

# QUALITY LIVING IN MISTELBACH

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Abb.: Symbolfoto

Josef Dunkl Straße 7, 2130 MISTELBACH

Stand: 05.12.2025

Ein Projekt von

Fürnwein

## Inhaltsverzeichnis – BAB

1 Projektübersicht allgemein -----	2
2 Das Bauwerk -----	3
3 Die Wohnung -----	5
4 Allgemeinbereiche-----	13
5 Allgemeine Hinweise / Sonderwünsche-----	15

## 1 Projektübersicht allgemein

Die Josef Dunkl Straße 7 Projekt GmbH, als Tochtergesellschaft der Fürnwein Immobilien GmbH, errichtet in 2130 Mistelbach eine Wohnhausanlage mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen, verteilt auf drei oberirdische Geschoße (EG, 1 OG, DG).

Die Wohnhausanlage besitzt einen Gemeinschaftsgarten. Im Untergeschoß befindet sich eine hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen.

Lage / Anschrift:	2130 MISTELBACH, Josef Dunkl Straße 7
Liegenschaft:	Grundstücksnummer 535/1; EZ 455
Grundstücksgröße	1.115 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen:	16
Anzahl/Lage der Einlagerungsmöglichkeiten:	16 im KG;
Anzahl der KFZ-Stellplätze:	20 (in Tiefgarage in KG)
Erschließung und Zugang:	Barrierefrei über Josef Dunkl Straße

Gemeinschaftsräume/anlagen:	1 Fahrradabstellraum im EG 1 Fahrradabstellfläche im Gemeinschaftsgarten im EG 1 Müllraum im EG 1 Fahrrad-/KIWA-Raum im EG 1 Gemeinschaftsgarten 1 Personenaufzug Stiegenhaus
Energiestandard:	Niedrigenergiegebäude gem. OIB RL

## 2 Das Bauwerk

### 2.1 Konstruktion

#### **Fundament / Abdichtung**

Einzel –, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischem Erfordernis.

#### **Außenwand – unter Niveau Außengelände**

Stahlbetonwand lt. statischen Erfordernis. Dimensionierung lt. statischem Erfordernis

#### **Außenwand – über Niveau Außengelände**

Stahlbeton/ Hohlwandfertigteilssystem bzw. Stahlbetonstützen mit Ziegelwand

lt. statischem Erfordernis. Wärmedämmverbundsystem Fassade verputzt. Außenputz ist ein Siliconharzputz mit Korn-an-Korn Struktur (kratzputzähnliche Struktur), Farbe weiß bzw. RAL 7016.

Dachgeschoß: Wände teilweise in Stahlbeton/ Hohlwandfertigteilssystem oder Ziegelwand mit Stahlbetonstützen lt. statischem Erfordernis. Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt. Außenputz ist ein Siliconharzputz mit Korn-an-Korn Struktur (kratzputzähnliche Struktur), Farbe weiß.

#### **Stahlbetonstützen tragend**

Stahlbeton lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

#### **Innenwände tragend**

SBZ-Ziegel mit Beton verfüllt bzw. Hochlochziegel lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis, bzw. lt. Plan.

### **Innenwände nicht tragend/ Zwischenwand**

Gipskartonständerwände, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis bzw. lt. Plan.

### **Wohnungstrennwände**

SBZ-Ziegel mit Beton verfüllt und Gipskarton-Vorsatzschale bzw. Gipskartonständerwände, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis bzw. lt. Plan.

### **Deckenkonstruktion- Geschoßdecke**

Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik

Deckenkonstruktion über Dachgeschoß in Holzbauweise bzw. als STB-Decke mit Sargdeckel lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis bzw. lt. Plan.

### **Dach**

Extensive Dachbegrünung auf nicht begehbaren Flachdächern

Dachflächen und Dachaufbau lt. Plan

Stahlbetondecke, Decke über Dachgeschoß in Holzbauweise und STB-Sargdeckel lt. Statik

Die begehbaren Eigengärten im EG über dem Garagendach erhalten eine intensive Dachbegrünung, Stahlbetondecke lt. Statik

### **Fassade**

Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt. Außenputz ist ein Siliconharzputz mit Korn-an-Korn Struktur (kratzputzähnliche Struktur), Farbe weiß bzw. RAL 7016.

