



# Kremsmünsterhof

*Wohnen mit Toskana Flair*

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

REFURBISHED  
PREMIUM  
SUPERIOR  
PENTHOUSE

Ein Projekt der  
LIDSON GmbH

# INHALT

---

## BADENERSTRASSE 11

PROJEKTDATEN	4
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	5
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	7
1 ALLGEMEIN	7
2 WOHNUNG	11
3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME	23
4 KELLERRÄUME	26
5 GARAGEN	27
6 AUSSENANLAGEN	29
7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG	30
ALLGEMEINE HINWEISE	31

## Kremsmünsterhof, Badenerstraße 11, 2352 Gumpoldskirchen



**Projektdaten**
**BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES**

Ort:	2352 Gumpoldskirchen
Straße:	Badenerstraße
Orientierungsnummer (ONr.):	11
Gst.Nr.:	115/2 + 115/9
Einlagezahl:	200
Katastralgemeinde:	16110 Gumpoldskirchen
Grundstücksfläche:	ca. 1.161m <sup>2</sup> (115/2: ca. 661 m <sup>2</sup> ; 115/9 ca. 500 m <sup>2</sup> )

**ANZAHL UND AUSSTATTUNGSLINIE DER WOHNEINHEITEN**

Geschoß	Anzahl	Ausstattungslinie	ONr.	
1. Untergeschoß (1. UG)	10 KFZ	Garage	11	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoß Bestand (EG)	1	Geschäftslokal	11	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoß bis 1. Obergeschoß Bestand (EG-1. OG)	2	Wohnungen Refurbished	11	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoss bis 1. Obergeschoß Neubau (EG-1. OG)	4	Wohnungen Premium	11	freifinanziertes Eigentum
Erdgeschoß bis 1. Obergeschoß Be- stand (EG-1.OG)	1	Wohnung Superior	11	freifinanziertes Eigentum
1. Obergeschoß bis 2. Obergeschoß Bestand(1.OG-2.OG)	1	Wohnung Penthouse	11	freifinanziertes Eigentum

Wohnnutzfläche gesamt rund 981 m<sup>2</sup> (ohne Balkone, Terrassen und Eigengärten) und rund 95 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

Balkone, Terrassen und Eigengärten gesamt rund 385m<sup>2</sup>.

Weinkeller und Saunabereich gesamt rund 119m<sup>2</sup>, gemeinschaftlich genutzt.

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus zwei Baukörpern, einem Bestandsobjekt mit 3 oberirdischen Stockwerken (EG - 2 OG), das 4 Wohnungen und ein Geschäftslokal beinhaltet, sowie einem Neubau mit 2 Stockwerken (EG + 1 OG), bestehend aus 4 Wohnungen und einer eingeschossigen Tiefgarage.

Ein absolutes Highlight des Kremsmünsterhofs ist die Lage unweit vom Ortskern Gumpoldskirchen sowie die Nähe zu Erholungsgebieten, Weinbergen und kulinarischen Spezialitäten.

Der „Bestand“ ist durch ein inneres Stiegenhaus sowie einen Personenaufzug erschlossen.

Der „Neubau“ ist durch ein äußeres Stiegenhaus sowie den Personenaufzug des Bestandsobjekts erschlossen.

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss hat einen barrierefreien Zugang vom öffentlichen Gut sowie einen nicht barrierefreien Nebeneingang aus dem Gebäude.

Die Garagenein- und ausfahrt befindet sich in der Neustiftgasse. Die Einlagerungsräume der Wohnungen sind im 1. Untergeschoß des Bestandsgebäudes angeordnet. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls in Bereichen des Untergeschoßes situiert.

## ALLGEMEINE BAUWEISE

### Bestand:

Das Bestandsbauwerk aus Massivbauweise besteht aus Ziegel- bzw. Steinwänden – Deckenkonstruktionen im Bestand überwiegend als Ziegel-Gewölbedecke bzw. Holzdecken. Durch die Revitalisierungsarbeiten wurden bestehende Wand- und Deckenkonstruktionen teilweise abgebrochen und durch zeitgemäße Konstruktionen ersetzt.

### Neubau:

Das Untergeschoß im Neubau wird in Massivbauweise (Stahlbeton für alle tragenden Bauteile) errichtet. Die oberirdischen Geschosse im Neubau werden als Holzkonstruktion ausgeführt und ist mittels Holzdach abgeschlossen. Die Fassadendämmung erfolgt mittels wärmegeämmter und hinterlüfteter Plattenfassade bzw. Vollwärmeschutz.

## WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung der Gesamtanlage für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Holz-Pelletsheizungsanlage, welche im Untergeschoß des Neubaus situiert ist. Jede Wohnung wird separat über eigene gemietete Zähler gezählt und abgerechnet. Das Warmwasser wird mittels Frischwassermodul bereitgestellt.

## STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe über einen Hausanschluss durch die WIENER NETZE GmbH (Netzbetreiber). Jede Wohnung wird separat gezählt und abgerechnet. Nach erfolgter Übergabe kann der Stromanbieter vom Nutzer frei gewählt werden.

## WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz und wird für jede Wohnung separat gezählt und abgerechnet.

## KÄLTEVERSORGUNG

Der Kühlbedarf wird durch einzelne Splitanlagen zur Verfügung gestellt. Es werden lediglich die Ausstattungslinien „Superior“ und „Penthouse“ mit Kühlanlagen ausgeführt (siehe dazu Kapitel 2.7 Kälteversorgung).

## RAUMHÖHE

Die Raumhöhe bei Aufenthaltsräumen ist höher als die Anforderung laut Bauordnung und beträgt grundsätzlich zwischen 2,65m und 4,19m. Sie ist für die einzelnen Wohnungen auf den Verkaufsplänen angegeben.

