BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS
KLAGENFURTER STRASSE 2

MOOSBURG I KÄRNTEN

IHRE ANSPRECHPARTNER

BAUTRÄGER & VERKAUF
LUKAS LEITNER
lukas.leitner@snow.at

PROJEKTLEITER ARCHITEKTUR
MARIO TOFERER, BSc.
mario.toferer@snow.at

VERKAUF
NINA MARIA KRÄMER
nina.kraemer@snow.at

PROJEKTBETEILIGTE FACHPLANER:

ARCHITEKTUR:	S.N.O.W. Planungs-und Projektmanagement GmbH
STATIK:	FS1 Fiedler Stöffler Ziviltechniker GmbH
BAUPHYSIK SCHALLSCHUTZ & WÄRME:	Ingenieurbüro für Bauphysik AUER
VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ:	S.N.O.W. Planungs-und Projektmanagement GmbH
BELEUCHTUNG UND LICHTTECHNIK:	S.N.O.W. Planungs-und Projektmanagement GmbH

L & L
Immobilien
G m b H

EINE IMMOBILIE DER L&L IMMOBILIEN GMBH

Die L&L Immobilien GmbH ist ein Realisierungspartner für Bauherren zur Umsetzung individueller Projekte. Persönliche, kompetente und fachmännische Beratung vor Ort und detaillierte Planung sind für uns selbstverständlich. Wir garantieren mit unserer Arbeit für Beständigkeit, zufriedene Kunden und Freude an individuell ausgeführten Projekten.

www.immo-leitner.at | info@immo-leitner.at

DER INHALT

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	7
BAUZEITPLANUNG	9
ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN	9
INSTALLATIONEN	12
BAUWERK	27
OBERFLÄCHEN	37
LIFTANLAGE	45
TREPPEN	47
FENSTER I FENSTERTÜREN I BESCHATTUNGEN	53
TÜREN	56
AUSSENANLAGEN	61
ALLGEMEINE HINWEISE	71
WEITERE SONDERWÜNSCHE	73
GEWÄHRLEISTUNG	75
WOHNUNGSÜBERGABE	77

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Art des Objekts:	Wohnanlage bestehend aus zwei Wohnhäusern inkl. Nebenräume, Tiefgarage im UG, sowie Parkdeck im EG. Beide Häuser sind durch einen offenen Laubengang samt Liftanlage und Treppen verbunden.
Anzahl der Einheiten:	13 Wohneineiten 1 Geschäftsfläche
Anzahl der KFZ-Stellplätze:	26 Abstellplätze

FÖRDERUNGEN

Keine Fördermöglichkeit, da alle Wohnungen über 2.700 bzw. 3.000 €/m² Verkaufspreis liegen.
Nutzung der Wohn- und Gewerbeeinheit in Bezug auf Vermietung und Verpachtung: Die Nutzung zum Zweck der Vermietung und Verpachtung ist gegeben. Die Gewerbeeinheit darf nur an Privatkunden oder Unternehmen vermietet oder verpachtet werden, welche geregelte Arbeitszeiten vorweisen - kein Nachtbetrieb - und keine lärmenden Arbeiten verrichten.

BARRIEREFREIHEIT

Die Möglichkeit zum Umbau für eine barrierefreie Nutzung ist gegeben. Den Vorgaben für veränderbaren Wohnraum gemäß ÖNORM B1600 wird entsprochen. Sollte bereits zum Kaufdatum eine vollwertige Barrierefreiheit nötig sein, kann ein entsprechender Aufpreis vorab ermittelt werden.Vollwertige Barrierefreiheit muss daher explizit vom Käufer gefordert werden.

BAUZEITPLANUNG

Stand des Bauvorhabens:	Ein genehmigter Baubescheid liegt vor. Die derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden im Laufe des Jahres 2020 abgetragen.
Voraussichtlicher Baubeginn:	Anfang 2021
Übergabe Wohneinheiten:	Abhängig vom Baustart – geschätzte Bauzeit: 14 Monate (gerechnet ab Baubeginn)
Gesamtübergabe:	2 Monate nach der Wohnungsübergabe
Baustellenbesichtigung:	Vor jeder Abschlagszahlung (siehe Zahlungsplan) gibt es eine geführte Baustellenbesichtigung mit Bauträger und/oder einem Vertreter des Architekturbüros.

ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN I ANLAGENTEILE

ALLGEMEIN

Energieausweis:	Vorhanden und wurde dem Kaufinteressenten übergeben.
EA erstellt von:	Ingenieurbüro für Bauphysik AUER
Ausstellungsdatum:	26.03.2020
Endenergiebedarf:	lt. Energieausweis
Primärenergiebedarf:	lt. Energieausweis
Materialien:	Prinzipiell frei von FCKW | FHCKW (Fluorchlorkohlenwasserstoffe)

ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN

STROMVERSORGUNG

Anschluss:	An das Netz der örtlichen Anbieter.
Zähler und Unterverteiler:	Je Wohneinheit inbegriffen.

WÄRMEERZEUGUNG

Anschluss an die Biomasse	Fernwärmeanlage in Moosburg (MS Fernwärmeanlage Moosburg GmbH)
Wärmeenergiezähler:	Hauptzähler an Fernwärmeübergabestation Wohnungszähler für jedes Top
Frischwasserstation:	Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Zirkulation

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Regenwasserversickerung:	Alle anfallenden Oberflächenwässer werden in Sickerschächten bzw. Retentionsbecken gesammelt und laut Versickerungskonzept zur Versickerung gebracht. Das Versickerungskonzept wird auf Grundlage von Probeschürfen erstellt.

LÜFTUNG

Prinzip:	Natürliche Fensterlüftung

KOMMUNIKATION

Telefon- und Internetzugang:	Anschluss an das öffentliche Netz, freie Wahl des Anbieters.
Kabel Anschluss TV:	Auswahl des Anbieters nach Ermässen des Bauträgers. Jegliche SAT Anlagen sind nicht gestattet.

