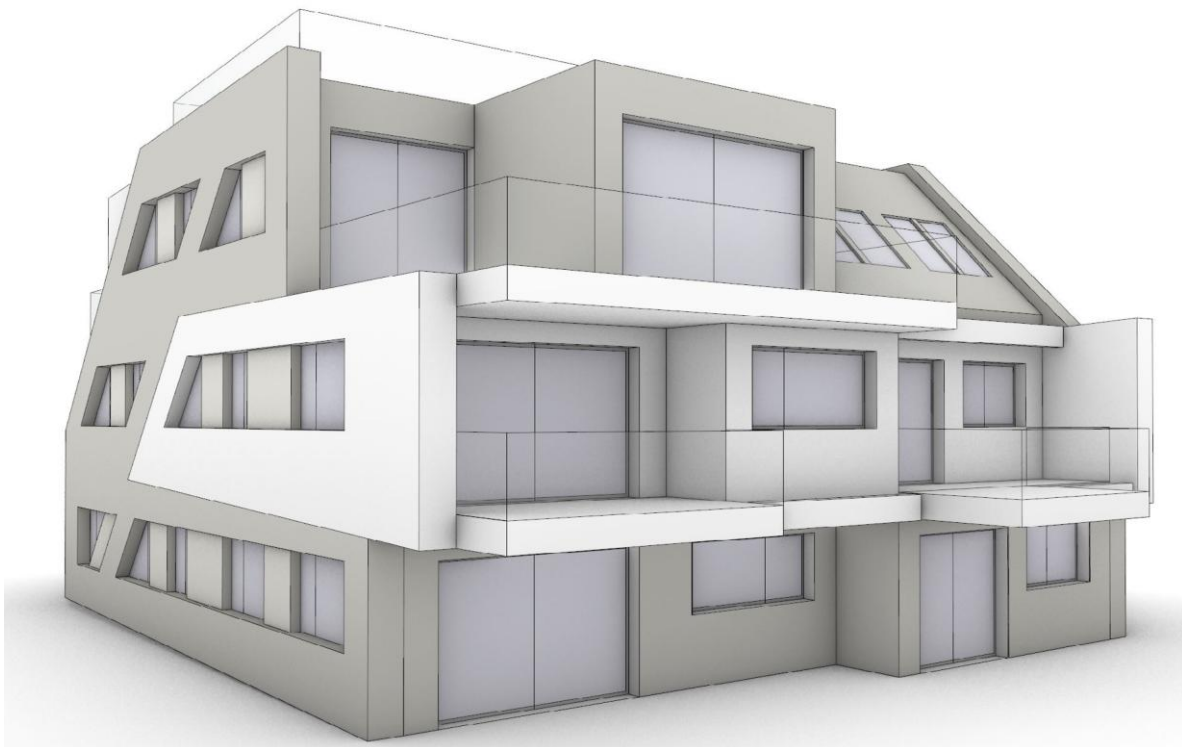


An der oberen Alten Donau 63/5

Katamaran 2 - Leben an der Alten Donau



VERSION 29.04.2025

**An der oberen Alten Donau 63/TOP 5
1210 Wien**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. PROJEKTDESCHEIBUNG

Beim Objekt handelt es sich um TOP 5 bzw. das Penthouse in einer exquiten Wohnhausanlage mit 3 oberirdischen Geschossen, einer Tiefgarage und 5 Wohneinheiten in 1210 Wien, An der Oberen Alten Donau 63. Das Grundstück wird über die Mühschüttelgasse erschlossen und liegt ca. 40 Meter vom Wasser entfernt. Der Zugang über die Obere Alte Donau per Gehweg ist ebenfalls möglich.

Die Umgebung bietet insbesondere mit der Alten Donau, dem Floridsdorfer Wasserpark und dem Donaupark eine charmante Natur und die besten Erholungsgebiete der Stadt an. Die Versorgung für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Gasthäuser, etc.) ist in Fußnähe sichergestellt. Das Donauzentrum, das Shoppingcenter Nord und der Floridsdorfer Spitz sind gut angebunden und bieten umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen im sozialen, wirtschaftlichen und gesundheitlichen Bereich befinden sich im näheren Umfeld.