Die Raumhöhe bei Nebenräumen oder Räumen mit abgehängten Decken und / oder Poterien (z.B. Bäder, WC's) beträgt, wenn nicht anders angegeben, ca. 2,20m.

## ENERGIEAUSWEIS

### „BESTAND“ – WOHNUNGEN:

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf Standortklima Stand: 13.12.2022: 37,8 kWh/m<sup>2</sup>a)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,79

### „NEUBAU“ – WOHNUNGEN:

Energiekennzahl: B (Heizwärmebedarf Standortklima Stand: 13.12.2022: 27,01 kWh/m<sup>2</sup>a)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,81

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### 1 ALLGEMEIN

#### 1.1 KONSTRUKTION

##### 1.1.1 FUNDIERUNG

Bestand:

Die Gründung besteht aus Stein- und Ziegelfundamenten mit unterschiedlichen Einbindetiefen.

Neubau:

Die Gründung erfolgt mittels Stahlbetonbodenplatte als Plattengründung lt. Statik in WU-Beton, Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

##### 1.1.2 AUSSENWÄNDE UNTERGESCHOSS

Bestand:

Die Kelleraußenwände bestehen aus Ziegel- und Steinkonstruktionen mit unterschiedlichen Stärken.

Neubau:

Stahlbetonwände lt. Statik, in wasserundurchlässiger Ausführung mit Anforderungsklasse mindestens A2 (Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich).

Innenwände Untergeschoss

Stahlbetonwände aus Ortbeton, wahlweise Mauerwerk lt. Statik.

##### 1.1.3 AUSSENWÄNDE BESTAND EG BIS 2.OG

Ziegel- oder Steinwände in unterschiedlichen Wandstärken, außen verputzt und innen teilweise mit Leichtbauvorsatzschale. Im Obergeschoss von TOP 5 erfolgt eine komplette Neukonstruktion der Außenwände in Holzbauweise (CLT: cross laminated timber / Brettsperrholz). Generell werden Vorsatzschalen nach technischer/bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt.

#### 1.1.4 AUSSENWÄNDE NEUBAU EG BIS 1.OG

Die Außenwände im Neubau werden generell in Holzbauweise (CLT: cross laminated timber / Brettsperrholz) ausgeführt. Die Außenwände hofseitig werden mit einer hinterlüfteten Plattenverkleidung, straßenseitig mittels Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

#### 1.1.5 WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Tragende Wohnungstrennwände werden im Neubau in Holzbauweise (CLT: cross laminated timber / Brettsperrholz), bei Bedarf mit zweifach beplankter Gipskartonvorsatzschale nach bauphysikalischer Erfordernis, ausgeführt. Wohnungstrennwände im Bestand sind aus Ziegel- und/oder Steinwänden bzw. aus Trockenbau mit Vorsatzschalen lt. bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt.

#### 1.1.6 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände in Holzbauweise (CLT: cross laminated timber / Brettsperrholz) oder Mauerwerk, Wandstärke gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, Oberfläche mit Spachtelputz geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralwolle, beidseitig zweifach beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Die Decken- und Wandanschlüsse erfolgen starr mit Haarfugen.

#### 1.1.7 DECKEN

Decken je nach statischem Konzept aus Stahlbeton, Holz oder als Gewölbedecke (Ziegel), Untersicht gespachtelt oder Spachtelputz geglättet und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

Abgehängte Zwischendecken aus Gipskartonplatten (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton versehen), Untersicht gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß ähnlich.

#### 1.1.8 STIEGENLÄUFE

Stiegenlaufplatten aus Stein/Stahlbeton im Bestandsstiegenhaus. Stiegenläufe innerhalb der Wohnungen in Leichtbauweise aus Holz oder Stahl, Stiegenkonstruktion zwischen Garage und Erdgeschoss aus Stahl.

#### 1.1.9 STIEGENHAUSGELÄNDER

Stiegengeländer Garage: Geländer bestehend aus vertikalen und verzinkten Stahlprofilen oder Rundstäben, Oberfläche lackiert, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, mit Handlauf dem Treppenlauf folgend.

Stiegegeländer Wohnen : aufgrund der beidseitigen Wandkonstruktionen außenseitig kein Stiegegeländer. Handläufe dem Treppenlauf folgend.

#### 1.1.10 DACH

Garage: Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen, bekiest, extensiv oder in-tensiv begrünt und / oder mit Pflasterung bzw. Plattenbelag, mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Anforderung. Verblechungen aus beschichtetem Aluminium, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wohnungen Neubau: Dachstuhl aus Sparrenkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß bau-physikalischer Anforderung. Verblechungen aus beschichtetem Aluminium, Dachdeckung aus Faserzement-Dachplatten. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Wohnungen Bestand: Dachstuhl aus Sparrenkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß bau-physikalischer Anforderung. Verblechungen aus beschichtetem Aluminium, Dachdeckung aus Faserzement-Dachplatten oder Blechfalzdeckung. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.11 FASSADEN

Bestand: Kalk-Zement Putz, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, teilweise Mehrfärbigkeit. Obergeschoss TOP 5 mit hinterlüfteter Plattenverkleidung, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Neubau: Hinterlüftete Plattenverkleidung, Dämmstärke gemäß bauphysikalischem Erfordernis bzw. Wärmedämmverbundsystem mit Deckschicht und Dämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

#### 1.1.12 BALKONE

Stahlkonstruktion freitragend und/oder mit Zugbändern abgehängt, thermisch vom Tragwerk getrennt, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen: Stabgeländer aus Rundstäben mit Ober- und/oder Untergurt, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 1.2 HAUPTINGANG

Holztür, lackiert oder beschichtet gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Zentralsperre, Videosprechanlage und Hausbrieffachanlage sowie Paketboxen im Eingangsbereich.