## 2.2      Technik

### **Wärme- und Kälteversorgung**

Eine Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über eine zentrale Luft-Wasser Wärmepumpenanlage.

### **Warmwasserversorgung**

Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über 120 Liter E-Boiler, welche jeweils einmal in jeder Wohnung verbaut sind (AR oder Bad lt. Plan).

### **Wasser**

Wasserversorgung über öffentliches Wassernetz der Gemeinde Mistelbach.

### **Kanal**

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regen) über das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Mistelbach. Das Regenwasser wird mittels Pumpenschacht im Retentionsbecken zusammengefasst und anschließend mit einer maximalen Einlaufmenge von 2,1l/s gedrosselt in den Gemeinde Kanal eingeleitet.

Zudem wird ein Pumpenschacht in der Tiefgarage errichtet, damit das Regenwasser der Rigole, von der Abfahrtsrampe kommend, abgeleitet werden kann.

### **Strom**

Stromversorgung über das Netz Niederösterreich.

Auf dem Straßentrakt wird auf der Hofseite des Daches eine 30 kwp PV-Anlage errichtet.

### **Fördertechnik**

Es ist ein für Rollstuhlfahrer geeigneter Aufzug vorgesehen. Der Aufzug ist mit einer Notruffunktion und mit der Möglichkeit einer Notbefreiung ausgestattet.

### **Allgemeinbeleuchtung**

Die Ausstattung der Beleuchtung in Allgemeinbereichen ist generell mit Leuchten mit LED-Technik vorgesehen.

## **3 Die Wohnung**

### 3.1 Fußbodenbeläge

#### **Wohnungen Aufenthaltsräume:**

LICO Vinylboden Hydro Rigid Compact Line Roheiche inkl. Sockelleisten der gleichen Art, oder gleichwertig

#### **Wohnungen Sanitärräume, Abstellräume und Vorräume:**

Keramischer Belag Format 30x60cm – Farbe grau

#### **Freibereiche (Terrassen, Balkone):**

Feinsteinzeugplatten 60x60cm auf Stelzlagern verlegt – Farbe grau

3.2 Deckenbeläge

**Wohnungen Deckenuntersicht (EG-1.OG):**

Innendispersion weiß gestrichen bzw. gespritzt inkl. weißer Grundierung

**Wohnung Deckenuntersicht im Dachgeschoß:**

Innendispersion weiß gestrichen bzw. gespritzt inkl. weißer Grundierung

Abgehängte Gipskartondecken und Schürzen kommen in Teilbereichen einzelner Wohnungen zur Ausführung und können die Raumhöhe verringern.

3.3 Wandbeläge

**Wohnungen Sanitärräume:**

Bad: Keramischer Belag bei Wand von Waschbecken (bis 1,20m) bzw. bis OK-WC Unterputzspülkasten, im Bereich der Dusche zweiseitig jeweils 90x210cm mit Fliesen 30x60cm weiß, daneben/darüber Innendispersion weiß inkl. weißer Grundierung

**WC:**

Keramischer Belag an WC-Rückwand (bis OK-WC Unterputzspülkasten)

und bei Wand von Waschbecken bis OK-WC Unterputzkasten mit Fliesen 30x60 cm weiß.

Daneben/darüber mit Innendispersionfarbe weiß gestrichen bzw. gespritzt inkl. weißer Grundierung.

**Wohnungen sonstige Räume:**

gespachtelt, gemalt. Innendispersion weiß inkl. weißer Grundierung.

3.4 Fenster, Fenstertür und Tore:

Kunststofffenster mit Aludeckschale in RAL 7016, 3-Scheiben Isolierverglasung, teilweise offenhafte mit Öffnungsbegrenzer und teilweise

fixe, nicht offenhafte Fensterelemente gemäß Plan Schallschutzanforderungen lt. Behörde, Bauphysik

Beschlag (Kunststoff)

3.5 Sonnen- / Sichtschutz

**Außenbeschattung:**

Es wird auf allen Fenstern und Balkontüren eine Stockaufdopplung für die spätere Nachrüstung von Rollläden installiert. Weiters wird bei allen Fenstern und Balkontüren in Aufenthaltsräumen wohnungsseitig eine E-Dose mit einer Leerverrohrung zum Zählerkasten eingebaut, um die spätere Installation von elektrischen Rollläden zu erleichtern.

