www.nebelgrenze.at

über der NEBELGRENZE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Ordinationen / Büros / Geschäftsflächen

Am Breitenstein 5
4202 Kirchschlag bei Linz

Zeininger Immobilien

Informationen unter:
+43 732 272 123

BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:

„Über der Nebelgrenze“
Am Breitenstein 5
4202 Kirchschlag bei Linz

Sonderwünsche

Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH

Europaplatz 1a, 4020 Linz
+43 732 / 6596 8205
rtbf@rtm.at

Beratung und Vertrieb

Zeininger Immobilien GmbH

Flora Krenmayr
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 511 9882
krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 9272 515
roeckl@zeininger.immobilien

PROJEKTBESCHREIBUNG

Arbeiten in atemberaubender Aussichtslage

Am Breitenstein 5 in 4202 Kirchschlag bei Linz hat die Real-Treuhand Eigentumswohnungen, Gewerbeobjekte eine Tiefgarage und Freistellplätze errichtet. Ein zentrales Bestandsgebäude wurde umgebaut, im Osten und Westen wurden die Altbauten abgebrochen und Neubauten in Massivbauweise (bzw. in Holzmassivbauweise) errichtet. Die Dachgeschossaufbauten wurden in Holzmassivbauweise ausgeführt. In den nördlichen Erdgeschoßzonen befinden sich Büro- und Ordinationsflächen. Die Erschließung erfolgt über eine östlich gelegene Zufahrt zur Tiefgarage, einen autofreien Vor- bzw. „Dorfplatz“ mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, sowie eine nördlich gelegene Straße, welche an die Gemeinde Kirchschlag abgetreten wurde. Bestandsumbau, Neubauten und Dachgeschossausbau wurden in Niedrigenergiebauweise ausgeführt. Am Flachdach befindet sich eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m²), welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefert, eventuell überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

Das Nebengebäude auf Grundstück Nr. 731/14 ist nicht Bestandteil der Gesamtanlage und somit nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.
Das Objekt besteht aus drei, in Ihrer Genese und Bauweise unterschiedlichen Bauteilen:

Bestand (Umbau)	Top-Nr.
Gartengeschoß	1.01, 1.02, 1.03, 2.01a, 2.01b, 2.02a, 2.02b
Erdgeschoß	2.06, 2.07, 2.08, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11a*, 1.11b*, 1.12* (*Ordinationen/Büros)
1. Obergeschoß	1.13, 1.17, 1.18, 1,19, 1.20, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.21
2. Obergeschoß	1.22, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.28
Neubau	
Gartengeschoß	2.03, 2.04, 2.05
Erdgeschoß	2.09, 2.10, 2.11, 1.04, 1.05, 1.06
1. Obergeschoß	1.14, 1.15, 1.16, 2.18, 2.19, 2.20
Dachgeschoß	
2. Obergeschoß	1.23, 2.27
Dachgeschoß	1.29, 1.30, 1.31, 2.29, 2.30, 2.31

Energiestandard:
HWB_{SK}: 37 f_{GEE}: 0,63

VORBEMERKUNGEN

Allgemeines

Grundsätzlich werden alle Ausführungen so umgesetzt und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik sowie den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften, unter Beachtung der zu Grunde liegenden ÖNORMEN, entsprechen. Von den ÖNORMEN abweichende Ausführungen werden so umgesetzt, dass sie den Regeln der Technik entsprechen und kein Nachteil entsteht. Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan festgelegte Leistungsumfang definiert sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Plänen angeführten Maße sind als Rohbaumaße zu verstehen. Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung; graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne einfließen, sind nicht Gegenstand des Objekts und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Zur Ausführung gelangen die in den Grundrissen der Verkaufspläne der jeweiligen Wohneinheit dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände. Diese und die Anzahl der Schalter und Elektroauslässe variieren je nach Wohnungstyp.

Die Ausstattungen können abweichen und es kann auf ähnliche Produkte von anderen Herstellern zurückgegriffen werden.

Anschlusskosten

Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Nahwärme sind im Kaufpreis enthalten.
Anschlusskosten für Telefon, Liwest, Internet und sonstige Anbieter sind vom Nutzer zu entrichten.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

KELLER, TIEFGARAGE & ORDINATIONEN IM EG:

Gartengeschoss
Im Gartengeschoß befinden sich, bedingt durch die Hanglage, im südlichen Bereich Wohnungen mit Gärten, im nördlichen Bereich Kellerabteile, Technikräume und die Tiefgarage.

Bodenplatten
Die Bodenplatten bzw. der Unterbeton werden in Stahlbeton ausgeführt und, wenn notwendig, gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Unter der Bodenplatte des Wohnbereichs wurde eine Radondrainage installiert, welche über Dach entlüftet.

Außenwände
Die erdberührten Außenwände der Bestandsbauten bestehen aus Stahlbeton oder Schalsteinen, werden, wenn erforderlich saniert und abgedichtet. Die erdberührten Außenwände der Neubauten wurden in Stahlbeton ausgeführt und wenn erforderlich abgedichtet.