### 1.3 DACH- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Innenhof: Flachdachentwässerung über Bodeneinläufe.

Entwässerung Dachterrasse und Steildächer über Saum- und Hängerinnen in außenliegende Abfallrohre.

Regenwassereinleitung ausschließlich in das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem), wobei vor Einleitung eine Rückhaltung der Regenwässer in einem Retentionsbecken erfolgt.

#### 1.4 KANAL

Schmutzwässer werden in den Ortskanal (Mischsystem) eingeleitet.

#### 1.5 HEIZUNG

Die Beheizung der gesamten Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die hauseigene Holz-Pelletsanlage.

Die Wohnungen sind nicht mit einem Kaminanschluß ausgestattet. Ein Notkamin ist ebenfalls nicht ausgeführt.

#### 1.6 AUFZUG

Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Aufzug, welcher im Bestandsgebäude ausgeführt wird und allen Bewohnern zur Verfügung steht. Der Aufzug hat 4 Haltestellen (UG, EG, 1.OG, DG), wobei die Fahrt ins DG/Penthouse nur mit einer Schlüsselfreigabe möglich ist.

Farbe und Oberflächen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Die Stromzählung erfolgt über die Zählung der Allgemeinbereiche, die Verrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

#### 1.7 DÄCHER

##### 1.7.1 DACH

Der Zugang zu Dachflächen aufgrund von Wartungsarbeiten im Bestand als auch im Neubau erfolgt über Balkon-, Garten und/oder Terrassenflächen der Wohnungen. Der Zutritt ist nur für unterwiesene und befugte Personen zu Service-, Wartungs- und Reparaturzwecken zulässig.

## 2 WOHNUNGEN

### 2.1 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen im Neubau aus zwei- bzw. dreifach Isolierverglasung, Klarglas, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik. Im Bestandsobjekt teilweise in Kombination mit Bestandsflügel oder komplett als Kastenfenster gemäß Bauphysik und architektonischem Gestaltungskonzept. Den Anforderungen des Denkmalschutzes wird durch optische Elemente wie Sprossenteilungen entsprochen. Die ehemaligen Aussenflügel des Altbestandes werden teilweise als „Winterflügel“ an der Außenfassade sichtbar belassen, dahinter entsprechen die Fenster dem Stand der Technik. Generell sind die Fensterkonstruktionen in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt sowie der Gemeinde Gumpoldskirchen konstruiert und dem Ortsbild entsprechend (Straßenfront) geplant worden.

Innenfensterbank Farbe weiß ähnlich oder an Belag angepasst, Außenfensterbank Farbe wie Fensterrahmen außen.

Beschlag Edelstahl oder Aluminium satiniert.

#### REFURBISHED

Fenster und Fenstertürkonstruktion aus Holz beschichtet, Farbe innen weiß und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Teilweise Verwendung der äußeren Fensterebene der bestehenden Kastenfenster (Winterflügel) bzw. teilweise Kastenfenster neu.

#### PREMIUM & SUPERIOR

Fenster und Fenstertürkonstruktion aus Holz bzw. Holz-Alu beschichtet, Farbe innen weiß und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Fenster in Dachflächen werden als Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und elektrischer Steuerung ausgeführt.

#### PENTHOUSE

Fenster und Fenstertürkonstruktion aus Holz bzw. Holz-Alu beschichtet, Farbe innen weiß und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Fenster in Dachflächen werden als Dachflächenfenster mit Isolierverglasung und elektrischer Steuerung ausgeführt.

### 2.2 TÜREN

#### 2.2.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜR

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

Zargen: Holzzarge, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, teilweise mit Leibungsverkleidung.

Türblatt: Glattes Holztürblatt, Farbe innen weiß ähnlich und außen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Ausführung stumpf einschlagend, stabverleimte Hartholzkonstruktion, Klimakategorie C, Widerstandsklasse mindestens RC 2. In der Linie Superior aufgrund der Verglasungselemente keine Widerstandsklasse!

Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Edelstahl Langschild, außen Knauf, innen Drücker, Zylinder für Zentralsperre gerichtet, Türspion.

### 2.2.2 INNENTÜREN

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR

Zargen: Holzzarge, Farbe weiß ähnlich. Durchgangslichter gem. Verkaufsplan.

Türblatt: glattes Holztürblatt, Röhrenspantür, stumpf einschlagend, Farbe weiß ähnlich. 3-dimensional verstellbare VX-Bänder aus Edelstahl

#### PENTHOUSE

Zargen: Holzzarge, Farbe weiß ähnlich. Durchgangslichter gem. Verkaufsplan.

Türblatt: glattes Holztürblatt, Röhrenspantür, stumpf einschlagend und flächenbündig, Farbe weiß ähnlich, verdeckte Türbänder.

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl oder Aluminium, Farbe: silber satiniert, passend zu Fensterbeschlägen, mit Rundrosetten und Buntbartschloss ausgestattet, im Bereich WC, Bad WC und Dusch WC-Rosetten mit Notöffner.

#### PENTHOUSE

Beschlag: Drückergarnitur in Edelstahl oder Aluminium, Farbe: silber satiniert oder farblich gemäß architektonischem Konzept, im Bereich WC, Bad WC und Dusch WC-Rosetten mit Notöffner.

## 2.3 SONNENSCHUTZ

#### REFURBISHED

Innenliegender Sonnenschutz mittels Rollo bzw. kein Sonnenschutz nach bauphysikalischem Erfordernis, manuell bedienbar. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. in Abstimmung mit Gemeinde. Detaillierte Definition der Sonnenschutzanlagen lt. Verkaufsplan (teilweise kein Sonnenschutz).

