbeton: eine Sichtkontrolle der Sichtbetonflächen sollte alle 3 Jahre erfolgen. Dabei ist besonders auf feine, netzartige Risse, Rostfahnen und Abplatzungen zu achten
- Dauerelastisch gedichtete Fugen: Anschlussfugen, Dehnungsfugen, Bauwerksfugen etc. sollten alle 3 Jahre inspiziert werden
- Sockelbereich: Sichtkontrolle des Sockelbereiches alle 3 Jahre innen und außen auf Risse und Feuchteschäden



Deckenkonstruktionen mit I-Trägern

- Sichtkontrolle (bei älteren Gebäuden ggf. jährlich)

Blitzschutzanlage

- Erdungswiderstandswert der Erdungsanlage messen (Fachmann)

Heizungsanlage

- Öl-/ Erdtanks müssen gemäß Herstellerrichtlinien regelmäßig überprüft werden
- Öltanks sollten alle 5–8 Jahre gereinigt werden

Alle 10 Jahre

Inspektionsrundgang mindestens alle 10 Jahre zusätzlich zum jährlichen Rundgang

Steildach ■ Blechdeckung: Deckung auf Korrosionsschäden und sonstige Mängel inspizieren	Installation ■ Sofern zugänglich, sollten alle Installationsleitungen (Heizungsrohre, Wasserleitungen, Elektroleitungen) auf Korrosion und andere Alterserscheinungen untersucht werden.
Kamin ■ Kaminzug auf Schäden untersuchen	Sanitärobjekte ■ Sichtkontrolle auf Abnutzungs- und Alterserscheinungen der Oberfläche
Außenwand ■ Natursteinfassade: Untersuchung auf Schmutz, Krustenbildung, Steinzerfall, sonstige Schäden, im Zweifelsfall Fachmann mit der Inspektion beauftragen	Außenanlagen ■ Sichtkontrolle von gemauerten Außenanlagen, Umzäunungen etc.
Treppen – innen und außen ■ Sichtkontrolle des Belags und der gesamten Treppenkonstruktion ■ Geländerkontrolle	Innenbauteile ■ Holzböden: Sichtkontrolle des Oberflächenschutzes, ggf. Erneuerung der Versiegelung