Tiefgarage
Die natürlich belüftete Tiefgarage umfasst 86 PKW-Stellplätze.

Fundamente

Die Gebäude werden mittels Stahlbetonfundamentplatten, Streifenfundamenten sowie Einzelfundamenten lt. Bodenmechanik und statischen Berechnungen fundiert.

Wände und Decken

Außenwände erdberührt
bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Feuchtigkeitsabdichtung und Perimeterdämmung gemäß Bauphysik

Außenwände nicht erdberührt
bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)

Innenwände
Gipskartonwände einfach beplankt, glatt gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt. Allgemeinbereiche Bestandswände oder Stahlbeton bzw. Hohlwände, Fugen gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)

Decken
Stahlbetonrippendecke, darunter abgehängte MF-Rasterdecke oder Massivholzdecke in Wohnsichtqualität.

Dach

Hauptgebäude
Flachdach extensiv begrünt oder bekiest mit Wärmedämmung lt. Bauphysik. Verblechungen aus Aluminium, RAL 9007 Graualuminium, Bereich DG über Bestand, PV-Anlage, Bereich DG über Neubau teilweise Terrasse

Anbau
Pultdach bekiest mit Wärmedämmung lt. Bauphysik

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Bodenbeläge Allgemeinbereiche (innen)

Kellerräume, Technikräume
Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich, versiegelt, Farbe lt. Farbkonzept

Tiefgarage
Asphaltbelag mit Bodenmarkierungen

Stiegenhaus
Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich (Schmutzmatten in den Schleusen), Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt inkl. Sockelleisten.

Boden- und Wandbeläge

Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich
Ordination: Linolbelag mit Hochzug in graubeige nach Bemusterung
Büro: Teppichfliesen

Sanitärräume
Feinsteinzeug Format ca. 30/60 cm, keramischer Wandbelag ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt. Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante (ca. 2,10 m hoch), im WC 1,20 m hoch, restliche Wand mit Latexfarbe (weiß)

Türen - Nebenzonen

Stahlblechtüren mit Blockzargen, wo erforderlich in brandhemmender Ausführung, Farbe lt. Farbkonzept, Profilzylinderschloss und NIRO Drückergarnitur in L-Form, Rundstabdesign mit Rundrosette

Stiegen

Bestandstreppe Lauf Stahlbeton, Höhenanpassung mittels Gasbeton- oder Dämmplatteneinlage, Oberfläche verfliest (siehe Bodenbeläge)

Türen

Eingangsportal Allgemein
Alu-Portalkonstruktion, Türfüllung aus wärmegedämmtem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO, eingebunden in Pfosten-/Riegelkonstruktion

Eingangstüren
Alutüren mit Oberlichte, Türfüllung aus wärmegedämmtem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO

Wohnungseingangstüren WK3 (zu Gang)
Holzvollbautüren in brand- und einbruchshemmender Ausführung, Oberfläche Kunstharzplatte, mit aushubsicheren Bändern ausgeführt, inkl. Türschilder, eingebautem Weitwinkeltürspion und Türschließer lt. behördlicher Vorschrift. Holzzarge Durchgangshöhe 210 cm mit umlaufender Gummidichtung. Die Beschläge in NIRO sind als Sicherheitswechselbeschläge ausgeführt, außen mit Türknopf

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Innentüren
Röhrenspantüren weiß lackiert, Holzumfassungszarge, Durchgangshöhe 200 cm mit Gummidichtung, Drückergarnitur und Rundrosette in Edelstahl. Buntbart-schlüssel für Wohnungsinnentüren, WC und Bad Türen mit WC-Garnitur.

Fenster/Fenstertüren
Kunststoff-Alu-Fenster auf Betonsockel, RAL 9007 Graualuminium, Gliederung je Stützenfeld mit jeweils einem öffenbaren Fensterflügel.

Stahlkonstruktionen
Sämtliche sichtbaren Stahlkonstruktionen werden im Gebäudeinneren grundiert und lackiert. Alle sonstigen Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt.
Gitterrostabdeckungen verzinkt für Pumpensümpfe, Kantenschutz bei Türelementen.

SONSTIGE ALLGEMEINBEREICHE:

Schließanlage/Hausbrieffachanlage
Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage gem. Schließplan ausgestattet. Es sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeinen Abstellräume, Kellerabteile sowie Postbrieffächer mit den Wohnungsschlüsseln (5-fach) sperrbar.
Bei den Zugängen im Erdgeschoss sind Brieffächer sowie Außensprechstellen vorgesehen.