INSTALLATIONEN

INSTALLATION I ELEKTRO (OHNE GERÄTE)

Ausführung:	Unterputz im Rohr

ANZAHL STECKDOSEN

Lt. Beleuchtungsplan

Leuchten Auslass:	lt. Beleuchtungsplan I Auslass für Lampen bei Spiegel in WC und Bad
Schalter:	Weiß matt
Beleuchtungen und Lampen:	Innerhalb der Wohneinheit nicht im Preis inbegriffen. Bei allgemeinen Anlageteilen und Gemeinschaftsbereichen vorhanden.
Telefon:	Einfacher Anschluss gegeben, Positionierung im weiteren Projektverlauf.

INSTALLATION

Rauchmelder:	lt. Erfordernissen inbegriffen
Internet Anschluss:	Auslass für Router vorhanden. *LAN - als Aufpreispflichtiger Anschluss optional einrichtbar
TV Anschluss:	lt. Elektro-/Beleuchtungsplanung
Türsprechanlage:	Einfache Gegensprechanlage ohne Video
Bewegungsmelder:	Nur im allgemeinen Bereich laut ermessen des Bauträgers vorhanden.
Sonstiges:	Leerverrohrung vom Technikraum zu einem KFZ- Abstellplatz je Einheit vorhanden Möglichkeit einer späteren Elektroauto Ladestation Durchmesser Leerverrohrung: 40mm (DM40)

RAUCH- UND ABGASFÄNGE

Ofen im Wohnraum:	Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Die Öfen sind nicht im Preis inkludiert.
Rauchfang:	Einzelne Wohnungen verfügen über Wohnraumöfen als 1-fachen Kamin Zug inkl. Kondensat Ablauf und Zuluft. (DM 18cm).

Elektrozuleitung zu jedem Wohnraumofen gegeben. Ofen nicht im Preis beinhaltet – Öfen müssen zertifiziert sein.
CO2 Messwertgerät muss seitens der Erwerber verbaut werden.

INSTALLATION I SANITÄR

VERTEILERSCHRANK FÜR FUSSBODENHEIZUNG

VERROHRUNG

Heizungsanlage:	Kupferrohre für Verteilung
Fußbodenheizung:	Kunststoffverbundrohre
Trinkwasser:	Kunststoffverbundrohre
Gartenwasser:	1x frostsichere Außenarmatur Positionierung lt. Plan
Hersteller:	Kemper

FUSSBODENHEIZUNG

Wärmeverteilung:	Fußbodenheizung inkl. FBHZ Verteiler pro Wohneinheit und Geschoss. Positionierung lt. Plan In eingeschossigen Wohnungen: im Hausgang Unterputz Fußbodenverteilerkasten mit Blechabdeckung Im zweigeschossigen Wohnungen: je Geschoss ein Unterputz Fußbodenverteilerkasten mit Blechabdeckung
Wärmeregelung:	Einzelraumthermostate in jedem Raum vorhanden. Alternativ auch als zentrale Anlage je Wohnung.
Hersteller:	Roth-Werke | Clima Heinze oder Ähnliches.
Langlebigkeit:	Schlammabscheider inbegriffen.

ABFLUSSLEITUNGEN

Material:	Fallrohre als Schallschutzrohre inkl. zusätzlicher Isolierung
Hersteller:	Geberit

KÜCHE

Anschlüsse:	für 1- fache Abwasser- und Wasserleitungen vorhanden.
Dunstabzug:	Umluftsystem

WASCHMASCHINE UND TROCKNER

Allgemein:	1-fache Anschlüsse vorhanden

BÄDER UND SANITÄRBEREICH

QUALITÄTSSTUFE
Mittlere Qualität, namhafter Hersteller (Keuco, Buderus, Grohe, Geberit, Laufen)

BADHEIZKÖRPER
HINWEIS FBHZ
Es wird keine Fußbodenheizung in der Dusche verbaut.

WANDNISCHE FÜR DUSCHUTENSILIEN

Größe:	ca. 21 x 29,7 cm in Ansicht. Tiefe der Nische lt. Wandstärke.
GLASSCHEIBE IM BAD	auf Anfrage (Einfaches Sicherheitsglas)
Art:	Klar. Ohne Türe als Fixteil. Raumhoch.

WASCHMISCHER
HANSGROHE

WASCHTISCHMISCHER

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Logis 100 CoolStart
Material:	Messing verchromt

BADSPIEGEL — Der Spiegel im Bad ist nicht in der Ausstattung inkludiert.

WASCHBECKEN
LAUFEN

HANDWASCHBECKEN ABGETRENNTES WC

Hersteller:	Laufen
Modell:	Laufen Waschtisch Pro-A
Material:	Keramik Weiß
Masse:	60x48cm

WASCHTISCHUNTERSCHRANK
LAUFEN

WASCHTISCHUNTERSCHRANK ABGETRENNTES WC

Hersteller:	Laufen
Modell:	Pro S Waschtischunterschrank mit 1 Tür und Seitenablage
Farbe:	Front weiß Folie Korpus weiß glanz
Masse:	47x58x27,5cm

BADEWANNE
RECHTECKIG
VIGOUR

BADEWANNE

Hersteller:	Vigour
Modell:	Duo-Badewanne Acryl one
Farbe:	weiß
Material:	Acryl
Masse:	180x80cm

WANNENBATTERIE
MIT HANDBRAUSE
HANSGROHE

WANNENBATTERIE

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Logis Einhebel-Wannenmischer Aufputz
Material:	Messing verchromt
Armaturenart:	Einhebelmischer

