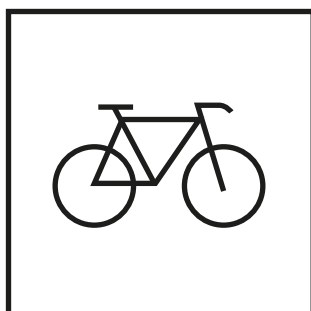
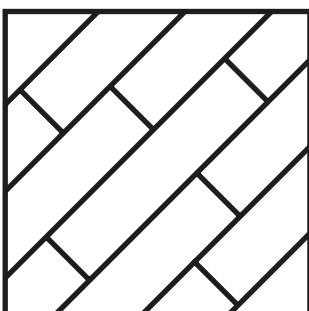
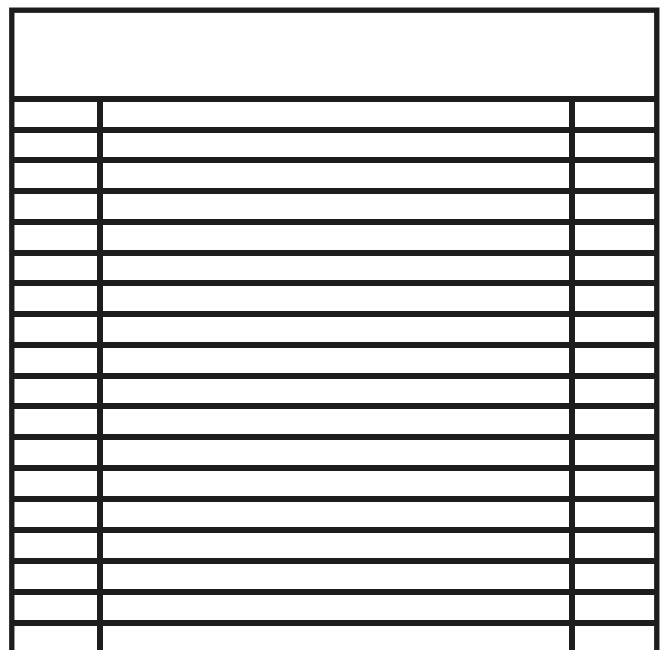
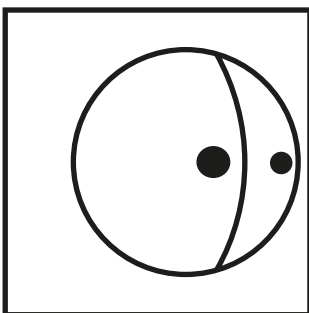
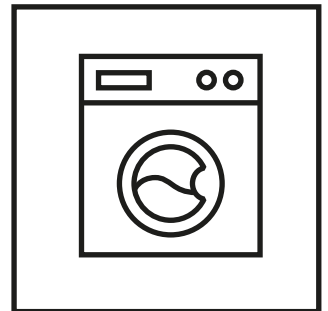
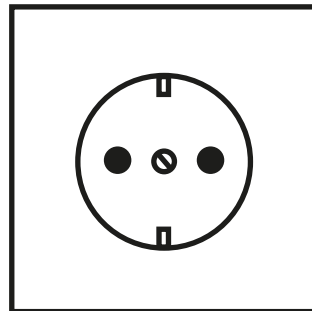
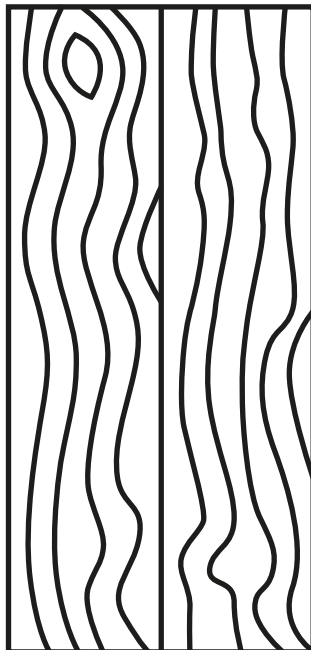
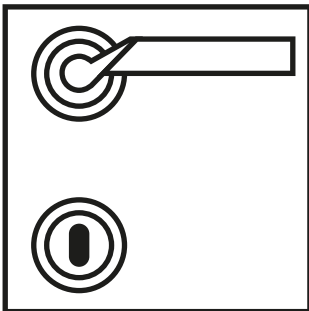
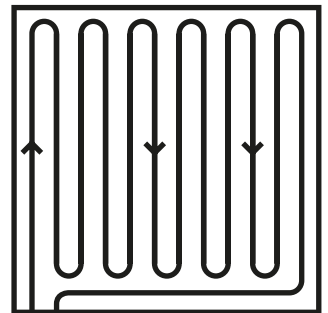
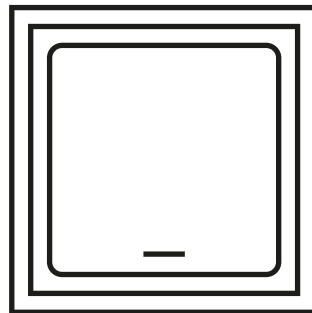
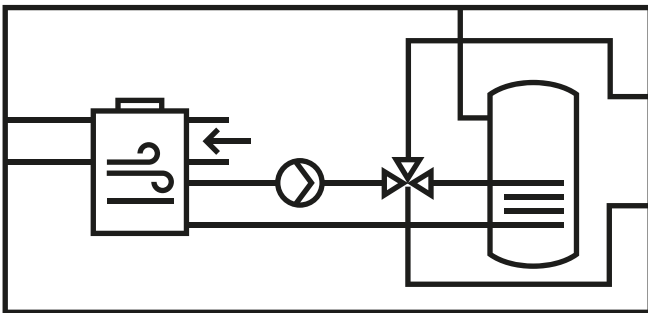