Die Buslinie 33A (Station Theodor-Körner-Gasse) ist nur wenige Schritte entfernt. Der Knotenpunkt Floridsdorf (U6, Schnellbahnen, Buslinien und Straßenbahnen) ist in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem 33A in 4 Stationen erreichbar. Die U1 Stationen Kagraner Platz und Kagran sind mit der Straßenbahnlinie 25 und 26 über die in fußläufiger Entfernung liegenden Station Fultonstraße erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man per Auto zur Autobahn-Anschlussstelle Floridsdorfer Brücke.

Die Wohnung wird als Erstbezug angeboten und ist mit dem Wohnküchenbereich nach Süden orientiert und verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Terrassen. Highlight ist der direkte und unverbaubare Blick auf die Alte Donau, den Donauturm und die Skyline von Wien.

Die Wohnhausanlage wurde als Massivbau in gekuppelter Bauweise auf einem Baurechtsgrund vom Stift Klosterneuburg errichtet. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die über eine Rampe von der Mühschüttelgasse aus erschlossen wird. In der Tiefgarage befinden sich 6 KFZ-Abstellplätze – davon sind 2 für TOP 5 reserviert –, ein großzügiger Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen, ein Technikraum und 5 große Kellerabteile. Eine Liftanlage, welche von der Tiefgarage bis direkt in diese Dachgeschoßwohnung führt, bietet eine barrierefreie Erschließung.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten wie Luft-Wärmepumpen und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

2. IHRE WOHNUNGS AUSSTATTUNG IN DER ÜBERSICHT

Die dargestellten Produkte handelt es sich um Leitprodukte und diese können durch gleichwertige Produkte - auch andere Hersteller - ersetzt werden. Bei den dargestellten Produkten handelt es sich um Symbolbilder, zusätzliche dargestellte Einrichtungsgegenstände (Küchen, Möbel, etc.) sind nicht enthalten

Bodenfliesen und Wandfliesen

Feinsteinzeug pro großformatig (120cm*120cm, teilweise noch größer)



Bodenbeläge Parkett

Echtholzparkett Landhausdiele Eiche astarm

Dimension: Dicke 14mm, Breite 190mm, Länge 1700mm



Armaturen Waschbecken

Serie Hansgrohe schwarz matt



WC

Spülrandloses Wand-WC der Kollektion Laufen PRO. WC Sitz mit Absenkautomatik (Softclosing). Drückerplatte schwarz matt



Dusche

Die Duschen werden bodenbündig mit Fliesenbelag mit offenem Zugang und mit einer einseitigen Glastrennwand auf einer Mauerbrüstung (Höhe 1,20m) ausgeführt. Die Duscharmatur ist ein Regenduschen-Set bestehend aus Kopfbrause, Handbrause, Brausethermostat, Brauseschlauch, Schieber der Kollektion Hansgrohe Croma



Badewanne
Freistehende Badewanne oval



3. BAUWERK – KONSTRUKTION

ALLGEMEIN	Die Dimensionierung und der Aufbau aller tragenden und nicht tragenden Bauteile erfolgt nach statischem und bauphysikalischem (Brand-, Wärme-, Schall- und Abdichtungsschutz) Erfordernissen
FUNDIERUNG	Fundamentplatte
DECKENKONSTRUKTIONEN	
Decke über Tiefgarage	Stahlbetondecke
Geschoßdecke	Stahlbetondecke
DACHKONSTRUKTIONEN	
Flachdach	Stahlbeton mit Wärmedämmung und Kiesschüttung bzw. Verblechungen bei diversen Dachaufbauten
Schrägdach	Stahlbetonkonstruktion (Sargdeckel) mit hinterlüfteten Sparrendach und Blecheindeckung
Dachkonstruktion Garage	Stahlbeton mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung oder Kiesschüttung
AUSSENWANDKONSTRUKTIONEN	
Erdberührte Außenwände	Erdberührte Außenwände aus Stahlbeton oder als aufgelöste Bohrpfehlwände mit Spritzbetonausfachung
Außenwände	Außenwände über Terrainniveau aus Stahlbeton mit WDVS. Die Feuermauer zum Nachbargebäude wird als Ziegelwand errichtet
FASSADE	Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), EPS oder gleichwertig. Gestaltungs- und Farbkonzept lt. Vorgaben Architektur
INNENWANDKONSTRUKTIONEN	Alle tragenden Innenwände aus Stahlbeton. Nichttragende Innenwände aus Trockenbauwänden
STIEGENHAUS	Stahlbetonstiege in Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt gelagert