#### PREMIUM

Je nach Geschoss/Ausrichtung: innenliegender Sonnenschutz mittels Rollo bzw. kein Sonnenschutz nach bauphysikalischem Erfordernis, manuell bedienbar. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept und in Abstimmung mit Gemeinde bzw. außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstore nach bauphysikalischer Erfordernis, schienen- oder seilgeführt, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. innenliegendes Sonnenschutzrollo bei Dachflächenfenstern, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Detaillierte Definition der Sonnenschutzanlagen lt. Verkaufsplan (teilweise kein Sonnenschutz). Es kommen keine Windwächter zur Ausführung.

### SUPERIOR

Je nach Geschoss/Ausrichtung: außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstore nach bauphysikalischem Erfordernis, schienen- oder seilgeführt, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. innenliegendes Sonnenschutzrollo bei Dachflächenfenstern nach bauphysikalischem Erfordernis, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Sonnenschutzmarkise im Bereich der Terrasse gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Detaillierte Definition der Sonnenschutzanlagen lt. Verkaufsplan (teilweise kein Sonnenschutz). Es kommen keine Windwächter zur Ausführung.

### PENTHOUSE

Je nach Geschoss/Ausrichtung: außenliegender Sonnenschutz mittels Raffstore nach bauphysikalischem Erfordernis, schienen- oder seilgeführt, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. innenliegendes Sonnenschutzrollo bei Dachflächenfenstern nach bauphysikalischem Erfordernis, elektrisch bedienbar, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Detaillierte Definition der Sonnenschutzanlagen lt. Verkaufsplan. Es kommen keine Windwächter zur Ausführung.

Allgemein zu Windschutz:

Wenn die max. Windgeschwindigkeit lt. Herstellerangabe erreicht wird, ist der Eigentümer verpflichtet die Sonnenschutzanlagen zum Schutz vor Beschädigung hochzufahren.

## 2.4 FUSSBÖDEN

Die genaue Lage der Fußbodenbeläge ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

<u>Beläge:</u>	Wohnraum, Zimmer:	Parkett
	Vorraum:	Parkett
	Gang:	Parkett
	Küche, Wohnküche, Kochnische:	Parkett
	Bad, Dusche, WC:	Fliesen
	Abstellraum:	Parkett
	Balkone, Terrassen:	WPC-Belag (Wood Plastic Composites)

### REFURBISHED

Parkett: Standard-Klebparkett, Zweischicht-Parkett Eiche, matt lackiert, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

Parkett: Klebparkett, Mehrschicht-Parkett Eiche „Landhausdiele“, matt lackiert oder geölt, generell orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Sockel Parkett: Holzsockelleisten matt lackiert.

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

**Fliesen:** Fliesen, Großformat (z.B. ca. 60/120cm bzw. 100/100cm), orthogonal verlegt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß technischer Anforderung.

**Fliesensockel:** Bei Nichtverfliesung der Wände, Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.

### 2.5 WÄNDE UND DECKEN

**Allgemein:** Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe: weiß ähnlich. Wo technisch notwendig werden Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Kunststoff, Metall, Glas oder in der Fliesenoberfläche eingebaut.

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

**Wände Bad:** Fliesen, Großformat (z.B. ca. 60/120cm bzw. 100/100cm) im Spritzwasser- und Duschenbereich, zargenhoch orthogonal verlegt (Dachschrägen werden nicht verfliesen), Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

**Wände WC:** Fliesen, Großformat (z.B. ca. 60/120cm bzw. 100/100cm) bis auf ca. 120cm Höhe, Ausführung im Bereich des WC's- und Handwaschbeckens, restliche Wände ohne Wandfliesen, orthogonal verlegt (Dachschrägen werden nicht verfliesen), darüber Innendispersion Farbe weiß ähnlich, Farbe und Oberfläche gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

**Fliesensockel:** Bei Nichtverfliesung der Wände, Fliesensockel aus demselben Material wie Boden.

**Abgehängte Decke:** Lage der abgehängten Gipskartondecke laut Verkaufsplan.

### 2.6 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung des Gesamtanlage für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Pelletsanlage im Untergeschoss des Neubaus. Jede Wohnung wird separat über eigene gemietete Zähler gezählt und abgerechnet.

#### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PRENTHOUSE

Die Raumheizung der Wohneinheiten erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Regelung der Raumtemperatur in der Heizperiode erfolgt über ein zentrales Bedienelement, welches sich in der Hauptebene im Wohnzimmer oder im Vorraum befindet. In den Bädern kommen zusätzlich elektrisch versorgte Handtuchheizkörper zum Einsatz.

Verbrauchsmessung: Die Verbrauchsmessung der Warmwasserbereitung und für Heizung erfolgt über einen Energiezähler. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung.

Situierung der Fußbodenheizungsverteiler gemäß Verkaufsplan.

## 2.7 SPLITGERÄTE ZUR RAUMKÜHLUNG

Splitgeräte zur Raumkühlung werden nur in den Ausstattungslinien „Superior“ und „Penthouse“ ausgeführt.

### REFURBISHED

Allgemein: Es ist keine Klimatisierung oder Vorbereitungsarbeiten für eine Klimatisierung vorgesehen.

### PREMIUM

Allgemein: Alle Wohneinheiten werden mit einer Vorbereitung für Splitgeräte ausgeführt. Im Verkaufsplan ist eine Aufstellmöglichkeit der Außensplitgeräte eingezeichnet. Die Vorbereitung beinhaltet die Leitungsinstallation innerhalb der Wohneinheit (Leitungsführung in Wand/Decke/Vorsatzschale von Kühlleitungen, Leerverrohrung und Kondensatleitung) ohne Innen- und Außengerät. Der Endausbau der Splitanlagen (inkl. Austritt ins Freie, Kompletierung, Anschluss, Inbetriebnahme, Leistungsbereitstellung Energieversorger und behördliche Genehmigung) obliegt dem Eigentümer.