DUSCHKOPF ARMATUR
GROHE

BADEWANNEN-/DUSCHARMATUR

Hersteller:	Grohe
Modell:	Grohtherm 800 Thermostat-Brausebatterie mit Brausegarnitur 60 cm
Material:	Metal verchromt

FREISTEHENDE
BADEWANNE
REPABAD

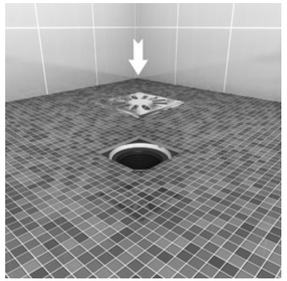
FREISTEHENDE BADEWANNE
(OPTIONAL GEGEN AUFPREIS)

Hersteller:	Repabad
Modell:	Livorno Oval F Badewanne freistehend
Beschichtung:	Sanitäracryl
Masse:	180x80 cm

BADEWANNENARMATUR
HANSGROHE

BADEWANNENARMATUR

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Metris Einhebel-Wannenmischer bodenstehend
Material:	Messing verchromt
Armaturenart:	Einhebelmischer
Montage:	Bodenstehend



DUSCHBODEN
BARRIEREFREI
REPABAD

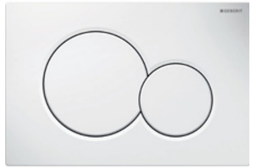
DUSCHBODEN BARRIEREFREI

Hersteller:	Repabad
Ausführung:	barrierefreier Einstieg
Material:	Befliest
Fliesenmasse:	5 - 5 cm

WC LAUFEN

WC

Hersteller:	Laufen
Modell:	Laufen Pro Wand-Tiefspül-WC
Material:	Sanitärkeramik



BETÄTIGUNGSPLATTE
GEBERIT

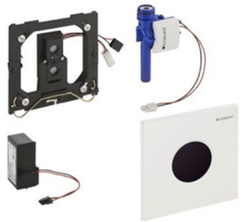
BETÄTIGUNGSPLATTE

Hersteller:	Geberit
Modell:	Geberit Sigma01 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung weiß
Material:	Kunststoff weiß
Massen:	24x16cm

URINAL
LAUFEN

URINAL

Hersteller:	Laufen
Modell:	Vila Urinal
Material:	Sanitärkeramik



URINALSTEUERUNG
BERÜHRUNGSLOS
GEBERIT

WANDEINBAUSPÜLKASTEN

Hersteller:	Geberit
Modell:	Geberit Typ 01 Urinalsteuerung berührungslos, Infrarot, Netzbetrieb

PAPIERROLLENHALTER MIT
DECKEL
HANSGROHE

KLOPAPIERHALTER

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Logis Classic
Material:	Metall verchromt
Ausstattung:	mit Deckel

HANDTUCHHALTER
HANSGROHE

HANDTUCHHALTER

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Logis Handtuchhalter zweiarmig
Material:	Metall verchromt
Ausstattung:	2-armig
Länge:	445 mm

TOILETTENBÜRSTENHALTER
HANSGROHE

TOILETTENBÜRSTENHALTER

Hersteller:	Hansgrohe
Modell:	Logis Toilettenbürstenhalter Wandmontage
Material:	Metall verchromt

BAUWERK

FUNDAMENT I ERDBERÜHRENDE WÄNDE

Die Fundamente und Wände im erdanliegenden Bereich werden mittels Stahlbeton inkl. nötiger Fugenbänder und Abdichtungen ausgeführt. Die Lastabtragung auf den Baugrund erfolgt über eine Fundamentplatte und Streifenfundamente, in den nach statischer Vorgabe nötigen Bereichen.

BA	01 - Bodenplatte zu Erdreich:	Gemäß Energieausweis
AW	01 – Außenwand zu Erdreich:	Gemäß Energieausweis

AUSSENWÄNDE

Im Erdgeschoss werden die Außenwände als Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem (auf Steinwolle Dämmplatten Basis) ausgeführt. Die Außenwände des 1. und 2. Obergeschosses werden als Holzriegelbauelementen inkl. Zellulose Dämmung ausgebildet.

AW	02 – Außenwand zu Außenluft, Massivbau:	Gemäß Energieausweis
AW	03 – Außenwand zu Außenluft, Holzbau:	Gemäß Energieausweis

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände bestehen aus Ziegel oder Stahlbeton nach statischem Erfordernis. Nicht tragende Innenwände werden als Trockenbauwand inkl. doppelter Beplankung ausgeführt. Die Lagerräume im Untergeschoss werden mittels Holzständerwand abgetrennt. Bei den Türen kommen zusätzliche Aussteifungsprofile zum Einsatz. In Feuchtbereichen kommen normgerechte Feuchtraumplatten zur Anwendung. Schachtverkleidungen, Spülkastenverkleidungen und abgehängte Decken werden als Trockenbau ausgeführt.

FASSADEN I OBERFLÄCHEN

Die Fassadengestaltung der oberirdisch liegenden Geschosse wird wie planlich dargestellt in Mischbauweise (Holz- und Putzfassade) ausgeführt.
Die Holzschalung wird waagrecht montiert und mit einer Holzlasur vorvergraut. Der Putz wird mit der notwendigen Armierung (Gewebeeinlage), zur Rissminimierung, ausgeführt.