4. BAUWERK – HAUSTECHNIK ALLGEMEIN UND WOHNUNGEN

HEIZUNG, WARMWASSER, KÜHLUNG

Wärmebereitstellung und
-ausbringung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels reversibler Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen über Flächenkollektoren im Estrich eingearbeitet (Fußbodenheizung). Zusätzlicher elektrischer Handtuch-Heizkörper in den Bädern. Die Beheizung des Vorraums im OG erfolgt über eine elektrische Fußbodenheizung.

Kältebereitstellung und
-ausbringung

Die Kälteversorgung erfolgt mittels reversibler Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Kälteabgabe in den Wohnungen über Flächenkollektoren im Estrich eingearbeitet (Fußbodenkühlung). Die Kühlfunktion einer Wärmepumpe kann nicht als Klimaanlage gesehen werden. Die Dachgeschoßwohnung ist zusätzlich mit einer Klimaanlage bestehend aus Außengerät und schallgedämmten Split-Innengerät ausgestattet. Aufstellung des Außengerätes am Flachdach.

Temperatursteuerung Heizung
und Kühlung

Raumthermostat zentral positioniert für Heizung und Kühlung. Das Innengerät der Klimaanlage in der Dachgeschoßwohnung wird über eine Funkfernbedienung gesteuert.

Warmwasserbereitstellung

Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher mit Elektroheizstab als Zusatzheizung.

WASSERVER- UND WASSERENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die anfallenden Regenwässer werden gesammelt und sowohl in das Kanalnetz eingeleitet als auch zur Versickerung gebracht.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Wiener Netze. Die Stromsicherungskästen werden direkt in den jeweiligen Wohneinheiten installiert. Lage von Stromverteiler, Medienverteiler (Kommunikation), Gegensprechanlagen, Leerverrohrungen für Medien, Deckenauslässe, Wand-

	auslässe, E-Herd Auslässe (400 Volt), TV-Auslass, batteriebetriebene Rauchmelder, Schalter, Steckdosen sowie Leuchten im Bereich Terrassen, Loggien und Balkone sind je Wohneinheit den Elektroinstallationsplänen zu entnehmen.
Beleuchtung	Die Grundbeleuchtung der Allgemein- sowie Außenbereiche (Stiegenhaus, Flächen im Kellergeschoß, Garagenrampe, Gehwege im Außenbereich, Balkone, Loggien, Terrassen, etc.) ist enthalten. Leuchtkörper nach Wahl des Architekten. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren der Wohneinheiten wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper und ohne Geräte).
Telekommunikation	Die Zuleitungen für Telefon und Internet werden – sofern eine entsprechende Netzinfrastruktur vorhanden ist – bis zur Grundgrenze geführt. Von der Grundstücksgrenze beginnend werden Leerverrohrungen bis zum Medienverteiler im Kellergeschoß geführt. Vom Medienverteiler im Keller wird eine Leerverrohrung zum Verteiler jeder Wohnung und bis zu einer Leerdose für TV, Internet und Telefon im Wohnzimmer geführt. Als Übergabepunkt für die Leerverrohrungen gilt der Verteiler. Zusätzlich wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für die Fernsehübertragung installiert. In den übrigen Aufenthaltsräumen (Zimmer) ist eine Leerdose mit Leerverrohrung zum Medienverteiler vorgesehen. Verträge für Festnetz, Internet oder TV sind seitens des Käufers mit den örtlichen Anbietern abzuschließen und seitens des Käufers zu bezahlen.
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Klingeltaster mit Namensschild bei der Haus- und den beiden Grundstückseingangstüren. In jeder Wohnung wird bei der Eingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.
Alarmanlage	Alarmanlagen-Vorbereitung vorhanden
Blitzschutz	Die Wohnanlage wird mit einer Blitzschutzanlage mit Potenzialausgleich ausgerüstet.
Brandschutz	Batteriebetriebene Rauchwarnmelder in jedem Vorraum und Aufenthaltsraum (Deckenmontage).