Kontrollieren nach Sturm und Unwetter

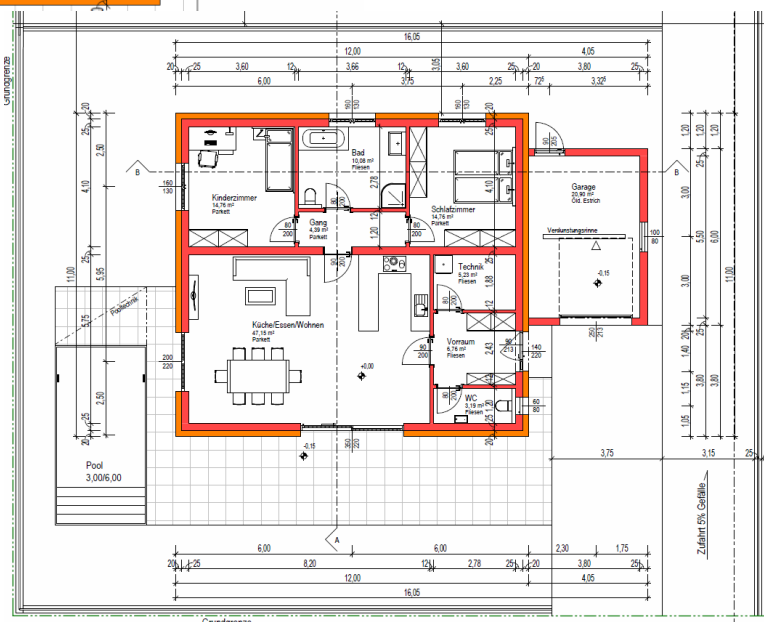
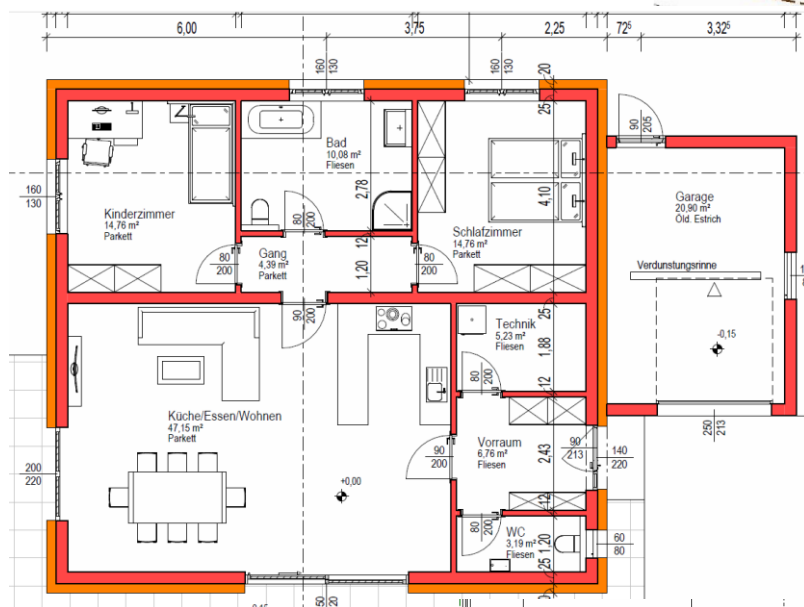
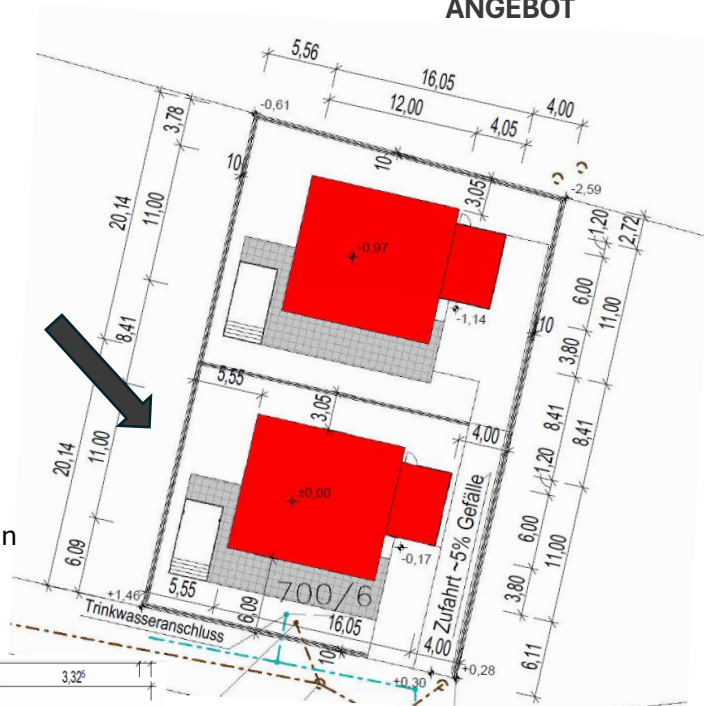
Nach Sturm, Unwetter und längeren Regenperioden sollten bei einem Kontrollgang die neuralgischen Punkte inspiziert werden:

■ Dachfläche, Firstpfannen kontrollieren, verschobene Dachrinnen geraderücken, beschädigte Dachpfannen auswechseln lassen, Antennenbefestigungen prüfen, Regenrinnen säubern, Speicher- und Abseitenräume auf Dichtheit prüfen
■ Ablaufstellen wie Bodeneinläufe (Gullys), besonders bei Kellerabgängen und Loggien, Rost abnehmen, Schmutzfang reinigen und spülen, Entwässerungsschächte von Laub und Schmutz befreien, Sickerschächte kontrollieren
■ Hebeanlagen kontrollieren
■ Automatische Rückstauklappen kontrollieren
■ Aufschüttung am Gebäude, Terrassen- und Wegeplatten auf Unterspülung (Absenkung) sichten
■ Standfestigkeit von Bäumen abschätzen
■ Kontrolle Blitzschutzanlage – bei bekanntem Blitzeinschlag vom Fachmann durchführen lassen