DECKEN

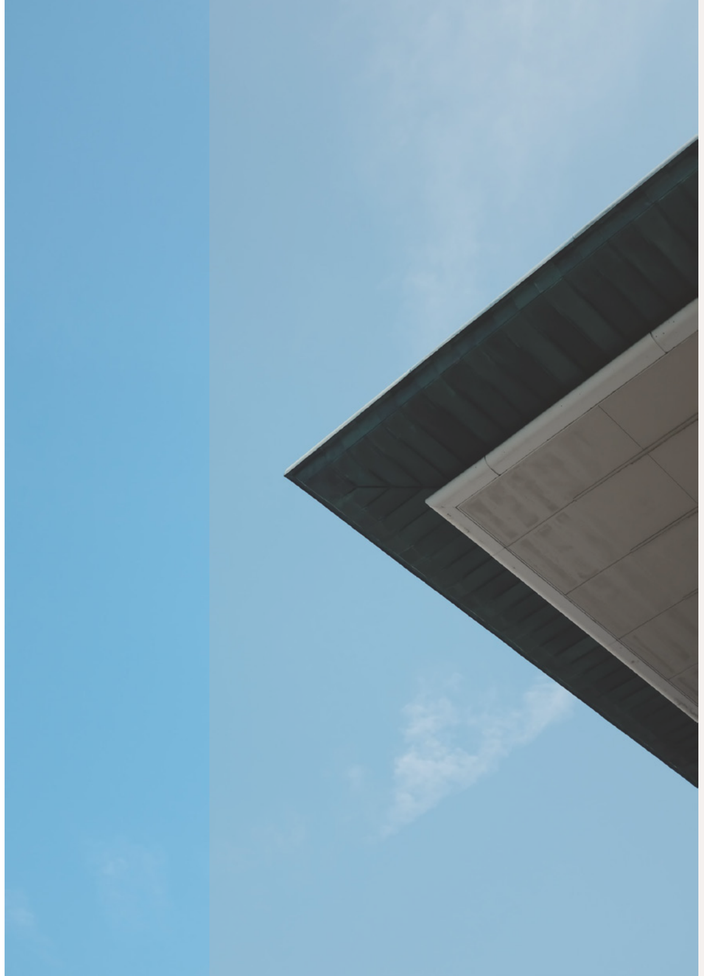
Die Decken im Unter- und Erdgeschoss werden als Stahlbetondecken in der Gesamtstärke von ca. 20cm lt. Statik ausgeführt. Die Decken zwischen 1. OG, DG und Galerie werden als Brettsperrholzdecke bzw. Tramdecke mit abgehängter Decke (Installationsebene) ausgeführt.

WÄRME- & SCHALLSCHUTZ

Die Dämmung des Bauwerks erfolgt für die erdanliegenden Bauteile durch eine XPS-Dämmung. Im Erdgeschoss wird die Dämmung mit Steinwolle Dämmplatten ausgeführt. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss wird der Holzbau mit Zellulosedämmung gedämmt. Auf die Außenseite wird eine Holzweichfaserdämmplatte aufgebracht. Die Wohnungstrennwände bestehen aus doppelt ausgeführten Holzriegelwände mit einer Dämmschicht in der Mitte, um den optimalen Schallschutz zu gewährleisten.

DACH

Das Hauptdach des Wohngebäudes wird als Satteldach, Dachneigung 27°, mit hinterlüftetem Dachaufbau ausgeführt. Der Sparrenzwischenraum wird voll mit Zellulosewärmedämmung ausgefüllt. Als Dacheindeckung wird ein gebrannter Tonziegel in einer dunklen Farbe verwendet. Das Dach des östlichen Teiles der Wohngebäude, das Dach vom Stiegenhaus, des Aufzugschachtes sowie die Dächer des Müll- und Fahrradraumes und der Tiefgaragenabfahrt werden als Flachdächer ausgeführt. Auf die Flachdächer kann eine Bekiesung aufgebracht werden.



THERMISCHE TRENNUNGEN

Verwendung von Isokörben, bei auskragenden Betonbauteilen. Thermische Trennung der Terrassen und angrenzenden Außenbeläge mittels Einlage von Dämmstoffen.

DACHDECKER - & SPENGLERARBEITEN

Dacheindeckung:	Hauptdach Flachdachziegel (anthrazit/schwarz)
Dacheindeckung Flachdächer:	Folien- oder Bitumenabdichtung nach Ermessen Bauträger. Bekiesung nach Ermessen Bauträger.
Blechteile:	Alublech in dunkler Farbe.

OBERFLÄCHEN
BODENBELÄGE

ALLGEMEINE RÄUME UG
(INKL. STELLPLÄTZE)
Versiegelte Betonoberfläche nach Ermessen Bauträger

ALLGEMEINE FLÄCHEN EG I OG
Steinpflaster bzw. monolithischer Belag nach Ermessen Bauträger

KFZ STELLPLÄTZE
Rasensteine

AUSSENBELAG TREPPEN
Beton bzw. Steinoberfläche nach Ermessen Bauträger

BODENBELAG 1
PARKETTBÖDEN

HERSTELLER
Lt. Ermessen des Bauträgers und lt. übergebenem Muster

BELAG
Ausführung als vollflächig verklebter, mehrschichtiger Parkettboden. Auswahlmöglichkeiten im vorgegebenen Preissegment gegeben – lt. übergebenem Muster

PREISSEGMENT EINKAUF
max. € 30 | m2 exkl. Kleber, Verschnitt, Verlegung und Steuern

RANDLEISTE
Herkömmliche Randleiste als Aufputzmontage.

RAUMAUSWAHL
lt. Darstellung Verkaufspläne

BELAG TREPPE
Eiche Massiv, je nach Ausführungsart (Wangentreppe, aufgesattelte Treppe – lt. Ermessen Bauträger)

BODENBELAG 2
KERAMISCHE BÖDEN

FLIESEN LIGHT

FLIESEN ALMOND

HERSTELLER
Lt. Ermessen des Bauträgers und lt. übergebenem Muster

BELAG
max. Größe von 30/60 bzw. 60/60 cm
Auswahlmöglichkeiten im vorgegebenen Preissegment gegeben.
Auswahl Farbton nach vorheriger Bemusterung.