ELIDAGASSE 26  
1220 WIEN

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



# EG26

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Projekt</b>                          | <b>3</b> |
| <b>2. Grün- &amp; Gemeinschaftsflächen</b> | <b>3</b> |
| <b>3. Bautechnik/Architektur</b>           | <b>4</b> |
| <b>4. Allgemeinbereiche</b>                | <b>5</b> |
| 4.1 Öffnungen in der Fassade               | 5        |
| 4.2 Eingangsbereich                        | 5        |
| 4.3 Stiegenhaus, Gänge, Laubengänge        | 5        |
| 4.4 Beleuchtung                            | 5        |
| 4.5 Kinderwagenabstellraum                 | 6        |
| 4.6 Fahrradabstellraum                     | 6        |
| 4.7 Müllraum                               | 6        |
| 4.8 Kellerabteile                          | 6        |
| 4.9 Garage                                 | 6        |
| 4.10 Scooter                               | 6        |
| <b>5. Wohnungen</b>                        | <b>7</b> |
| 5.1 Allgemein                              | 7        |
| 5.2 Wohnungseingangstüre                   | 7        |
| 5.3 Innentüren                             | 7        |
| 5.4 Wohnraumbooberflächen                  | 7        |
| 5.5 Ausstattung Badezimmer                 | 7        |
| 5.6 Ausstattung WC                         | 8        |
| 5.7 Küchenausstattung (Sonderwunsch)       | 8        |
| 5.8 Elektroinstallation und Ausstattung    | 8        |
| 5.9 Freiflächen                            | 8        |
| <b>6. Allgemeine Informationen</b>         | <b>9</b> |
| 6.1 Gewährleistung                         | 9        |
| 6.2 Sonderwünsche                          | 9        |
| 6.3 Allgemeine Hinweise                    | 10       |
| 6.4 Baustellenbesuche                      | 10       |

Darstellung von Farben, Materialien und Details sind symbolhaft. Änderungen durch behördliche Auflagen, Architektur, Stadtgestaltung und Bauherren sind vorbehalten. Die vorliegende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Technische Änderungen und Varianten der Ausstattung vorbehalten. Bei Abweichungen zwischen Bestimmungen der Ö-Norm und der Bauordnung gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Konzeption als vereinbart.