ZÄHLEREINRICHTUNGEN

Die Verbrauchserfassung (Strom, Wärmemenge sowie Warm- und Kaltwasser) der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Verbrauchszählern individuell je Wohnung. Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt. Die Hauptzähler kommen von den Leitungsträgern (Strom bzw. Wasser). Lage von Messeinrichtungen nach technischem Erfordernis (Grundstücksgrenze, Technikraum in der Tiefgarage oder in den Wohnungen).

LÜFTUNG

Mechanische Lüftung (sanitäre Abluft) in allen Nassräumen (Bad und WC). In den WCs wird die mechanische Lüftung über den Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais und in den Bädern mittels separaten Lüftungsschalter inkl. Nachlaufrelais gesteuert. Die übrigen Aufenthaltsräume können per Fensteröffnung natürlich gelüftet werden. In der Küche besteht die Möglichkeit des Anschlusses einer Umluft-Dunstabzugshaube. Natürliche Be- und Entlüftung der gesamten Tiefgarage und Kellerräumlichkeiten, mechanische Be- und Entlüftung nur sofern technisch erforderlich bzw. nach behördlicher Vorgabe.

LIFTANLAGE

Behindertengerechter Personenlift, geführt von der Tiefgarage bis in die Dachgeschoßwohnung.

SANITÄRE ROHINSTALLATIONEN

Die Verrohrungen erfolgen in Kunststoff-Alu Verbundrohren. Die Abläufe sind in PVC ausgeführt. Lage sanitärer Anschlüsse gemäß planlicher Darstellung der Sanitäreinrichtungsgegenstände.

SANITÄRAUSSTATTUNG

WC

Bestehend aus spülrandlosen Wandhänge-WC der Kollektion Laufen Pro in weiß mit Unterputzspülkasten inkl. Drückerplatte in Kunststoff weiß, Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung

Waschmaschinenanschluß

Bestehend aus einer Siphonabdeckung Chrom und einem Geräteauslaufventil Chrom.

Geschirrspüleranschluß

Bestehend aus einem Eckventil Chrom und einem Kombiventil Chrom für den Anschluss eines Geschirrspülers.

Außenbereiche

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss in einem der Freibereichen (Garten,

Loggien, Balkon oder Terrasse). Positionierung nach Wahl des Architekten.

5. BAUWERK – AUSTATTUNG WOHNUNGEN UND WOHNUNGSZUBEHÖR

BÖDEN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnküche, Schlafzimmer,
Treppenbelag und Gangbereiche

Echtholzparkettboden aus Eiche (Einblattdiele) auf schwimmenden Estrich mit Sockelleisten verlegt

Vorraum, Bad, WC, Abstellräume

Feinsteinzeug großformatig auf schwimmenden Estrich im Dünnbett mit Sockelleisten verlegt. Fugenfarbe passend zu den Fliesen

LOGGIEN-, BALKON-UND TERASSENBELAG

Großformatige Terrassenplatten auf Stelzlagern verlegt

OBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnküche, Zimmer, Vorraum,
Abstellraum und Gangbereiche

Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Decken und Wände sind nach Erfordernis gespachtelt.

Bad und WC

Wände ohne Fliesen, Decke mit Innendispersion weiß 2-fach ausgeführt. Wände und Decken nach Erfordernis gespachtelt.

BÖDEN IN DEN KELLERABTEILEN

Betonoberfläche geschliffen.

OBERFLÄCHEN IN DEN KELLERABTEILEN

Bohrpfahlwände, Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben unbemalt. Trennwände der Kellerabteile als Systemtrennwände aus Metall.

TÜREN IN DEN WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren

Brandschutztüren mit metallischer Oberfläche, Farbe nach Wahl des Architekten. Ausführung mit Türschließer, Profilzylinder, Widerstandsklasse RC2, Sicherheitsbeschlag, wohnungsseitig Drücker und gangseitig Knauf, Türspion und Namensschild. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik.