### SUPERIOR & PENTHOUSE

Allgemein: Die Wohneinheiten werden mit einer Split-Klimaanlage ausgeführt. Lage der Innengeräte sowie der Außengeräte gemäß Verkaufsplan. Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

Verbrauchsmessung: Die Verbrauchsmessung für die Kühlung erfolgt über den wohnungseigenen Stromzähler.

## 2.8 LÜFTUNG

### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

Neben der natürlichen Fensterlüftung befinden sich im Bad und WC Einzelraumventilatoren zur Absaugung.

Küche, Wohnküche: Es ist keine Küchenlüftung / Küchenabluft vorhanden. Die Küche ist vom Käufer mit einer Umluftdunstabzugshaube auszustatten. Diese ist nicht im Lieferumfang des Bauträgers enthalten.

## 2.9 KALTWASSER

Die Verbrauchsmessung für das Kaltwasser erfolgt separat über eigene gemietete Zähler. Die Ablesung erfolgt mittels Funk-Fernablesung.

## 2.10 SANITÄRINSTALLATION

Anzahl und Lage der Installationen sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Verkaufsplan und Produktkatalog. Jede Einheit, bzw. Wohnung wird getrennt mit Absperrventilen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet.

### 2.10.1 KÜCHE

Rohinstallationen erfolgen Aufputz, keine Geräte im Lieferumfang enthalten.

Anschluss Spüle: Abwasser an Siphonanschlussbogen, Warm- und Kaltwasser über Eckventil. Die Installation endet mit dem Herstellen der Eckventile.

Anschluss Geschirrspüler: Abwasser an Spülbeckensiphon (Leistungsumfang Kücheneinrichtung), Kaltwasser über Kombieckventil der Spüle.

### 2.10.2 BAD

#### REFURBISHED

Waschtisch:	Doppelwaschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich bzw. lt. Produktkatalog
Waschtischarmatur:	Einhandmischer, Farbe: Chrom bzw. lt. Produktkatalog
Badewanne:	Wandwanne (TOP 2) oder freistehende Wanne (TOP 3) aus Acryl oder Emaille, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.
Badewannenarmatur:	Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause für Badewanne inkl. Brauseschlauch und Brausehalter, Farbe: Chrom bzw. lt. Produktkatalog.
Dusche:	Dusche mit Duschtasse und Bodenablauf; Duschwand aus Klarglas mit Drehtür und konstruktiver Aussteifung an Wand oder Decke.
Duscharmatur:	Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch, Brausestange und Kopfbrause, Farbe: Chrom bzw. lt. Produktkatalog.

#### PREMIUM

Waschtisch:	Doppelwaschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich bzw. lt. Produktkatalog
Waschtischarmatur:	Einhandmischer, Farbe: Chrom bzw. lt. Produktkatalog
Dusche	Dusche mit Duschtasse und Bodenablauf; Duschwand aus Klarglas mit Drehtür/Schiebetür und konstruktiver Aussteifung an Wand oder Decke.

Duscharmatur: Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch mit Brausehalterung und Kopfbrause, Farbe: Chrom/Edelstahl bzw. It. Produktkatalog.

### SUPERIOR

Waschtisch: Doppelwaschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich bzw. It. Produktkatalog

Waschtischarmatur: Einhandmischer, Farbe: Chrom bzw. Farbe It. Produktkatalog

Badewanne: Einbauwanne aus Acryl oder Email, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

Badewannenarmatur: Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause für Badewanne inkl. Brauseschlauch und Brausehalter, Farbe: Chrom/Edelstahl bzw. It. Produktkatalog.

Dusche: Dusche mit Duschtasse und Bodenablauf; Duschwand aus Klarglas mit Drehtür/Schiebetür und konstruktiver Aussteifung an Wand oder Decke.

Duscharmatur: Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch mit Brausehalterung und Kopfbrause, Farbe: Chrom/Edelstahl bzw. It. Produktkatalog.

### PENTHOUSE

Waschtisch: Doppelwaschtische gemäß Verkaufsplan, aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich bzw. It. Produktkatalog

Waschtischarmatur: Einhandmischer, Farbe: Rosemetall bzw. It. Produktkatalog

Badewanne: freistehende Badewanne aus Acryl oder Email, Farbe: weiß ähnlich, Ab- und Überlaufgarnitur.

Badewannenarmatur: Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause für Badewanne inkl. Brauseschlauch und Brausehalter, Farbe: Rosemetall bzw. It. Produktkatalog

Dusche: Dusche mit Duschtasse und Bodenablauf; Duschwand aus Klarglas mit Drehtür/Schiebetür und konstruktiver Aussteifung an Wand oder Decke.

Duscharmatur: Wandarmaturenset, Handbrause inkl. Brauseschlauch mit Brausehalterung und Kopfbrause, Farbe: Rosemetall bzw. It. Produktkatalog.

Heizkörper: Elektrisch versorgter Handtuchsprossenheizkörper. Dieser dient im Bedarfsfall zur ergänzenden Beheizung des Bades und zur Handtuchrocknung. Dieser Handtuchsprossenheizkörper verfügt über einen separaten Ein- und Ausschalter.

Waschmaschinenanschluss: Ein Waschmaschinenanschluß (Kaltwasser und Abfluß) mit Steckdose. Ausführung des Anschlusses im Bad oder im Abstellraum. Pro Wohnung wird je ein Waschmaschinenanschluss ausgeführt.

### 2.10.3 WC

<u>Wandklosett:</u>	Keramik WC-Schale, wandhängend, WC-Sitz und Deckel in Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich, Betätigungsplatte mit 2-Mengenspülung, Farbe: nach Ausstattungslinie mit Drücker, Unterputz-Spülkasten.
<u>Waschbecken:</u>	Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, Farbe: weiß ähnlich.
<u>Waschtischarmatur:</u>	Einhandmischer, Farbe: Chrom bzw. lt. Produktkatalog.