## 1. Projekt

Bei gegenständlichem Objekt handelt es sich um ein „Neubauprojekt“ in attraktiver Lage an der Alten Donau in Kaisermühlen und hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; bei dem die Errichtung von 2 Hauptgebäuden mit 18 Wohneinheiten mit Eigengärten und Balkonen und 9 Tiefgaragenstellplätzen geplant ist.

Das Grundstück Elidagasse 26 ist ident mit der Adresse Erzherzog Karl Straße 32, und befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk zwischen Alter Donau und Erzherzog Karl Straße. Das Eckgrundstück hat eine rechteckige Grundform und fällt von der Erzherzog Karl Straße Richtung Alte Donau um ca. 1,70 m ab.

Die Widmung des Bauplatzes ist lt. PD 6817E: WI 7,5m ogk BB2.

Die besonderen Bestimmungen BB2 legen eine zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m fest. Weiters wird bestimmt, dass auf Grundflächen der BK I mit Höhenbeschränkung von 7,5 m nur Gebäude mit max. 3 oberirdischen Geschossen errichtet werden dürfen.

An den Straßenfronten ist eine Baufluchtlinie in 5m Tiefe.

Die Bebauung gliedert sich in zwei Baukörper, die über das Untergeschoss verbunden sind. Beide Baukörper bestehen aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die L-förmigen Baukörper verlaufen über ihre Längserstreckung parallel zur Elidagasse. Die beiden Baukörper werden durch Steildachflächen, Erker und Balkone bzw. Laubengänge gegliedert.

## 2. Grün- & Gemeinschaftflächen

Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz werden nach behördlichen Auflagen ausgeführt.

Allgemeinbereiche und Gärten werden nach Wahl des Architekten gestaltet (s. Pkt. 6).



# 3. Bautechnik/Architektur

## Konstruktion

Bauweise nach Maßgabe von Statik bzw. Schallschutz nach zum Zeitpunkt der Einreichung zur Baubewilligung gültigen Wiener Bauordnung; Fassade, Geländer, Dach, Fenster nach Wahl des Architekten (Änderungen der Einreichplanung werden ausdrücklich vorbehalten).

## Sockel, Terrassen, Balkone

Straßenseitige Sockel werden nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung ausgeführt. Terrassen und Balkone werden mit Betongehwegplatten nach Wahl des Architekten ausgeführt.

## Fundament

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen.

## Eingangstüren

Eingangstüre nach Wahl des Architekten.

## Dach

Massivdachsystem, Flachdach als Warmdach, Dachschrägen in Holz- oder Massivkonstruktion nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung.

## Schallschutz (im Haus)

Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik.

## Dämmung

Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik. Ein Energieausweis liegt vor.

## Heizung und Warmwasser

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe nach Wahl des Planers (teilweise oder ganz in den Eigengärten bzw. am Dach nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Behörde). Die Temperierung (Kühlung) erfolgt über den Fußboden in allen Wohnräumen. Die Regulierung der Heizung erfolgt mittels einer Raumtemperatursteuerung pro Wohnung inkl. Vorbereitung (Leerrohr) für Einzelraum-Regler in dem oder den Schlafzimmern.

## Fassade

Wärmedämmverbundsystem mit wasserabweisender Oberfläche gem. Bauphysik und Wahl des Architekten.

## Geländer

Metallgeländer nach Wahl des Architekten, verzinkt, lackiert oder beschichtet.

## Blechdach

Aluminium, beschichtet, nach Wahl des Architekten.