GRUNDRISS HAUS 1

Grundriss Haus 1

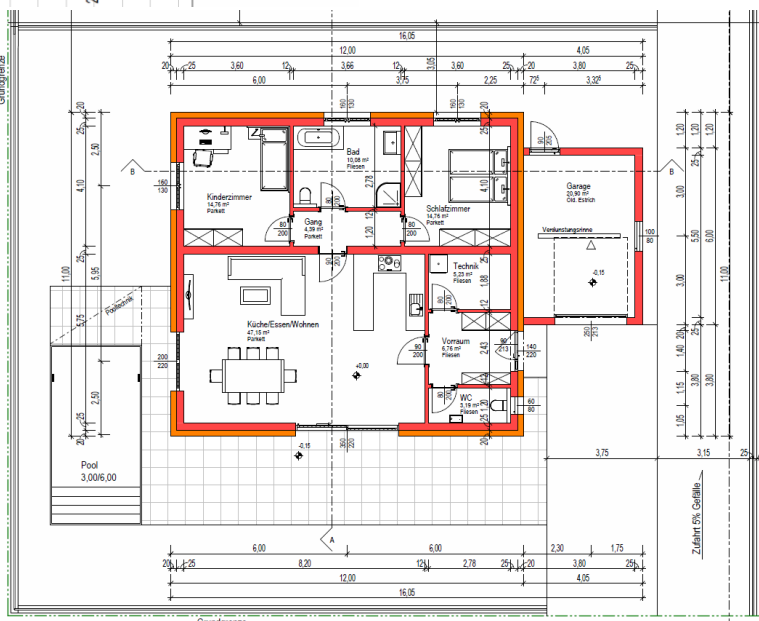
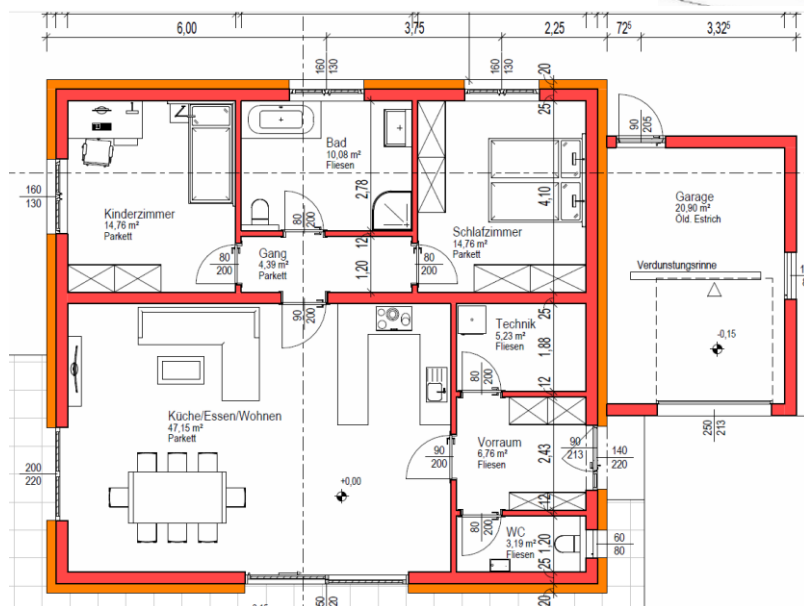
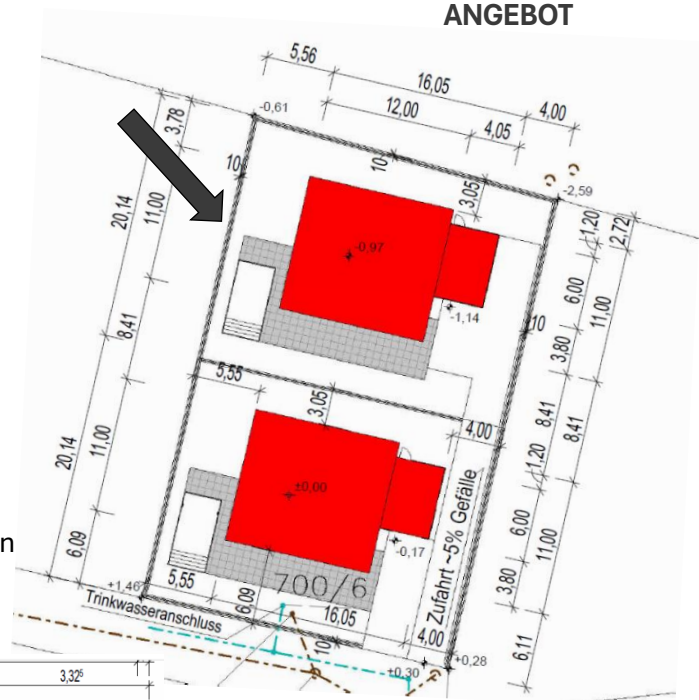
Wohnnutzfläche:	101,08	m ²
Terrasse:	48,00	m ²
Garage:	20,90	m ²
Technik:	5,23	m ²
Gartenfläche:	lt. Einreichplan	
Grundstücksgröße:	lt. Nutzwertgutachten	