### 2.10.4 LOGGIEN, BALKONE, TERRASSEN

<u>Wasseranschluss:</u>	Selbstentleerender, frostsicherer Wasserauslass. Lage und Anzahl gemäß Verkaufsplan.
-------------------------	--

## 2.11 ELEKTROINSTALLATIONEN

Art, Anzahl und Lage der Elektroinstallationen (Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe) erfolgt gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe: weiß ähnlich.

Wohnungsausstattung:

- Starkstromverteiler (je Wohneinheit ist nur eine FI-Gruppe vor gesehen)
- Medienverteiler
- Raumregler für Heizungssteuerung gemäß obiger Beschreibung für Heizung
- Schalter, Steckdosen
- Lichtauslässe in Decke und/oder Wand im Wohnungsinnen verdrahtet und pro Raum einmal eine Fassung mit Leuchtmittel, jedoch ohne Beleuchtungskörper und Geräte
- E-Herd Auslass (400V)
- Rauchmelder
- Die Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes (wenn vorhanden) erfolgt elektrisch mittels Fernbedienung (ausgenommen Fensterläden, diese sind manuell zu bedienen).
- Balkon- und Terrassenbeleuchtung an der Wand
- Eine Außensteckdose

### REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR & PENTHOUSE

Gegensprechanlage: - Videosprechanlage

### PENTHOUSE

Die Elektroinstallationen sind mit einem Hausautomationssystem (Bus-System) ausgestattet.

## 2.12 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

Anzahl und Lage der Installationen für Fernsehempfang und Telekommunikation gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

In der Wohnung befindet sich ein Medienverteiler, in welchem die Versorgungsleitungen für folgende Medien geführt werden:

Satellitenanlage: Die Spiegelpositionierung inklusive Fundierung ist zentral am Dach und für den Empfang von ASTRA, HOTBIRD digital, EUTELSAT W2 geeignet. Im Wohnzimmer wird eine steckfertige SAT-Anschlussdose hergestellt. Für den Empfang am TV-Gerät ist ein SAT-Receiver erforderlich. Dieser ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Kabelfernsehen/Internet: Eine Versorgung mit einem Kabelfernseh- und Internetanbieter (z.B. Magenta, A1) ist grundsätzlich vorgesehen, jedoch von der Verfügbarkeit der

Mediendienstleister abhängig, sodass Kabelfernsehen über taugliche Geräte empfangen werden kann. Im Wohnzimmer wird eine Leerdose hergestellt. Für die Nutzung des kompletten Angebots ist der Abschluss eines eigenen Vertrages auf eigene Kosten mit dem Betreiber erforderlich.

In jedem Schlafzimmer und Wohnzimmer wird eine zusätzliche Leerverrohrung mit Vorspann (Schnur oder Draht) zum Medienverteiler installiert.

### 2.13 ALARMANLAGE

#### OPTION: REFURBISHED & PREMIUM & SUPERIOR

Die Wohnung ist für den späteren Einbau einer Alarmanlage ausgestattet. Lage der Installationen für die Alarmanlagenvorbereitung gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

- Wohnungsausstattung:
- Leerverrohrung Alarmzentrale, wenn möglich im Abstellraum bzw. lt. Elektroplan
  - Leerverrohrung Magnetkontakt bei der Wohnungszugangstüre und allen Fenstern.
  - Leerverrohrung Bewegungsmelder im Vorraum
  - Leerverrohrung Codetastatur zur Scharfschaltung beim Wohnungszugang
  - Leerverrohrung Alarmsirene außen über der Wohnungseingangstüre

Durch den Wohnungseigentümer sind zur Nutzung der Alarmanlage die zentrale Bedieneinheit, Sirene, Bewegungsmelder, etc. auf eigene Kosten zu installieren sowie die Anlage per Telefonleitung oder GSM aufzuschalten.

#### PENTHOUSE

Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage ausgestattet. Lage der Installationen für die Alarmanlage gemäß Elektroplan. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

- Wohnungsausstattung:
- Installation und Verkabelung Alarmzentrale, wenn möglich im Abstellraum bzw. lt. Elektroplan
  - Installation und Verkabelung Magnetkontakt bei der Wohnungseingangstüre und Terrassenfenster (keine Dachflächenfenster).
  - Installation und Verkabelung Bewegungsmelder im Vorraum, bei der Zentrale und fallenweise in den Gängen
  - Installation und Verkabelung Codetastatur zur Scharfschaltung beim Wohnungszugang
  - Installation und Verkabelung Alarmsirene außen über der Wohnungseingangstüre sowie bei der Zentrale
  - APP-Steuerung

Durch den Wohnungseigentümer ist die Anlage per Telefonleitung oder GSM aufzuschalten.

### 3 ALLGEMEINBEREICHE UND –RÄUME

#### 3.1 STIEGENHAUS, GÄNGE UND EINGANGSBEREICH

<u>Fußbodenbelag:</u>	Gänge in Fliesen, Stiegehäuser Podestplatten, Tritt- und Setzstufen in Fliesen mit Wandsockel bzw. Beschichtung, Farbe und Format gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Oberfläche bzw. Rutschklasse gemäß Anforderung. Im Eingangsbereich Fußabstreifer.
<u>Wandanstrich:</u>	Einfarbiger Anstrich mit Dispersion, Farbe und Gestaltung gemäß architektonischem Konzept.
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecke/Gewölbe und / oder abgehängte Gipskartondecke, einfarbig mit Dispersion, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
<u>Haupteingang Straße:</u>	bestehende Holztür, lackiert oder beschichtet, selbstschließend mit Oberkopftürschließer in den Hofbereich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
<u>Zugangstor Müllraum:</u>	bestehendes Holzrahmentor zweiflügelig, lackiert oder beschichtet, mit zusätzlicher Gehbür, selbstschließend mit Oberkopftürschließer in den Müllraum, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept..
<u>Haupteingang Gebäude:</u>	Holzrahmenelement, lackiert oder beschichtet, teilweise mit Isolierverglasung, selbstschließend mit Oberkopftürschließer in den Gang, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept,
<u>Elektroinstallationen:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
<u>Ausstattung:</u>	Hausbrieffachanlage im Hofbereich mit Wohnungsschlüssel sperrbar.
<u>Paketboxen:</u>	Paketboxen im Hofbereich.
<u>Sonstige Einrichtungen:</u>	Fluchtwegsbeleuchtung