## Fenster

Kunststofffenster lt. Bauphysik, Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild bzw. nach Wahl des Architekten (konstruktionsbedingte Änderungen in Abweichung von den dargestellten Teilungen können vorkommen). Beschläge nach Wahl des Architekten, Fensterbänke innen Kunststoff weiß. Sohlbänke außen Alu in Abstimmung mit Architektur und Stadtgestaltung.

## Kaltwasser

Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorgesehen. Die Art der Zähler für jede Wohneinheit ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Fernablese-system der Hausverwaltung ausgestattet. Die Allgemeinbereiche werden gesondert gezählt und werden über einen eigenen Strang versorgt. 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss je Wohnung bei Balkon oder Terrasse nach Wahl des Architekten.

## Lüftung

Ventilator in innenliegenden Nassräumen ohne Fenster (WC, Bad).

## Garagentor

Sektionaltor oder Rollltor mit Funkfernbedienung nach Wahl des Architekten und lt. Brandschutzbestimmungen, Ampelregelung zum kontrollierten Ein- und Ausfahren, Torsteuerung über Schlüsselschalter und Fernbedienung.

## Elektrik in den Wohnungen

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind dem Elektroplan zu entnehmen. Je Wohnung eine Liftruftaste.

## Beleuchtung (Außenbereich, Allgemeinfläche)

Terrassen mit Anbauleuchten rund oder eckig nach Wahl des Architekten. Beleuchtung im Außenbereich nach Wahl des Architekten. Fluchtwegbeleuchtung gemäß ÖVE-Standard nach Wahl des Architekten.

## TV-Anschluss, Telefonieren und Internet

A1 Telekom Vorbereitung im Wohnzimmer jeder Wohnung und Vorbereitung (Leerdose) in dem oder den Schlafzimmern.

## Stromverbrauch

Die Art der Zähler ist mit Wien Energie abzustimmen. Je Wohnung ein Zähler. Der Allgemeinbereich hat eigene Zähler nach Erfordernis.

## Gehsteige auf der Straße

Neuherstellung mit Gehsteigüberfahrt gemäß behördlicher Vorschreibung.

# 4. Allgemeinbereiche

## 4.1 Öffnungen in der Fassade

### Fenster

Alle Kunststofffenster sind in 3-Fach Isolierverglasung ausgeführt. Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild nach Wahl des Architekten. Beschläge und Fensterbänke nach Wahl des Architekten. Sohlbänke nach Wahl Architekten.

### Sonnenschutz

Außensonnenschutz: Raffstore nach Wahl und Farbe des Architekten, elektrisch mit einer Mehrkanalfernbedienung bzw. Tastschalter je Wohnzimmer und dem oder den Schlafzimmern. Bei den Glaskern in den Dachgeschosswohnungen handelt es sich um eine Sonderkonstruktion ohne Beschattung. Sonnenschutzelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

## 4.2 Eingangsbereich

### Allgemeinräume

Nach Wahl des Architekten. Beschriftung: Klebebuchstaben bzw. Tafeln, Farbe und Schriftart nach Wahl des Architekten.

### Schmutzfänger

Im Eingangsbereich nach Wahl des Architekten.

## 4.3 Stiegenhaus, Gänge, Laubengänge

### Bodenbeläge

Böden, Podeste, Stiegen in Ausführung nach Wahl des Architekten.

### Wände

Wände und Decken gespachtelt und gemalt bzw. siehe Beschreibung Fassade.

### Handläufe

Metallgeländer nach Wahl des Architekten, verzinkt, lackiert oder beschichtet.

### Aufzug

In beiden Gebäudeteilen ist ein Aufzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Liftruftaste in jeder Wohnung.

## 4.4 Beleuchtung

### Eingangsbeleuchtung

Nach Wahl des Architekten.

### Stiegenhaus- und Innenbeleuchtung

Nach Wahl des Architekten.

### Fluchtwegbeleuchtung

Fluchtwegbeleuchtung gemäß ÖVE-Standard nach Wahl des Architekten.