PREISSEGMENT EINKAUF
max. im Mittel € 40 | m2 exkl. Kleber, Verschnitt, Verlegung und Steuern

RANDLEISTE
Herkömmliche Randleiste als Aufputzmontage.

RAUMAUSWAHL
lt Darstellung Verkaufspläne

WÄNDE & DECKEN
SONSTIGE BEREICHE

KELLERRÄUME
Stahlbetonwände mit weißem Anstrich.
Trennwände der einzelnen Lagerräume werden in Leichtbau - Holzlattung ausgeführt.

DECKE DER KELLERRÄUME
Stahlbetondecke mit weißem Anstrich

NEBENANLAGEN
Stahlbeton ohne spezielle Oberflächenansprüche.

GARTENMAUERN
Stahlbeton ohne spezielle Oberflächenansprüche.

EINFRIEDUNGSBEREICHE
Stahlbeton ohne spezielle Oberflächenansprüche.

WÄNDE & DECKEN
WOHNRAUM

PUTZ

TRAGENDE INNENWÄNDE
Gespachtelt und/oder verputzt mit Kalk – Zement oder Kalk – Gips Putz nach Wahl Bauträger, weiß gemalt.

NICHT TRAGENDE INNENWÄNDE
Verspachtelte GK Platten, weiß gemalt.

INNENSEITE DER AUSSENWÄNDE
Gespachtelt und/oder verputzt mit Kalk – Zement oder Kalk – Gips Putz nach Wahl Bauträger, weiß gemalt.

DECKE (DACH) ÜBER DACHGESCHOSS
Vollflächig verspachtelt, weiß gemalt.

DECKE ÜBER OBERGESCHOSS
Vollflächig verspachtelt, weiß gemalt.

DECKE ÜBER ERDGESCHOSS
Stahlbetonoberfläche (ohne besondere Oberflächenansprüche) weiß gemalt bzw. vollflächig verspachtelt und weiß gemalt lt. Ermessen Bauträger

DECKE ÜBER UNTERGESCHOSS
Stahlbetonoberfläche (ohne besondere Oberflächenansprüche) weiß gemalt bzw. vollflächig verspachtelt und weiß gemalt lt. Ermessen Bauträger

OBERFLÄCHE WÄNDE
NASSRAUM

FLIESE CREMEWEISS

AUSWAHL
wie Bodenbelag 2. oder cremeweiße Wandfliesen

FORMAT
max. 30/60 cm

FLÄCHE FLIESEN BADEZIMMER
max. 50% verflieste Fläche der Wände inbegriffen.

LIFTANLAGE

HERSTELLER
Kone

MODELL
Kone Mono Space

GESCHWINDIGKEIT
1,00m / s

HALTESTELLEN
4

TRAGLAST
630 kg I 8 Personen

FAHRKORBFLÄCHE
1100mm x 1400mm

DESIGNKOLLEKTION
nach Ermessen des Bauträgers

TREPPEN

ALLGEMEIN
Treppen werden als STB Fertigteile bzw. Ortbetontreppen hergestellt.

RUTSCHSICHERHEIT
Die Treppen werden rutschsicher ausgeführt.

TREPPENBELEUCHTUNG
Wandauslässe für Leuchten lt. Ermessen Bauträger

TREPPEN INNEN & AUSSEN
TREPPEN GELÄNDER

KONSTRUKTION
Flachstahlkonstruktion bzw. Holzrahmenkonstruktion mit vertikalen Stäben, Holzoberfläche vorvergraut.

FÜLLUNG
Rundstabstreben

FARBE
Messing I verzinkt und lackiert, Holzoberfläche vorvergraut.

GLASPORTALE

KONSTRUKTION
Flachstahlkonstruktion bzw. Holzrahmenkonstruktion mit vertikalen Stäben, Holzoberfläche vorvergraut.

INNENLIEGENDE TREPPEN

HOLZHANDLAUF
EICHE RUND

WANDHALTERUNG
ANTHRAZIT

HANDLAUF RUND
Der Handlauf wird als Massivholz ausgeführt passend zum Parkett lasiert und geölt.
Wandhalterung besteht aus Edelstahlkomponenten.
Anschlüsse sind über Eck abgesetzt, nicht durchlaufend.

ABSTURZSICHERUNG GALERIEGESCHOSS BRÜSTUNGEN

KONSTRUKTIONSART

Holzrahmen- bzw. Flachstahlkonstruktion mit vertikalen Holz- bzw. Stahlstäben, Oberfläche bestmöglich an den Innenraum angepasst.

OBERFLÄCHEN

Holz: lackierte Oberfläche, Holzart an umgebende Oberflächen bestmöglich angepasst.
Stahl: verzinkt und beschichtet (RAL Ton nach Ermessen Bauträger)

ALTERNATIVE

Glaskonstruktion bestehend aus VSG, auf Deckenstirn mit Punkthaltern montiert. Glasstärke lt. Statik, Optik lt. Ermessen des Bauträgers. Oberer Abschluss mit Edelstahlformrohr.

GLASPORTALE (RAUMTRENNER)

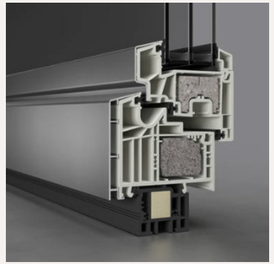
KONSTRUKTIONSART

Holzrahmen- bzw. Flachstahlkonstruktion mit VSG verglast, Teilung und Stärke der Gläser lt. Statik

OBERFLÄCHEN

Holz: lackierte Oberfläche, Holzart an umgebende Oberflächen bestmöglich angepasst.
Stahl: verzinkt und beschichtet (RAL Ton nach Ermessen Bauträger)

FENSTER & FENSTERTÜREN



KUNSTSTOFF-ALU-FENSTER

EICHE MASSIV

HERSTELLER I MODELL
Lt. Ermessen des Bauträgers

KONSTRUKTIONSART
Hochwertiges energiesp. Kunststoff - Alu Fenster inkl. 3-fach Verglasung.