Innentüren

Designinnentüren mit schwarzen Belägen

SCHLIESSANLAGE

Zentrale Schließanlage – 1 Wohnungsschlüssel sperrt alle benötigten Räume in der Wohnhausanlage. Pro Wohneinheit sind vier Stück Wohnungsschlüssel vorgesehen

FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DEN WOHNUNGEN

Fenster und Fenstertüren

Kunststoff-Alu Konstruktionen mit 3-fach Isolierverglasung. Insektenschutz optional gegen Aufpreis. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik

Dachflächenfenster

Kunststoff-Alu mit jeweils 3-fach Isolierverglasung. Insektenschutz optional gegen Aufpreis. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik

Außenfensterbänke

Aluminium (Farbe laut Standard RAL Kollektion)

Innenfensterbänke

Innenfensterbänke aus Gussmarmor weiß bzw. in den Bädern verflies

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertürkonstruktionen erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene außenliegende Raffstores.

Die Dachflächenfenster in den Wohnräumen sind mit elektrisch betriebenen außenliegenden Rollos ausgestattet.

BALKON- UND TERRASSEN GELÄNDER

Glasgeländer mit VSG-Verglasung

GELÄNDER INNERHALB DER DACHGESCHOSSWOHNUNG

Glasgeländer mit VSG-Verglasung

6. BAUWERK – AUSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

BÖDEN IN NICHT BEWOHNTEN BEREICHEN

Tiefgarage	Beschichtung. Stellplatzmarkierungen
Rampe	Asphaltierung
Stiegenhaus	Keramische Bodenfliesen im Dünnbett verlegt. Fliesenabmessungen sowie Fliesen- und Fugenfarbe nach Wahl des Architekten
Haustechnikraum	Betonoberfläche geschliffen
Kinderwagenabstellraum bzw. Fahrradraum (KIWA)	Betonoberfläche geschliffen
Gang zu Kellerabteilen	Betonoberfläche geschliffen

OBERFLÄCHEN IN NICHT BE- WOHNTEN BEREICHEN

Wände Tiefgarage, Rampe, Haustechnikraum, KIWA, Gang zu Kellerabteilen	Aufgelöste Bohrpfahlwand mit sichtbarer Spritzbetonausfachung unbemalt sowie Stahlbetonwände mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen
Decken Tiefgarage, Rampe, Haustechnikraum, KIWA, Gang zu Kellerabteilen	Stahlbetondecke mit sichtbarer unbehandelter Betonoberfläche unbemalt. Unbehandelte Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen
Stiegenhaus	Spachtelung, darüber Dispersionsfarbe weiß oder nach Wahl des Architekten

TÜR- UND TORKONSTRUKTIONEN IN ALLGEMEINBEREICHEN

Hauseingangstür	Aluminiumhaustür mit Glasfüllung. Ausführung in Widerstandsklasse RC2 mit Sicherheitsbeschlag, Alu-Schwelle unten, Innendrücker, vertikaler Griffstange außen und Überkopf Türschließer. Konstruktion und Farbe nach Wahl des Architekten. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik
-----------------	--

Garagentor	Luftdurchlässiges Einfahrtstor in der Tiefgarage, ausgeführt als Gittertor oder Sektionaltor mit Lochblechfüllung nach Wahl des Architekten. Inklusive Ampelregelung und Funkfernbedienung. Der Einfahrtsbereich von der Mühlshüttelgasse auf die Rampe zur Tiefgarage wird offen gestaltet
Brandschutztüren	Stahl- oder Aluminiumprofile farblich beschichtet nach Wahl des Architekten
Grundstückszugangstüren	An der oberen Alten Donau und Mühlshüttelgasse Eingangstüren innen Drücker außen Knauf
FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DEN ALLGEMEINBEREICHEN	
Fenster Stiegenhaus	Kunststoff-Alu Konstruktion ohne Sonnenschutz. Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik
Außenfensterbänke	Aluminium (Farbe laut Standard RAL Kollektion)
Innenfensterbänke	Innenfensterbänke Puritamo weiß
KINDERWAGENABSTELL-/ FAHRRADRAUM	Frei abstellbar
GELÄNDER STIEGENHAUS	Flachstahlgeländer beschichtet