### Terrassenbeleuchtung

Nach Wahl des Architekten.

# 5. Wohnungen

## 4.5 Kinderwagenabstellraum

### Kinderwagenabstellraum im Keller

Bodenbelag: Beschichtung.

Wände: Stahlbeton, schalrein und gemalt.

Beleuchtung, Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE-Standard.

## 4.6 Fahrradabstellraum

### Fahrradabstellraum im Keller

Bodenbelag: Beschichtung.

Wände: Stahlbeton, schalrein und gemalt.

Beleuchtung, Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE-Standard.

## 4.7 Müllraum

### Müllraum im Eingangsbereich

Bodenbelag: Beschichtung.

Wände: gemalt.

Wasseranschluss und Ablauf-gully. Scheuerleiste aus Holz oder Stahlblech. Raumentlüftung lt. Norm. Kaltwasserentnahmemöglichkeit mit Ausgussbecken für die Hausreinigung.

## 4.8 Kellerabteile

Bodenbelag: Beschichtung.

Wände: Stahlbeton, schalrein.

Beleuchtung: Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE-Standard.

Kellerabteile aus Systemtrennwänden nach Wahl des Architekten (System Ferrum, Fa. Braun oder gleichwertig).

## 4.9 Garage

### Wände und Decken

Massivkonstruktion aus Stahlbeton.

Betonoberflächen, weiß gemalt.

Dämmung mit Mineralwolle, wo bauphysikalisch notwendig.

### Garagenboden

Bodenbelag: Beschichtung oder Asphalt.

Stellplatzmarkierungen mit patentiertem Comfort-Parking-System.

### Elektroinstallationen in der Garage

Eine Vorbereitung (Leerrohr) zu jedem Parkplatz ist für eine spätere Errichtung einer gemeinsamen oder individuellen Ladestation vorgesehen.

Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE-Standard.

Aufputz.

Lüftung nach Vorschreibung der Behörde.

## 4.10 Scooter

### Elektroinstallation für E-Scooter

Eine Vorbereitung (Leerrohr) für eine spätere Errichtung einer gemeinsamen Ladestation in dem für Scooter vorgesehenem Bereich im Untergeschoss ist vorgesehen.

Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE-Standard.

Aufputz.

Lüftung nach Vorschreibung der Behörde.

## 5.1 Allgemein

### Heizung / Kühlung

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen mittels Luft-Wärmepumpe nach Wahl des Planers (teilweise oder ganz in den Eigengärten bzw. am Dach nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Behörde). Die Temperierung (Kühlung) erfolgt über den Fußboden in allen Wohnräumen. Die Regulierung der Heizung erfolgt mittels einer Raumtemperatursteuerung pro Wohnung inkl. Vorbereitung (Leerrohr) für Einzelraum-Regler in dem oder den Schlafzimmern.

### Fenster

Alle Kunststofffenster sind in 3-Fach Isolierverglasung ausgeführt.

Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild nach Wahl des Architekten.

Beschläge und Fensterbänke nach Wahl des Architekten.

Sohlbänke nach Wahl Architekten.

### Rauchwarnmelder

Unvernetzte Rauchwarnmelder in den Wohnräumen und Gängen lt. OIB mit Batteriebetrieb.

## 5.2 Wohnungseingangstüre

### Eingangstür

WK2 Sicherheitstüren, aushubsichere Bänder, Schließsystem Profilzylinder (Firma Winkhaus oder gleichwertige) mit einer Durchgangslichte von 2,10 m Höhe, Sicherheitsbeschlag, Sicherheitsschloss, Türspion und Namensschild, gangseitig Türkopf, wohnungsseitig Drücker.

Farbe nach Wahl des Architekten. Türblätter nach Wahl des Architekten.

## 5.3 Innentüren

### Innentüren Höhe 2,10 m

Bündige Tür, Holzumfassungszarge. Türoberfläche beschichtet oder weiß lackiert.