3.6 Wohnungseingangstüren innenliegend

Vollbautüre Farbe weiß einbruchhemmend, Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse 2, mit Zylinderschloss, außen Knauf, innen Türdrücker, Türspion mit Namensschild, Schall- und Brandschutz gem. bauphysikalischen Erfordernissen  
Holzumfassungszarge mit umlaufender Dichtung

3.7 Wohnungsinnentüren

Holzumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, Röhrenspan,  
Oberfläche glatt; Farbe weiß  
Beschlagset in Edelstahl, Drücker, Schloss für Buntbart-Schlüssel sperrbar Bad und WC-Türen  
mit WC-Beschlag, Holzumfassungszarge mit 3-seitiger  
Dichtung

3.8 Geländer und Brüstungen

**Balkone, Terrassen:**

Metallgeländer pulverbeschichtet mit Füllung aus Max Exterior platten in RAL 7016, Höhe lt. OIB RL4

**Offene Gänge bzw. Laubengänge:**

Metallgeländer pulverbeschichtet aus Unter- und Obergurt mit Füllstäbe aus Flachmaterial 40/6mm in RAL 7016, Höhe lt. OIB RL4

**Stiegenhaus:**

Metallgeländer pulverbeschichtet aus Unter- und Obergurt mit Füllstäbe aus Flachmaterial 40/6mm in RAL 7016, Höhe lt. OIB RL4

**Fenstertüren:**

Bei Fenstertüren Metallgeländer als Absturzsicherung (falls erforderlich)

3.9 Wärmeversorgungsanlage

Verteilung über Fußbodenheizung in den Wohnungen, Steuerung über Wohnungsthermostat befindlich in Wohnküche.  
Kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler finden sich in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten

3.10 Kälteversorgungsanlage

Sanfte kühle Temperierung mittels der Bauteilaktivierung in den STB-Decken (Kühldecke).  
Kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler finden sich in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten.  
In den Tops 14 und 15 wird in allen Aufenthaltsräumen ein Klima installiert. Das dazugehörige Außengerät wird auf dem Dach platziert.

3.11 Sanitärinstallationen

**Küche:**

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle Kaltwasseranschluss und Ablaufanschluss für Geschirrspüler

**Bad:**

Warm- und Kaltwasseranschluss für Dusche und Waschtisch (gemäß Verkaufsplan)  
Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (falls laut Verkaufsplan vorgesehen)  
120 Liter E-Boiler über Waschmaschine (falls nicht in AR vorhanden – lt. Verkaufsplan)  
Kaltwasseranschluss für Spülkasten WC sowie Abläufe (falls laut Verkaufsplan vorgesehen)

**Separates WC (falls laut Verkaufsplan vorgesehen):**

Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken Kaltwasseranschluss für Spülkasten sowie Abläufe

**Abstellraum (falls laut Verkaufsplan vorgesehen):**

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine  
120 Liter E-Boiler über Waschmaschine (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen)

**Wasseranschluss Freibereiche (Eigengärten, Balkone, Terrassen):**

Jede Wohnung mit einen Freibereich, wird mit einem Kaltwasseranschluss außen ausgestattet (Kemper).

3.12      **Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen**

**Dusche (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen):**

Duschrinne Produkt Geberit oder gleichwertig

**Waschtisch (1 Einzelwaschtisch – lt. Verkaufsplan):**

Vorbereitung für die Montage diverser Waschbecken oder Waschtische

**Handwaschbecken im WC (falls lt. Verkaufsplan ein getrenntes WC vorgesehen ist):**

Vorbereitung für die Montage diverser Waschbecken oder Waschtische

**WC:**

Produkt Geberit oder gleichwertig Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung)

**Farbe:**

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Waschmaschinen, Küchenmöbel/Geräte, Kästen, Sitzmöglichkeiten, Betten, etc.), die in dieser Ausstattungsliste nicht angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen, diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

3.13      **Nachrichtentechnik (Internet, TV und Telefondienst)**

Jede Wohnung wird mit Internet- und TV-Anschluss verkabelt ausgestattet. Der Liefervertrag ist von den Käufern abzuschließen.