7. AUSSENANLAGEN

BEFESTIGTE GEHWEGE AUSSEN

Rasengittersteine und Betonoberfläche nach Wahl des Architekten. Verlauf befestigter Gehwege nach Vorgabe Architektur

BETONWÄNDE UND BETON- DECKEN IM AUSSENBEREICH

Sichtbare, unbehandelte und unbemalte Betonoberfläche. Wärmedämmplatten nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen

GÄRTEN

Humisiert mit Rollrasen. Erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Vorgaben sind im gesamten Außenbereich zu tolerieren. Gartentrennung der einzelnen zugeordneten Gärten mit Maschendrahtzaun gemäß planlicher Darstellung. Alle technisch erforderlichen Schächte auf Grünflächen sind zu dulden und von Bepflanzung freizuhalten

ENTSORGUNGSANLAGE

Müllsammelstelle im Außenbereich betoniert

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Stahlbetonsockel mit einem darauf aufbauenden Metallgitterzaun zu den Straßen auf der Nord- und Südseite. Restliche Grundstückseinfriedungen mit Stabgitterzaun. Bestehende Einfriedungen zu Nachbargrundstücken bleiben erhalten.

POSTENKASTENANLAGE

Postkastenanlage mit jeweils einem Brieffach pro Wohneinheit, positioniert im Nahbereich des Hauseinganges

GELÄNDER IM AUSSENBEREICH

Metall- oder Betonbrüstungen nach Wahl des Architekten

8. ALLGEMEINS

Die Erstellung einer einmaligen Einreichplanung, sowie die dazu erforderliche Baubeschreibung, Statik und Nachweis des Wärme- und Schallschutzes, das Bauansuchen und die Anwesenheit eines Firmenvertreters bei der Bauverhandlung sind inbegriffen.

Die Konstruktion des Hauses unterliegt im Bezug auf Material und Ausführung den einschlägigen Behördenvorschriften und bauphysikalischen Anforderungen.

Als Grundlage für den Vertrag gelten ausschließlich die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Leistungen. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, Architektur, Stadtgestaltung oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Hinblick auf die vorgesehenen Ausstattungsmerkmale und Produkte von Seiten des Projektträgers sind jederzeit – ohne eine erforderliche Zustimmung des Wohnungseigentümers bzw. Erwerbers - zulässig, sofern sie der Verbesserung der Wohnqualität dienen, dem Erwerber zumutbar sind besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre für unbewegliche Teile und 1 Jahr für bewegliche und mechanische Teile ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen, Symbolbildern und Renderings eingezeichnete bzw. dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die 3-dimensionalen Darstellungen sind Schaubilder basierend auf dem Entwurf. Sie unterstützen die Lesbarkeit der Planungsunterlagen und der räumlichen Zusammenhänge. Farben und Oberflächen sind symbolisch dargestellt. Einzelne Elemente wie Fenster und dergleichen können sich aufgrund der weiteren Detailplanung verändern.

Die Nutzflächen der einzelnen Häuser sind den beigelegten Grundrissplänen zu entnehmen (m² -Berechnung lt. ÖNORM 1800. Sie sind aufgrund des behördlich genehmigten Bauplans (Rohbaumaße) berechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können. Maßtoleranzen von 3% sind beidseitig zu tolerieren (lt. § 9 WEG 2002).

Die fertigen Raumhöhen betragen im Kellergeschoß im Mittel 2,40m und im Erdgeschoß sowie Obergeschoß 2,50m. In der Dachgeschoßwohnung betragen die fertigen Raumhöhen zwischen 2,50m und 2,95m bzw. im Ausstiegsbereich des Aufzuges aufgrund baubehördlicher Vorgaben 2,10m.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen der Widmungen der Baurechtswohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (u.a. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Nutzung zur Kurzzeitvermietung) vorzunehmen.

Geringfügige Mängel, wie sie nach den Ö-NORMEN toleriert werden (wie beispielsweise leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse, Spannungs- und Schwindrisse, usw.) sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellen keine reklamierbare Baumängel dar.