Feinbeschläge sperrbar nach Wahl des Architekten.

WC-Beschlag in Bad und WC.

## 5.4 Wohnraumbooberflächen

### Fußböden im Wohnraum/Schlafzimmer

Naturholzböden Eiche Natur gebürstet (Weitzer, Inku oder gleichwertig), vollflächig verklebt, inkl. Sockelleisten. Verlegung: wilder Versatz.

### Böden im Abstellraum

Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm (RAK oder gleichwertig), orthogonale Verlegung, Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Farbe nach Wahl des Architekten.

### Böden im Vorraum

Wie Böden im Wohnraum/Schlafzimmer oder wie Böden im Abstellraum nach Wahl des Architekten.

### Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt.

## 5.5 Ausstattung Badezimmer

Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm (RAK oder gleichwertig) orthogonale Verlegung, Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Farbe nach Wahl des Architekten.

Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion).

### Entlüftung Bad und Bad/WC Kombination

Kleinlüfter mit internem Nachlaufrelais (WERNIG AP, SILENT ECO U 60 GL oder gleichwertig).

Entfall, wenn offenes Fenster.

### Hängewaschbecken

Handwaschbecken aus hochwertiger Markenkeramik (Laufen PRO A oder gleichwertig).

Größe: nach Wahl des Architekten. Farbe: weiß.

### Einhandmischer

Hansgrohe Logis oder gleichwertig.

### Handtuchheizkörper

Korado inkl. Temperaturregler (Koralux Linear Classic – E oder gleichwertig).

Größe: nach Wahl des Architekten. Farbe: weiß.

### Geräteanschluss für Waschmaschine

In der Nassgruppe oder im Abstellraum nach planlicher Gestaltung und Möglichkeit bzw. Vorgabe des Architekten.

# 6. Allgemeine Informationen

## Bodenebene Dusche

Mit Bodenschiene (Geberit Cleanline oder gleichwertig) wo baulich vorgesehen.

Verglaste Duschtrennung mit Verankerung.

## Brause

Kopfbrause mit Handbrause, Brausethermostat, Brauseschlauch, Handbrausehalterung, Brausestange (Hansgrohe Showerpipe Chroma 160 oder gleichwertig).

## 5.6 Ausstattung WC

Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm (RAK oder gleichwertig) orthogonale Verlegung, Verfugung in Fliesenfarbe, Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Farbe nach Wahl des Architekten. Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion).

## Entlüftung WC

Kleinlüfter mit internem Nachlaufrelais (WERNIG AP, SILENT ECO U 60 GL oder gleichwertig).

Entfall, wenn offenes Fenster.

## Hänge-WC

Hänge-WC aus hochwertiger Markenkeramik (Laufen Pro oder gleichwertig) und Unterputzspülkasten samt WC-Sitz (Laufen Pro oder gleichwertig) und Drückerplatte (Geberit Sigma 01 oder gleichwertig). Farbe: weiß.

## Hängewaschbecken

Kein Hängewaschbecken.

## 5.7 Küchenausstattung (Sonderwunsch)

### Küche

Nach Wunsch und Angebot gegen Aufpreis. Grundsatzplanung liegt vor.

## 5.8 Elektroinstallation und Ausstattung

### Strom Ausstattung

Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen (Fassung samt Glühbirne bei Deckenauslässen) nach Wahl des Architekten bzw. ET-Planung. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis und Raum abweichen).

Ausführung laut technischen Richtlinien. Schalterprogramm (Berker S1 oder gleichwertig, nach Wahl des Architekten).

### Gegensprechanlage

Beim Eingang ist eine Gegensprechanlage mit Farbvideokamera vorgesehen (Comelit oder gleichwertig).

Die Innenstationen sind mit Monitor und einer Ruftonunterscheidung ausgestattet.

### Elektroinstallation in Allgemeinbereichen

Nach Wahl des Architekten bzw. ET-Planung.