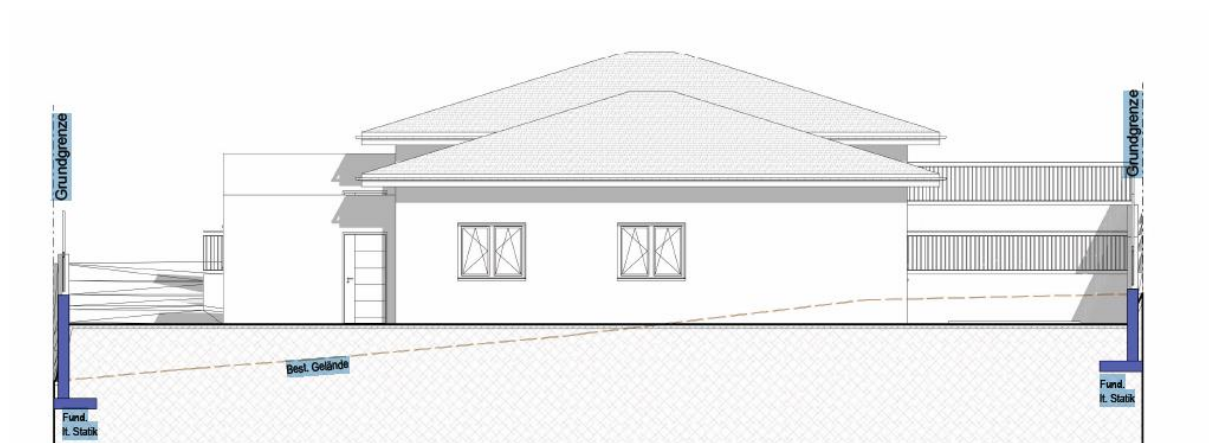
GRUNDRISS HAUS 2

Grundriss Haus 2

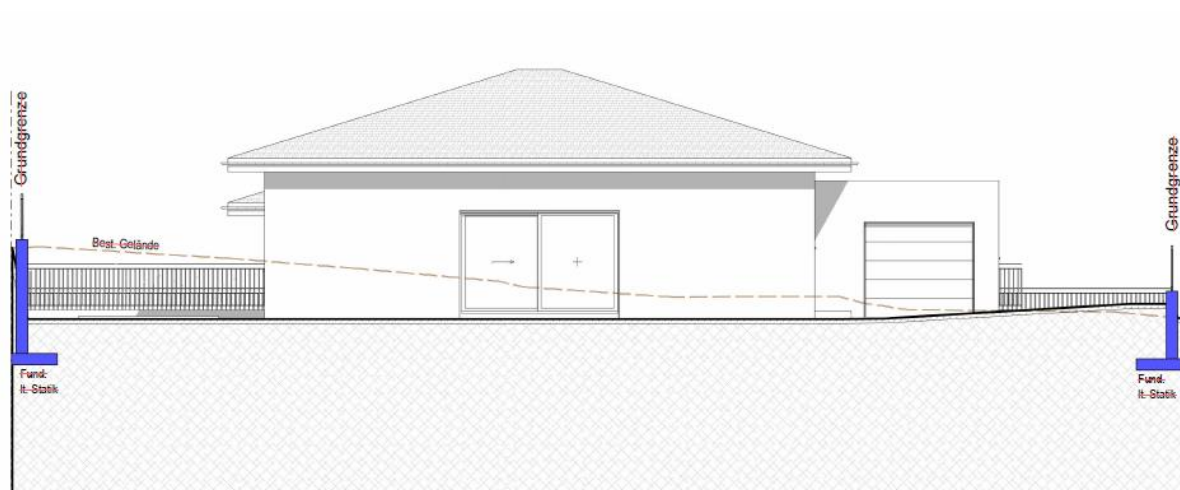
Wohnnutzfläche:	101,08	m ²
Terrasse:	48,00	m ²
Garage:	20,90	m ²
Technik:	5,23	m ²
Gartenfläche:	lt. Einreichplan	
Grundstücksgröße:	lt. Nutzwertgutachten	