AUSSENVERKLEIDUNG
Alu (RAL Ton nach Ermessen Bauträger) | Innenfarbe Weiß.

GRIFF AUSFÜHRUNG
Lt. Ermessen des Bauträgers

AUFGEHRICHTUNGEN
lt. Einreichplanung

ABSTURZSICHERUNGEN
Als vormontierte Glasscheibe bzw. Holzverbau, falls vorhanden

ENTWÄSSERUNG TERRASSENTÜREN
Schwellen - Entwässerungsrinne

FENSTERBÄNKE

Innen:	Eiche Massiv oder herk. Ausführung als Holzwerkstoffplatte beschichtet – Farbe lt. Ermessen des Bauträgers.
Außen:	ALU, passend zum Fenster.

DACHFLÄCHENFENSTER

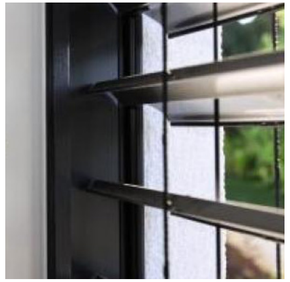
DACHFLÄCHENFENSTER
VELUX

HERSTELLER
Velux

ABMESSUNGEN
lt. Plan – elektrisch öffenbar inkl. Regensenor

BESCHATTUNG
elektrischer Außenrolladen

BESCHATTUNGEN



RAFFSTORE IN UNTERPUTZKASTEN

AUSFÜHRUNG
Beschattung als Raffstore bei Fenstern und Fenstertüren

POSITION
Wird mit Käufer in Verkaufsplan eingetragen

EINBAU
Einputz Kasten in Wand integriert inkl. Thermischer Trennung.

FARBWAHL
RAL Ton nach Ermessen Bauträger

ANTRIEB
Elektrischer Antrieb

STEUERUNG
Über Schalter im Innenraum

HAUSEINGANGSTÜR

EINGANGSTÜR
HOLZ

HERSTELLER | MODELL
Lt. Ermessen des Bauträgers

AUSFÜHRUNG
Eingangstüren werden unmittelbar vor der Übergabe eingebaut.

SCHWELLE
thermisch getrennte Schwelle, barrierefreie Ausführung möglich.

HINWEISE
Erhöhte Sicherheit durch soliden Aufbau und 5-fach Verriegelung mit 2 Bolzen und 2 Schwellenhaken.

TÜR
Werden lt. Verkaufs- und Einreichplänen hergestellt (mit einem Spion ausgestattet. Höhe Spion lt. Hersteller)

AUSFÜHRUNG GLASTEIL (WENN VORHANDEN)
Verspiegeltes Glas ab Werk.

TÜREN OHNE GLASSEITENTEILE
werden mit Spion ausgestattet

INNENTÜR

INNENTÜR
GLATTLACKIERT

AUSFÜHRUNG
Versetzt einschlagende Innentüren

OBERFLÄCHE
Türblatt beidseitig RAL glattlackierte Oberfläche weiß

ZARGEN ALS STAHLZARGE MIT SCHATTENNUTANSCHLUSS
Weiß in annähender RAL Farbe wie Türblatt
Farbton der Wand sowie der Zarge / Türblatt können leicht abweichen.

GLASTÜRE

GLASTÜRE
Eingezeichnete Glastüren sind optional.

KELLERTÜR

KELLERTÜR
MIT TÜRKNAUF

HERSTELLER | MODELL
JOSKO-Qualitätshaustür

AUSFÜHRUNG
Eingangstüren werden unmittelbar vor der Übergabe eingebaut.

MATERIAL
Stahltür mit Türknauf und Schloss

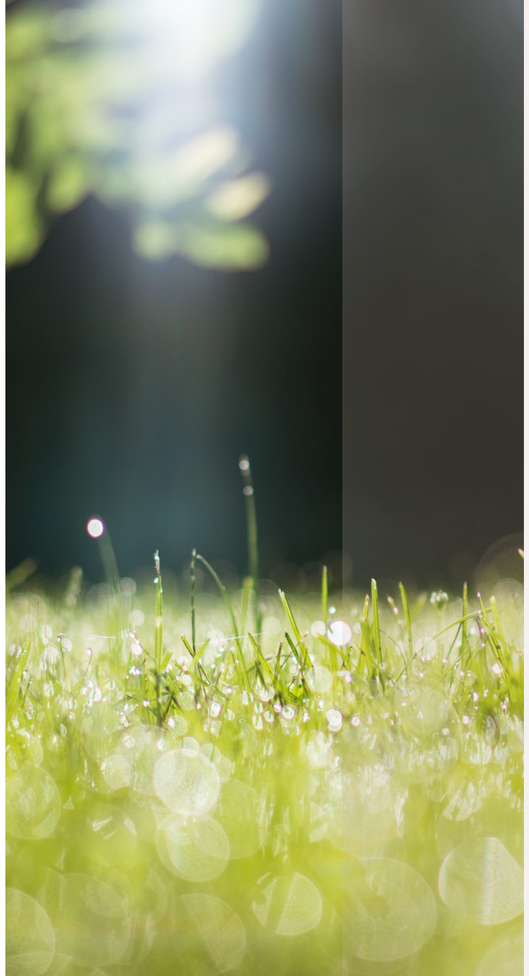
NEBENEINGANGSTÜREN
Nebeneingangstüren als einfache Kunststoff oder Metalltüren, Schiebetüren und Nebentüren zu Müllraum und Fahrradraum als Schlosserkonstruktion nach Ermessen des Bauträgers.
Einfache Brandschutztüren und Kellerraumtüren nach Erfordernis.