#### 3.2 FAHRRADABSTELLEFLÄCHEN

<u>Fußbodenbelag:</u>	Beschichtung (UG) und Pflaster- bzw. Steinboden (EG), Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
<u>Wand- und Deckenanstrich:</u>	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.
<u>Ausstattung:</u>	Fahrradabstellplätze als Fahrradständer im Erdgeschoss bzw. Wandhänger im Untergeschoss.

<u>Lüftung:</u>	Statische Zu- und Abluft (UG).
<u>Elektroinstallationen:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

### 3.3 MÜLLRAUM

Laut Richtlinie des Gemeindeverbandes.

<u>Fußbodenbelag:</u>	Pflaster- bzw. Feinsteinzeug
<u>Wand / Decke:</u>	Leichtbaukonstruktion aus Metall- bzw. Holzprofilen und Holzlamellenverkleidung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
<u>Bodenablauf:</u>	Entwässerung in naheliegenden Gully mit Geruchsverschluss
<u>Außentüre:</u>	Zweiflügelige Holztüre im Bestand mit zusätzlichen Gehflügeln, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, inklusive Zylinder für Müllabfuhr.
<u>Ausstattung:</u>	Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil und Schlauchanschluss, Pralleisten für Müllgefäße, Eckschutzwinkel, Müllgefäße gemäß Vorgaben des Gemeindeverbandes.
<u>Lüftung:</u>	keine Lüftung erforderlich da im Freien.
<u>Elektroinstallationen:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

## 4 KELLERRÄUME

### 4.1 EINLAGERUNGSRÄUME

Sämtlichen Wohnungen sind Einlagerungsräume im Untergeschoß zugeordnet. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen und feuchteabgebenden Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

<u>Fußbodenbelag:</u>	Feinsteinzeug
<u>Wände und Decken:</u>	Tonnengewölbe / Ziegelgewölbe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
<u>Türen:</u>	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
<u>Lüftung:</u>	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis
<u>Elektroinstallation:</u>	Beleuchtungskörper in den Gängen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
<u>Trennwände:</u>	Metall- oder Holztrennwandsystem aus verzinktem Blechpaneelen bzw. Holzlamellen, inkl. Türen mit Drückergarnitur und Schloss, sperrbar mit Wohnungsschlüssel, Nummernschild.
<u>Raumhöhen:</u>	Durch gebäudetechnische Erfordernisse und Gewölbeform wird die Raumhöhe partiell eingeschränkt. Die Höhe im Zugangsbereich (Zugangstür) beträgt mind. 2,1m, jedoch in gesondert gekennzeichneten Bereichen darunter (bis unter 1,00m).

### 4.2 HAUSTECHNIKRÄUME

<u>Fußbodenbelag:</u>	Beschichtung
<u>Wände und Decken:</u>	Einfarbiger Anstrich, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
<u>Türen:</u>	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
<u>Lüftung:</u>	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
<u>Elektroinstallation:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, zum Teil Bewegungsmelder, Steckdosen zu Wartungszwecken.

#### 4.3 SAUNA

Situiert im Untergeschoss "Bestand" mit ebenerdigen Zugang.

<u>Ausstattung:</u>	Sauna- oder Infrarotkabine für die gleichzeitige Nutzung durch maximal 2 Personen. Erste-Hilfe-Kasten
<u>Wände und Decken:</u>	Tonnengewölbe / Ziegelgewölbe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Wärmedämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich.
<u>Türen:</u>	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
<u>Fußbodenbelag:</u>	Pflaster- bzw. Feinsteinzeug
<u>Bodenablauf:</u>	Gully mit Geruchsverschluss
<u>Lüftung:</u>	Statische oder mechanische Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
<u>Elektroinstallationen:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.
<u>Raumhöhen:</u>	Durch gebäudetechnische Erfordernisse und Gewölbeform wird die Raumhöhe partiell eingeschränkt. Die Höhe im Zugangsbereich (Zugangstür) beträgt mind. 2,1m, jedoch in gesondert gekennzeichneten Bereichen darunter (bis unter 1,00m).
<u>Benutzung:</u>	Die Benutzung des Saunabereiches ist nur den Eigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet. Die Kosten werden über die Betriebskosten abgerechnet.

#### 4.4 WEINKELLER

Situiert im Untergeschoss "Bestand" – Zugang nicht barrierefrei.

<u>Ausstattung:</u>	Separate Weinkellernischen je Wohnung, Verkostungsbereich mit Tisch mit Bestuhlung, Erste-Hilfe-Kasten
<u>Wände und Decken:</u>	Tonnengewölbe / Ziegelgewölbe, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.
<u>Türen:</u>	Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.
<u>Fußbodenbelag:</u>	Terracotta/Ziegel
<u>Lüftung:</u>	Statische- Zu- und Abluft je nach Erfordernis.
<u>Elektroinstallationen:</u>	Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder.

Raumhöhen: Durch gebäudetechnische Erfordernisse und Gewölbeform wird die Raumhöhe partiell eingeschränkt. Die Höhe im Zugangsbereich (Zugangstür) beträgt mind. 2,1m, jedoch in gesondert gekennzeichneten Bereichen darunter (bis unter 1,00m).