Für das gesamte Gebäude wird eine SAT-Anlage am Dach installiert.

3.14      **Elektroinstallationen**

Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an ÖNORM 8015-2 bzgl. Schuko- und Lichtstromkreise.

**Wohn-/Esszimmer (It. Plan):**

2 Deckenlichtauslässe (über dem Esstisch, im Wohnbereich) mit Aus-, Serien- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)  
6 Schuko Steckdosen  
1 SAT-Anschlussdose  
1 EDV-CAT7  
1 Rauchwarnmelder  
1 Wohnungsthermostat (Fußbodenheizung u. Kühldecke)  
Sonnenschutzelement (je nach Erfordernis Bauphysik), Funksteuerung und elektrischer Antrieb

**Kochnische/Küche (It. Plan):**

1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serien- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)  
1 Reinigungs-Schuko Steckdose  
2 Schuko Steckdosen Arbeitsfläche  
1 E-Herd-Anschluss  
1 Schuko Steckdose für Kühlschrank  
1 Schuko Steckdose für Geschirrspüler  
1 einfache Schuko Steckdose für Mikrowelle

**Zimmer (It. Plan):**

1 Deckenlichtauslass mit Aus- bzw. Wechselschaltung  
5 Schuko Steckdosen  
1 SAT-Anschlussdose  
1 EDV-CAT7  
1 Rauchwarnmelder  
Sonnenschutzelement (je nach Erfordernis Bauphysik), Funksteuerung und elektrischer Antrieb

**Bad (It. Plan):**

1 Deckenlichtauslass

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- 1 Serienschalter (getrennte Schaltung Deckenlicht und Ventilator)
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Abstellraum, falls vorhanden lt. Verkaufsplan)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (alternativ im Abstellraum, falls vorhanden lt. Verkaufsplan)
- 1 Doppelsteckdose bei Waschtisch
- 1 Ventilatorauslass geschalten über Nachlaufrelais, Hygrostat und Schalter Deckenleuchte
- 1 Anschluss für E-Heizkörper

### **WC (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Ventilatorauslass geschalten über Nachlaufrelais und Anlaufverzögerung Ausschalter
- 1 Anschluss FBH-Verteiler (alternativ in Bad/Dusche, Abstellraum, Wohnküche, Vorraum bzw. anderen Räumen der Wohnung)
- 1 kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, (alternativ in Bad)

### **Abstellraum (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schuko Steckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Bad, lt. Verkaufsplan)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (alternativ im Bad, lt. Verkaufsplan)

### **Vorraum (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass (bei Ganglängen über 3 m oder abgewinkelten Gängen die entsprechend höhere Anzahl mit Wechsel-, Kreuzschaltern oder Taster, nach Erfordernis)
- 1 Video-Gegensprechanlage
- 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre, Rufton von Gegensprechanlage zu unterscheiden
- 1 Schuko Steckdose
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Medienunterputzverteiler (alternativ im Abstellraum, bzw. anderen Räumen der Wohnung lt. Plan)

1 Stromunterputzverteiler (alternativ im Abstellraum, bzw. anderen Räumen der Wohnung lt. Plan)

**Gang (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass (bei Ganglängen über 3 m oder abgewinkelten Gängen die entsprechend höhere Anzahl mit Wechsel- Kreuzschaltern oder Taster, nach Erfordernis)
- 1 Rauchwarnmelder (falls erforderlich und Bedarf nicht durch Vorraum abgedeckt wird)

**Balkone/Terrassen/Gärten (lt. Plan):**

- 1 Terrassenleuchte (Feuchtraum-Ausführung) mit Aus- oder Wechselschaltung in Anhängigkeit der Anzahl der Zugangstüren
- 1 Steckdose (Feuchtraum-Ausführung) mit Deckel

**Gegensprechanlage:**

Für sämtliche Wohnungen werden Gegensprechanlagen (mit Video) mit einem Klingeltableau (bei Hauseingang) und einem Klingeltaster pro Wohnung im Gang errichtet.