SCHLIESSANLAGE

ALLGEMEINE SCHLÜSSEL
5 Stk. ausser Postkasten

HAUSMEISTERSCHLÜSSEL
1 Stk.

HAUSVERWALTUNG SCHLÜSSEL
1 Stk. Versiegelt



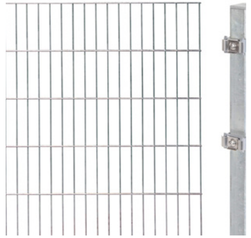
AUSSENANLAGEN

GARTENFLÄCHE
humusiert und eingesät.

RASENPFLASTER
Rasenfugenpflaster 20 x 20 cm

HINWEIS
Sämtliche Gartenflächen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten leicht geneigt. Anwachsen des Rasens kann aufgrund der Vorkommnisse der Steinteile in gewissen Korngrößen im Humus nicht garantiert werden. Bepflanzungen sind im Preis nicht beinhaltet. Gestaltung nach entsprechender Planung und Abstimmung mit Behörden.

GELÄNDER



GARTENZAUN
LEICHTGITTER

GARTENZAUN

Art:	Einfacher Maschendrahtzaun auf Einzel- und/ oder Streifenfundamenten.
Farbauswahl:	Nach Ermessen des Bauträgers.
Positionierung:	lt. Einreichplanung

BALKONGELÄNDER

Art:	Vertikale Holz- und Stahlsäulen, außen mit Rhombuslattung verkleidet inkl. Handlauf mit Holzabdeckbrett ausgeführt.
Material:	Stahlelemente: verzinkt und pulverbeschichtet Holzelemente: Holzart – Lärche, Oberfläche – vorvergraut
Farbauswahl:	Nach Ermessen des Bauträgers.
Dimensionen:	Lt. statischem Erfordernis

BODENBELAG AUSSENBEREICH
TERRASSE & BALKONE

PFLASTERSTEINE

HAGOMAT MONDIAL

ERDANLIEGENDE TERRASSEN
Terrasse grundsätzlich ohne Absatz
Gründung Frostsicher - 5 cm Steinplatten (40/40cm) in Kiesbett verlegt

BALKONE
5 cm Steinplatten (40/40cm) in Kiesbett verlegt.
Optionale Ausführung mit Holzdiele auf Alu-Unterkonstruktion und Stellfüße möglich.

TRENNWÄNDE DER TERRASSEN I BALKONE
Einfache Trennwandkonstruktion (ohne Glas) bzw. Trennung durch bauliche Maßnahmen (Säulenkonstruktion)

FUSSABSTREIFER VOR DER HAUSTÜR

Hersteller:	Hago
Modell:	Mondial 24 I 17 I 12

POSTKASTEN

POSTKASTEN

POSTKASTEN

Material:	Verzinktes Stahlblech
Farbe:	Anthrazit
Montageart:	Aufputzmontage

TERRASSENBELEUCHTUNG

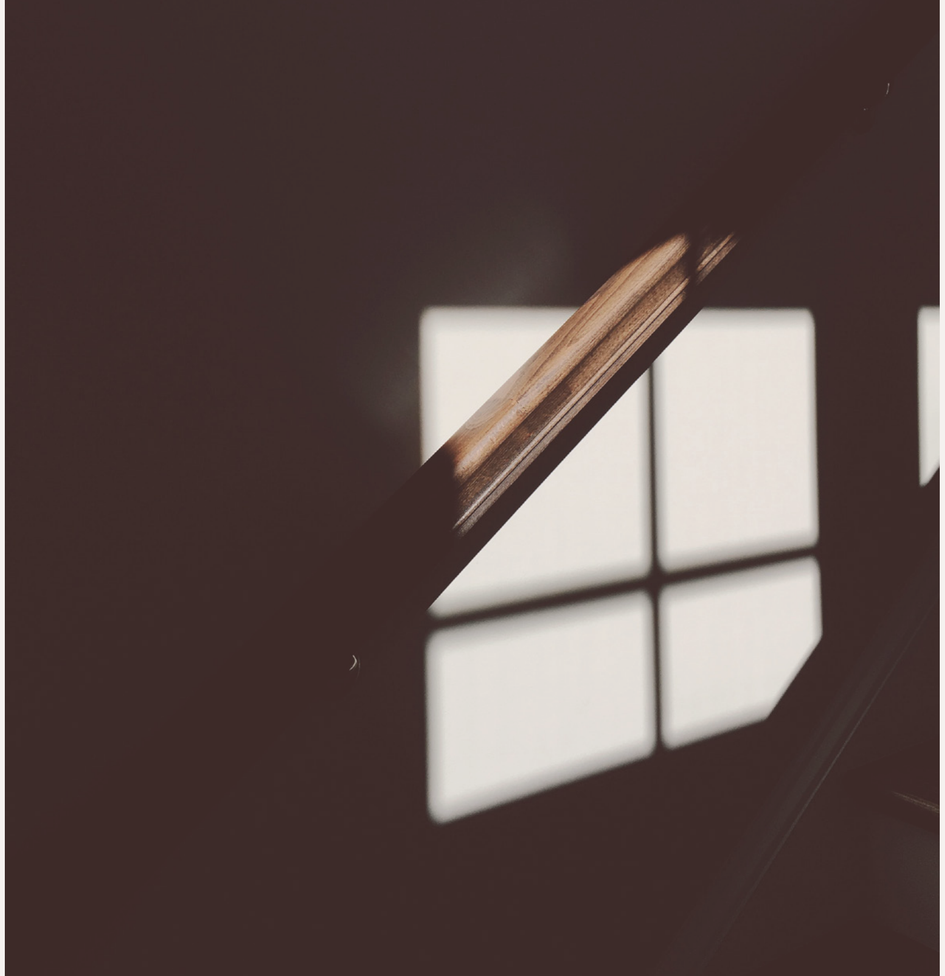
Grundsätzlich lt. Beleuchtungsplan (Up- und Down-Beleuchtung), nach Ermessen des Bauträgers zur Sicherstellung einer einheitlichen und harmonischen Außengestaltung.