### Elektroinstallation in den Wohnungen

Nach Wahl des Architekten bzw. ET-Planung

## 5.9 Freiflächen

### Terrassen / Garten

Betongehwegplatten im Kiesbett nach Wahl des Architekten.

1 frostsicherer Wasseranschluss je Wohnung (Kemper Frosti plus oder gleichwertig) bei Balkon oder Terrasse nach Wahl des Architekten.

Rollrasen, keine Bepflanzung.

Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese auf Grund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die allgemeine sowie die speziell für das jeweilige (Baurechts-) Wohnungseigentumsobjekt erstellte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Sonnenschutzelemente, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitenplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann.

Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

Unvermeidliche Lokalausweise im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohmaße und entsprechen der Einreich- oder Polierplanung.

Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Vorschläge für Situierungsmöglichkeiten anzusehen. Die Einrichtungsgegenstände werden nicht mitgeliefert.

## 6.1 Gewährleistung

### Risse

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 Parkett- und/oder Naturholzböden.

### Silikon- und Acrylfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### Abnutzungen

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden, Verfärbungen vom Parkett durch UV-Strahlung unterliegen nicht der Gewährleistung.

## 6.2 Sonderwünsche

Nach Wunsch des Käufers und gegen Aufpreis können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Änderungswünsche und Sonderwünsche sind seitens des Käufers rechtzeitig bekannt zu geben und werden mit einem pauschalen Bauträgerzuschlag von 20% auf den jeweilig errechneten Generalunternehmerpreis zzgl. USt. in Rechnung gestellt und sind im Voraus zu begleichen. Es müssen gewerksabhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Betonteilen (z.B. bei Auslässen für Deckenleuchten, falls nach Baubeginn keine Änderungen mehr vorgenommen werden sollten). Abwicklung und Ausführung erfolgt durch den vom Bauträger beauftragten Generalunternehmer.

Planänderungen z.B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestands- und Nutzwertstellungspläne werden nach Zeitaufwand und Nebenkosten zuzüglich einem pauschalen Bauträgerzuschlag von 20% entsprechend verrechnet.

### 6.3 Allgemeine Hinweise

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Wiener Bauordnung und ÖNORMEN werden eingehalten. Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht bzw. eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNORMEN.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung, Küche und Waschmaschine sind im Kaufpreis nicht enthalten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese Änderungen technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zuzüglich einem pauschalen Bauträgerzuschlag von 20 % zu begleichen. 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 muss. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm).

Beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden sind vom Ausführenden entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt. Beleuchtungskörper sind im Liefer- und Leistungsumfang nicht enthalten – ausgenommen die Außenleuchte bei Balkon/Terrasse. Sonstige Wand- und Deckenauslässe sind mit einer Fassung samt Glühbirne ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wienstrom, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, Internet udgl. sind durch den Käufer der Wohnung zu tragen.

Bei eventuell auftretendem drückendem Schichtwasser (z.B. durch starke Regenfälle) kann es zu vereinzelten feuchten Stellen an den Kelleraußenwänden kommen. Die Kellerräume sind für die freie Lagerung von hygroskopischen Stoffen nicht geeignet.

### 6.4 Baustellenbesuche

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sind Baustellenbesuche nur mit Terminabstimmung vorgesehen. Für eventuelle Ausmessungen wird rechtzeitig vor Übergabe ein festgelegter Tag zum Naturmaßnahmen vereinbart werden. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung mit der ausführenden Bauleitung möglich.





**Spörk und  
Partner  
Bauträger  
GmbH**

**[spoerk-partner.at/eg26](https://spoerk-partner.at/eg26)**

Die Ausstattungsbeschreibung wurde auf  
Basis des Informationsstandes November 2022  
mit gehöriger Sorgfalt zusammengestellt

---

**Elementar  
Wohnen.**

**Spörk und Partner  
Bauträger GmbH**

office@spoerk-partner.at  
+43 (0)1 997 1927  
spoerk-partner.at