**Rauchwarnmelder in Wohnungen:**

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Kochnischen) und in den Vorräumen unmittelbar angrenzend an die Wohnungseingangstüren, sowie in Gängen, über welche Fluchtwiege führen, Rauchwarnmelder angeordnet. (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2).

**Lichtauslässe:**

Alle Lichtauslässe werden mit Fassung und Leuchtmittel bestückt.

3.15 Lüftung

- WC mit mechanischer Abluft (geschalten über Nachlaufrelais und Anlaufverzögerung Schalter Deckenleuchte)
- Bad mit mechanischer Abluft (geschalten über Nachlaufrelais, Hygrostat und Schalter Deckenleuchte)
- AR mit mechanischer Abluft (geschalten über Nachlaufrelais und Anlaufverzögerung Schalter Deckenleuchte)
- Eine Abluft für die Küche ist nicht vorgesehen.

3.16      Balkone, Terrassen

60x60cm Feinsteinzeugplatten in grau auf Stelzlager verlegt, nach statischem Erfordernis (gemäß Verkaufsplan)

3.17      (Eigen-)Garten im Erdgeschoß

Die begehbarer Gärten erhalten eine intensive Begrünung gemäß Plan.

## 4 Allgemeinbereiche

4.1 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge – Gang oberirdisch und Stiegenhaus

Allgemeine Gänge oberirdisch Boden: Keramischer Belag 60x60cm inkl. Sockelleisten aus den gleichen Fliesen – Farbe grau

Allgemeinbereiche oberirdisch Wand: Spachtelung und Dispersionsanstrich  
gemalt oder gespritzt weiß inkl. weißer Grundierung

Allgemeinbereiche oberirdisch Deckenuntersicht: Dispersionsanstrich weiß gemalt oder gespritzt inkl. weißer Grundierung

4.3 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge – Gang unterirdisch, AR im KG

Allgemeinbereiche unterirdisch Boden: Beton geglättet bzw. beschichtet

Allgemeinbereiche unterirdisch Wand: Rohbetonansicht

Allgemeinbereiche unterirdisch Deckenuntersicht: Rohbetonansicht

Haustechnikräume Boden: Beton geglättet bzw. beschichtet

4.4      Geländer Stiegenhaus

Brüstungsgeländer als Metallstabgeländer mit Handlauf aus Stahl, pulverbeschichtet

in RAL 7016 – Höhe lt. OIB RL 4

4.5      Schließanlage

Gebäudeeingang: Zylinderschloss

Wohnungen: Zylinderschloss

Gebäudeeingangstür, Wohnungstür und Postkasten, Einlagerungsmöglichkeit mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

4.6      Briefkasten

Briefkastenanlage im Eingangsbereich außen

4.7      Innen türen zu Nebenräumen

Türen zu Allgemeinbereichen / Kinderwagenabstellbereich / Garage / sonstige Nebenräume:  
Stahltüren beschichtet, mit Zylinderschloss versperrbar

4.8      Einlagerungsmöglichkeit im Keller

Trennwandsysteme aus Holz (Höhe ca. 2,35m), Profilzylinder sperrbar mittels Wohnungsschlüssel.

Ausstattung der Einlagerungsmöglichkeiten im UG:

- Gitterleuchte
- Ausschalter
- 1 Schuko Steckdose (hängt am Wohnungsstromzähler)

Die Einlagerungsmöglichkeiten sind nicht zur Lagerung von Wertgegenständen sowie von feuchteempfindlichen Gegenständen jeglicher Art vorgesehen.

Im Hausverwaltungsraum (HV-Raum) wird ein Wasseranschluss und ein Stromanschluss verbaut, welcher auf den allgemeinen Zählern hängt.

4.9      Tiefgarage/ Stellplatz

Boden und Rampe Einfahrtsbereich, Garage Betonfundamentplatte geglättet und mit dem System OS 11 B von SIKA beschichtet inkl. Hochzüge an Säulen und Wände  
Wand: Stahlbetonwand lt. statischen Erfordernis.