RIGOLE TERRASSE

Pergola Terrassen:	Längsstabrost
Material:	Aluminium
Farbauswahl:	Nach Ermessen des Bauträgers.

Genaue Aufbauten und deren bauphysikalischen Werte sind im Energieausweis angeführt.

Aufgrund von bautechnischen Maßnahmen, welche erst nach Baubeginn sichtbar und notwendig werden, können Teile der oben beschriebenen Ausführungen abweichen bzw. von Normvorgaben (ÖNorm) abweichen.



ALLGEMEINE HINWEISE

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft.

In den Wohnungsgrundrissplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmasse zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit. Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch den Bauträger veranlasst.

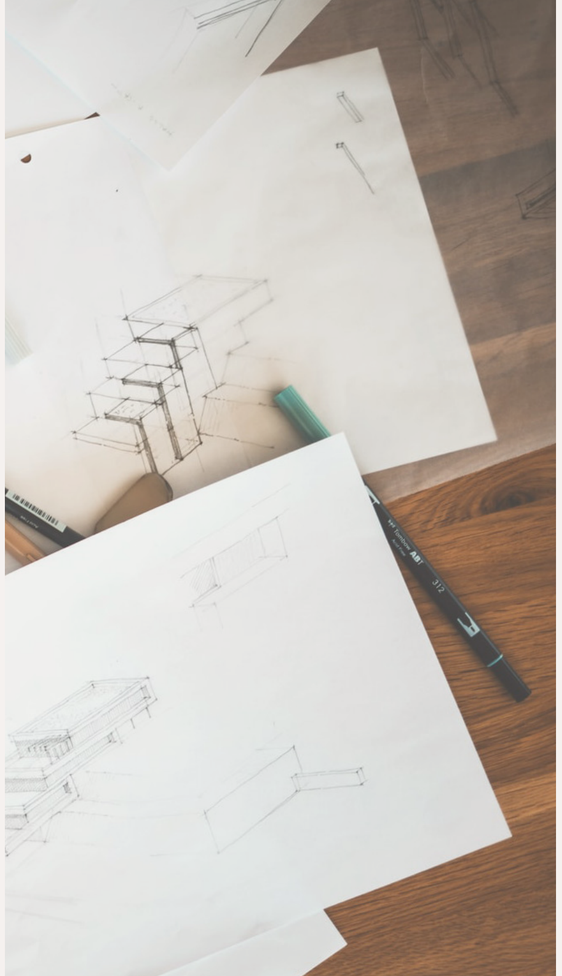
Für die Objektbetreuung wird nach Rücksprache mit den Wohnungseigentümern eine Verwaltungs- bzw. Objektmanagement Firma bestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden.

Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss.

Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von dem Bauträger in Absprache mit dem Architekten getroffen. Beim Einbau der Küche durch den Küchenlieferanten ist darauf zu achten, dass der Dunstabzug als Umluftsystem ausgeführt wird. Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.

Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Um niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren gemäß den technischen Bauvorschriften für barrierefreies Bauen zu ermöglichen, kommen taugliche Sonderkonstruktionen für die Abdichtungs- und Anschlussdetails im Sinne der einschlägigen Abdichtungsnorm zum Einsatz.

Der Bauträger ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit auf Kosten des Bauträgers zu entfernen und auf den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die sich im Exposé befindliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung hat informativen Charakter und wird durch diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ersetzt.



WEITERE SONDERWÜNSCHE

Alle weiteren Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche.

Der Wohnungseigentumsorganisator ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, wenn dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften (z.B. Schallschutz) beachtet werden.

Es wurden seitens des Bauträgers Sonderwünschpakete zusammengestellt (siehe Beiblatt). Besondere Sonderwünsche sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen nach Genehmigung und Preisabklärung durch den Wohnungseigentumsorganisator zu Lasten des Wohnungseigentumswerbers nur von jenen Firmen ausgeführt werden, die bereits vom Wohnungseigentumsorganisator am Bau beschäftigt sind.

Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens 3 Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Anboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit den ausführenden Professionisten. Eine Honorierung des mit der Umsetzung von Sonderwünschen verbundenen Aufwandes für den Wohnungseigentumsorganisator wird gesondert vereinbart. Etwaige Kosten der Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Für Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit. Haarrisse gemäß einschlägigen Normen können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

ZU BEACHTEN NACH DER WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, etc.). Im Kellerabteil ist für Lagerungen Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensat Feuchte einzuhalten.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten. Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten. Der Wohnungseigentumserwerber erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben. Diese gilt als Beilage zum Bauträgervertrag.

WEITERE PROJEKTUNTERLAGEN

Verkaufspläne	als Beilage
Einreichpläne	auf Anfrage
Teilungsplan / Parifizierung	auf Anfrage
Polierpläne	auf Anfrage
HSL+ Elektro Pläne	auf Anfrage
Beteiligtenliste	auf Anfrage
Bauzeitplan, detailiert	auf Anfrage

PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN:

L & L
Immobilien
G m b H

BAUTRÄGER

L&L Immobilien GmbH

Badstraße 40 I A-9363 Metnitz

www.immo-leitner.at | info@immo-leitner.at

PLANUNG | ABWICKLUNG

S.N.O.W. Planungs und Projektmanagement GmbH

Höttinger Auffahrt 5 I A – 6020 Innsbruck

www.snow.at I info@snow.at