ANSICHTEN



NORDANSICHT

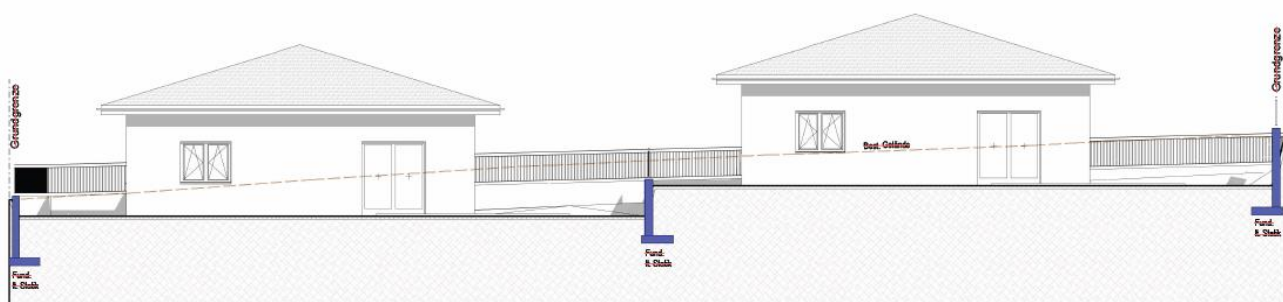


SÜDANSICHT

ANSICHTEN

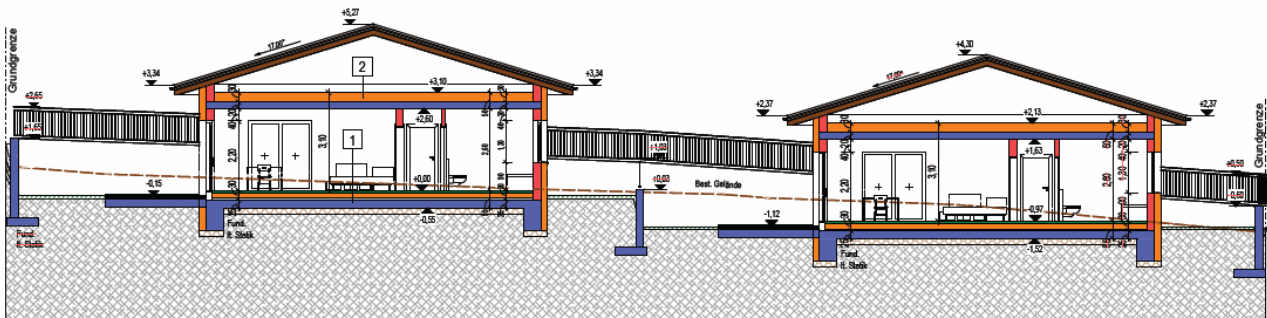


OSTANSICHT

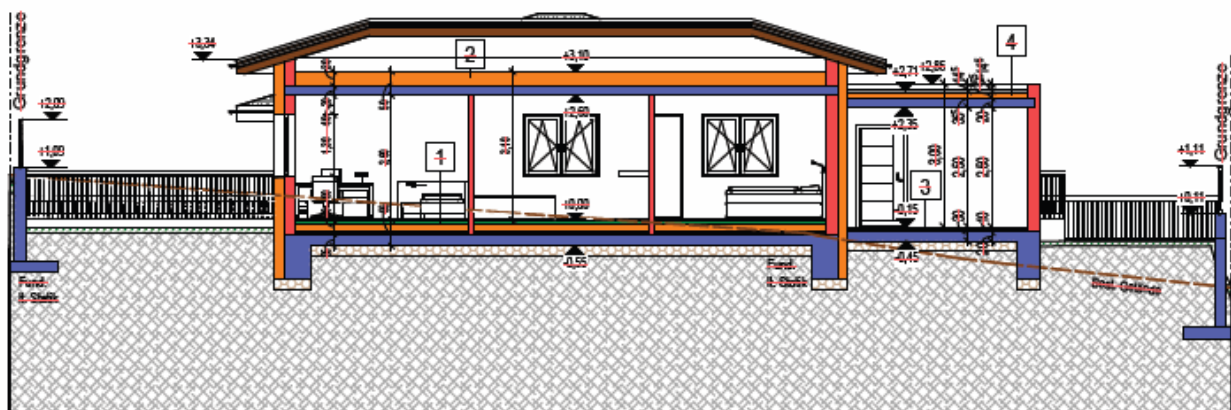


WESTANSICHT

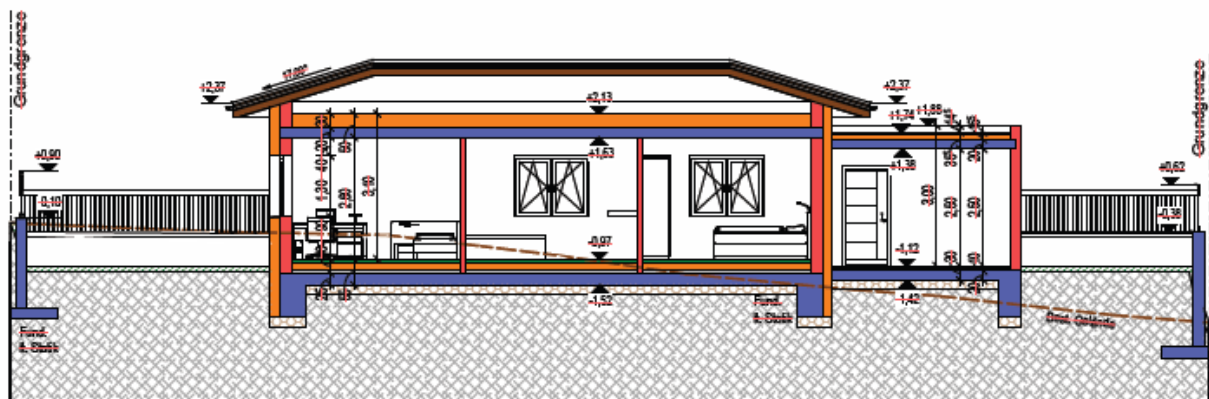
SCHNITT



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

VORABZUG



ALLGEMEINE INFORMATION

Unverbindliches Hausangebot – Rechtlicher Hinweis

Die in diesem Angebot enthaltenen Informationen, Darstellungen und Abbildungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen kein verbindliches Vertragsangebot dar.

Alle angeführten Preise, Flächenangaben, Ausstattungen sowie technischen und baulichen Details sind als Richtwerte zu verstehen und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung Änderungen unterliegen. Insbesondere bleiben Anpassungen aufgrund behördlicher Vorgaben, statischer Erfordernisse, technischer Entwicklungen oder wirtschaftlicher Optimierungen ausdrücklich vorbehalten.

Die dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen sind schematisch und nicht maßstabsgetreu. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die final freigegebenen Einreich- und Ausführungspläne.

Abbildungen und Visualisierungen können Symbolfotos enthalten. Diese dienen der Illustration und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Leistungsumfang oder die konkrete Ausführung dar. Dargestellte Einrichtungsgegenstände, Außenanlagen oder Ausstattungsdetails sind, sofern nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart, nicht Bestandteil des Angebots.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Druckfehler sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.

Ein rechtsverbindlicher Anspruch entsteht ausschließlich durch einen schriftlich abgeschlossenen Vertrag.

NOTIZEN