Decke: Rohbeton

Stellplatzunterteilung durch Bodenmarkierung

Nummerierung des Garagenplatzes am Boden

Jeder PKW-Stellplatz ist für die Versorgung mit Strom mit einer Leerverrohrung ausgestattet.  
Die Verkabelung inkl. Stromzähler (in Abstimmung mit der Hausverwaltung) auf Kosten der Käufer ist möglich.

Ampelanlage: jeweils bei Anfang und bei Ende der Abfahrtsrampe eine Ampel

Fluchtwegs Beleuchtung im gesamten Keller

Beleuchtung mit Bewegungsmelder

Bei der Tiefgaragenabfahrt wird ein Rolltor (Rollgitter) verbaut, welches automatisch öffnet,

wenn man sich bei der Ampel in der Tiefgarage befindet und schließt sich anschließend wieder, wenn dieses Fahrzeug passiert ist.

Um von außen das Tor öffnen zu können, bekommt jede Wohnung 2 Handsender.

#### 4.10 Außenanlagen

Grünflächen mit Humus und besäht.

Verbindungsweg EG Straßentrakt zu Hoftrakt gepflastert, Fahrradabstellplätze außen mit Rasengittersteinen welche mit Humus ausgefüllt und besäht werden.

Verbindungsgang Straßentrakt zu Hoftrakt im 1.OG Beton geglättet und im DG Feinsteinzeugplatten 60x60cm auf Stelzlager.

## 5 Allgemeine Hinweise / Sonderwünsche

#### 5.1 Planmaße

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten, Geräte, Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis. In

Verkaufsplänen/Grundrissen beispielhaft dargestellte Einrichtungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldete Vertragsleistung.

#### 5.2 Gesamtgestaltung

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden. Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der laufenden Planungs- und Bauphase Änderungen erfahren. Es besteht daher kein Anspruch auf Gültigkeit und auf Vollständigkeit und es können daher aus diesem Titel keine Ansprüche geltend gemacht werden. Technische und gestalterische Änderungen bzw. Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage bzw. des eigentlichen

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Vertragsgegenstandes können von der Verkäuferin vorgenommen werden, wenn sie geringfügig bzw. sachlich gerechtfertigt sind und die vorgesehene Qualität bzw. Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

### 5.3 Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der Käufer ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen technischen Einrichtungen zuzulassen, und zwar auch dann, wenn sich diese Einrichtungen am/im jeweiligen Eigentumsobjekt befinden sollten.

### 5.4 Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen von ihm nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauterminplan bekannt gegeben werden und sie den Bauplänen, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage mit sich bringen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Seitens VerkäuferIn besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von Sonderwünschen.

Sich daraus ergebene Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen (z.B. Ausführungs- u. Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwerterstellungspläne) werden nach Zeitaufwand inkl. Nebenkosten entsprechend an den Käufer verrechnet.

### 5.5 Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schalltechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

### 5.6 Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden, Vorsatzschalen und Trockenbauwände entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

### 5.7 Einlagerungsmöglichkeiten

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird Ihnen auch ein Kellerabteil übergeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass ein Kellerabteil kein Abstellraum für Kleidung und andere empfindliche Gegenstände ist, sondern es sich um eine Einlagerungsmöglichkeit handelt, insbesondere deswegen, weil ein ungeheizter Raum besonders in den warmen Jahreszeiten eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit hat.

Im Keller ist im Sommer die Gefahr von Schimmelbildung/Kondensat am größten, da Kondenswasser-Niederschlag der hohen sommerlichen Luftfeuchtigkeit an kühlen beschatteten Bauteilen häufig auftritt. Bitte beachten Sie, dass eingelagerte Gegenstände im Schadenfall von der Versicherung nicht ersetzt werden.

### 5.8 Bauwerk

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse

Benutzungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

### 5.9 Risse

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

### 5.10 Silikon- oder Acrylfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Wohnungskäufer/-mieter erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können (falls vorhanden) daher nicht als Mangel angesehen werden.

### 5.11 Abnutzung

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfliesungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

### 5.12 Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Ausführungspläne erstellt. Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenuflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.