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 Professionsisten erneuern lässt.

Kein einheitliches Erscheinungsbild (Fugenabstand, Höhen, einheitliche Farberscheinung und Musterung, etc.) von Holzböden, sonstigen Holzbauteilen sowie Boden- und Wandsteinbelägen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und stellt keinen reklamierbaren Baumangel dar.

Kellerabteile sind keine vollwertigen Räume und zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Stoffe nicht geeignet. Eine geringfügige Durchfeuchtung von Räumlichkeiten in der gesamten Tiefgarage bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Für dieses Projekt ist ein gesetzlich erforderlicher Energieausweis vorhanden. Der Bauträger behält sich vor, Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse auch im Hinblick auf die Energieeffizienz (unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz) vorzunehmen, die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden. Maßgeblich für die Energieeffizienz sowie die im Energieausweis bekannt gegebenen Kennzahlen ist einzig der am Tag der Übergabe vorliegende und gültige Energieausweis. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre ab Erstelldatum. Der Energieausweis dient lediglich zur Information und es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis angegebenen Bedarfswerte Rechenenergieergebnisse sind, die sich auf ein normiertes Klima und Nutzungsverhalten beziehen. Der tatsächliche Energieverbrauch wird ganz wesentlich durch das Nutzerverhalten beeinflusst, kann gravierend von den Rechenwerten abweichen und ist daher nicht aus dem Energieausweis ableitbar.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

9. AUSTROCKNUNG DES BAUVORHABENS NACH WOHNUNGSÜBERGABE

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:

Während der Heizperiode sollte in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften. Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.

Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.

Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Farben zum Bemalen der Wände verwenden. Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.

Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte. Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur von max. 55 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

10. SONDERWÜNSCHE

Wir ermöglichen jedem Eigenheimkäufer individuelle bauliche Änderungswünsche umzusetzen, die innerhalb einer angemessenen Frist vor der Bauumsetzung vorgebracht werden. Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche.

Diese sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe sind Sonderwünsche grundsätzlich nur durch den Bauträger auszuführen, sofern nichts Gegenteiliges zwischen den Vertragsparteien zuvor schriftlich vereinbart wurde. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten.

Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden. Sowohl für die Ausführung dieser Sonderwünsche als auch für das beigestellte Material, die Baustoffe, Geräte, Einrichtungen, Bauelemente sowie Ein- und Ausbauteilen wird eine Gewährleistung bzw. Haftung des Projektträgers ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt selbstverständlich nicht für Sonderwünsche, die der Bauträger selbst über Auftrag der Erwerber ausführt bzw. ausführen lässt.

Die Durchführung von Kundenänderungswünschen wird direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Die Ausführung erfolgt durch den vom Bauträger beauftragten Generalunternehmer bzw. Einzelunternehmer. Die gewünschten baulichen Änderungen bzw. die Ausstattungsänderungen werden nach deren Bekanntgabe durch den Kunden vom Bauträger hinsichtlich der Umsetzbarkeit mit dem beauftragten Unternehmen abgeklärt. Dieser Zeitaufwand (Kundenbetreuung, Einarbeitung von Kundenwünschen, Umplanungen usw.) wird gemäß dem jeweils ermittelten Unternehmerpreis zzgl. Ust und Bauträgerzuschlag von 10% dem Eigentumserwerber in Rechnung gestellt und über den Bauträger verrechnet.

Etwaige Grundrissänderungen machen einen behördlichen Planwechsel vor der Benützungsbewilligung notwendig. Die erneute Einreichung wird ein Betrag von 1.500 Euro inkl. USt in Rechnung gestellt. Bei größeren Änderungen (die Höhe der m² verändert sich über oder unter 3%) muss ein neues Nutzwertgutachten (Neuparifizierung erforderlich) erstellt werden. Die Kosten für die Neuparifizierung betragen 1.800 Euro inkl. USt.

11. BAUSTELLENBESICHTIGUNGEN

Vor der Übergabe des Kaufgegenstandes ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur mit Terminabstimmung und Zustimmung des Bauträgers und nur zum Zwecke der Besichtigung und Naturmaßaufnahme berechtigt.