Benutzung: Die Benutzung des Weinkellers ist nur den Eigentümern der Wohnungseigentumsgemeinschaft gestattet. Die Kosten werden über die Betriebskosten abgerechnet.

## 5 GARAGE

### 5.1 GARAGE

Die Garagenein- und Ausfahrt erfolgt über die Neustiftgasse.

Fußbodenbelag: Garagenbeschichtung im Gefälle hergestellt, bei Rampe mit Einstreuung oder aus Asphalt, mit Hochzug als Bauwerksabdichtung, Farben gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Markierung der Fahrbahn und Stellplätze.

Wände: Einfarbiger Anstrich, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik, wenn erforderlich Säulen und Scheibenköpfe im Bereich der Fahrspur in Signalfarbe. Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Decken: Einfarbiger Anstrich, teilweise Wärmedämmplatten lt. Bauphysik.

Türen: Wenn erforderlich als Brandschutztüren, bestehend aus Zarge samt Türblatt, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.

Garagentor: Drehtor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung, Farbe gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, über Funk und mit Schlüssel von außen zu öffnen, von innen automatische Öffnung, im Notfall manuell öffnbar, je Stellplatz sind 1 Stk Funksender und je 2 Stk Schlüssel beinhaltet. Kennzeichnungen: Stellplatznummer an der Wand oder Boden gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Behördlich vorgeschriebene Beschilderung, Fahrspur- und Fahrtrichtungsmarkierung, Verkehrszeichen.

Lüftung: Die Entlüftung der Garage erfolgt statisch. Die Frischluftnachströmung erfolgt über die Garagenrampe.

Elektroinstallation: Beleuchtungskörper gemäß architektonischem Gestaltungskonzept, Bewegungsmelder, Notbeleuchtung.

E-Ladestation / E-Mobilität: Es kommen zwei E-Ladestationen mit maximal 3kW Anschlussleistung bei einzelnen PKW Abstellplätzen zur Ausführung. Lage gemäß Verkaufsplan. Jeder Stellplatz ist mit einer Leerverrohrung zur optionalen

Nachrüstung einer E-Ladestation mit maximal 230V vorgerichtet, die Ablesung erfolgt über einen separaten Zähler. Voraussetzung für die Installation ist, dass der Energieversorger sowie die Hausverwaltung positiv bestätigt haben, dass entsprechend ausreichende Anschlusswerte und –rechte hierfür vorhanden sind.

Sonstige Ausstattung:

Verdunstungsrinnen mit Sammelgruben an den Außenwänden der Garage bzw. in nicht befahrbaren Bereichen.

Durchfahrtshöhen:

Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und gesondert gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Fahrspur auch darunter.

## 6 AUSSENANLAGEN

### 6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehsteig / öffentliches Gut: Oberflächen und Ausführung gemäß den Vorgaben der Gemeinde Gumpoldskirchen bzw. der zuständigen Behörden.

Wege, befestigte Flächen: Belag gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 6.2 AUSSENBELEUCHTUNG

Hauseingangsbeleuchtung als Wand- oder Deckenleuchten, Beleuchtung der inneren Gehwege und Durchgänge als Wand-, Decken- oder Pollerbeleuchtung gemäß architektonischem Gestaltungskonzept. Außenbeleuchtung gemäß behördlichen Vorgaben. Schaltung über Bewegungs- und / oder Präsenzmelder bzw. Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## 7 ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

### 7.1 FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen, werden gemäß Vorschrift der Behörde, für die Bekämpfung von Bränden, Handfeuerlöscher montiert.

### 7.2 BESCHRIFTUNG

Beschriftung der Bauteile, Stiegen und Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

### 7.3 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Eine zentrale Brieffachanlage befindet sich Hofbereich direkt nach dem Haupteingang. Gestaltung und Farbe gemäß architektonischem Konzept.

### 7.4 PAKETBOXEN

Paketboxen zum Empfang von Paketsendungen befinden sich im Hofbereich direkt nach dem Haupteingang.

### 7.5 SCHLIESSANLAGE

Systemanlage für Eingangstür, Einlagerungsraum, Haustor, Allgemeinräume, Hausbrieffachanlage mit eigener Untergruppe. Je Wohneinheit 5 Stk. Schlüssel mit Sicherungskarte. Die Garage sowie Garagentor wird zusätzlich getrennt mit eigenem Schlüssel und Handsender für das Garagentor gesperrt.

### 7.6 MATERIALWECHSEL

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Bereich von Materialübergängen (z.B. Beton/Ziegel zu Trockenbau) zu Fugen-, Rissbildungen kommen kann.

## ALLGEMEINE HINWEISE

### Änderungen/Abweichungen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde für sämtliche Wohnungen (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab; eine detaillierte Ausführung ist dem jeweiligen Verkaufsplan zu entnehmen.

Gegenstände in den Allgemeinbereichen wie z.B. Fitnessgeräte, Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen wie z.B. Bäume, wenn im Verkaufsplan vorhanden, sind schematisch dargestellt. Diese können sich in Lage, Größe, Anzahl und Ausrichtung im Zuge der Ausführung noch ändern.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen. Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

### Sonderwünsche:

Änderungen/Sonderwünsche sind durch den Käufer zulässig, sofern sie den Bauablauf nicht verzögern und behördlichen Auflagen, architektonischen Rahmenbedingungen sowie dem Gesamtkonzept des Projekts nicht widersprechen.

Sonderwünsche sowie etwaig dafür erforderliche Plaungsdienstleistungen sind kostenpflichtig und müssen dem Bauträger rechtzeitig bekannt gegeben werden und bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger. Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### Baustellenbesuche:

Baustellenbesuche sind aus Sicherheitsgründen vor der Wohnungsübergabe nicht vorgesehen.