Beschriftung
Stockwerksbeschriftung aller Neben- und Allgemeinräume lt. Architekturkonzept

Fördertechnik
Eine Liftanlage je Stiege für 4 Personen, barrierefreie Aufzugskabine, Boden gerichtet für Fliesenbelag; Kabinen- und Stockwerkstableau mit mechanischen Tasten

Außenanlagen

Vor-/Dorfplatz
Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, bekieste Nebenwege

Allgemeingärten/Kinderspielplatz
Grünflächen besämt, Kinderspielgeräte, Sitzbänke, lt. Freiraumkonzept

Vorgärten Dorfplatz
Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, Platztröge lt. Freiraumkonzept

Müllentsorgung
Überdachte Mülleinhausung

Fahrradständer
überdachte Abstellplätze und Fahrradständer auf Vor-/Dorfplatz lt. Freiraumkonzept

Stützmauern, Außentreppen
Beton, schalrein

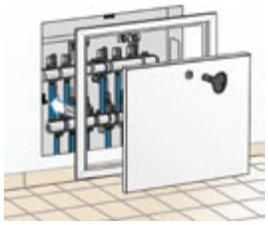
ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

HAUSTECHNIK:

Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt mittels der Nahwärme Kirchschlag. Im Technikraum des Gartengeschoßes ist die Übergabestation situiert.
Der Anschluss zu den Wohnungen und Ordination/Büro erfolgt über Steigstränge zu den Wohnungsstationen, wobei über diese Übergabestationen sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung sowie die Wärmezählung geregelt werden. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Raumthermostat: Uhrenthermostat LME

Fußbodenheizungsverteiler mit Absperrmöglichkeit von einzelnen Räumen bzw. Heizkreisen:



Lüftungsanlage

In jedem WC ist ein Abluftventilator installiert. Leitprodukt: Limodor FM/ EC
rechts: Limodor-Lüftereinsatz LF/M-EC mehrstufig inkl. Nachlaufrelais:

Sanitärtechnische Anlagen

Behandlungsräume (nur bei Ausführung als Ordination)

Waschtisch ohne Hahnloch und Überlauf aus Kristallporzellan 600x555 mm, weiß, inkl. nicht verschließbarem Schaftventil. Leitprodukt: Ideal Standard Contour 21
Einhebel-Wand-Waschtischmischer mit verlängertem Hebel verchromt
Leitprodukt: Ideal Standard Ceraplus 2

Personalraum

1x Warm- und Kalkwasseranschluss (Eckventil)

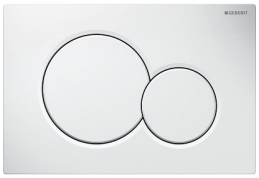
ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Sanitärbereiche

Waschtischanlage, Leitprodukt: Waschtisch Villeroy & Boch, O.Novo, 600/460/175 mm, eckig, weiß, mit Überlauf, Einhand-Waschtischbatterie Ideal Standard Ceraplan H90, verchromt, mit Ablaufgarnitur

WC-Anlage

Wandtiefspül-WC, Leitprodukt: CONNECT, 360x540x340 mm, weiß, aus Kristallporzellan. WC-Sitz Softclosing. Hersteller: Ideal Standard
Betätigungsplatte 2-Mengen-Spültechnik, Kunststoff, weiß, Hersteller Geberit



ELEKTROINSTALLATION

ELEKTROTECHNIK ALLGEMEINZONEN

Versorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LINZ AG. Für die Versorgung der Wohnanlage wird die bestehende Trafostation genutzt, von der aus das Objekt angespeist wird.
Die Ausführung der Messverteiler erfolgt nach den Erfordernissen der LINZ STROM AG und werden als Aufputzverteiler (in Stahlblech mit sperrbarer Fronttüre, Mindesttiefe 240 mm) hergestellt. Die Einbauten entsprechen den geltenden Vorschriften und dem Stand der Technik.

Blitzschutz
Blitzschutz-/Erdungsanlage nach geltenden Vorschriften. Im Zählerverteiler wird ein Überspannungsableiter der Klasse C für den Schutz der elektrischen Anlagen eingebaut.

Brandmeldeanlage
Die Brandmeldeanlage wird lt. den gültigen Vorschriften und Anforderungen der Feuer-wehr ausgeführt für die Tiefgarage und die Allgemeinflächen (Gänge, Keller- und Technikräume

Notlichtanlage
Einer Sicherheitsbeleuchtung für die Allgemeinbereiche, Tiefgarage und Fluchtwege gemäß den gültigen Vorschriften wird ausgeführt.

Installation
Im Elektro-Steigschacht werden getrennte Steigtrassen für die Starkstromleitungen, Schwachstromleitungen ausgeführt. Die Verkabelungen werden mit Polschellen an den Steigtrassen befestigt.

Für die Verkabelungen, ausgehend von den jeweiligen Niederspannungsverteilern, sind entsprechend der zu erwartenden Belastung, in Abhängigkeit der Leitungslänge und der Leitungsanzahl, die Verlegesysteme ausgelegt.
Die Leitungsquerschnitte für die Beleuchtung und für die Endstromkreise der Sicherheitsleuchten weisen einen Mindestquerschnitt von 1,5 mm2 Cu auf und sind für eine Nennspannung von mindestens 230V geeignet (Prüfspannung 1kV).
Die Leitungsquerschnitte für Steckdosen weisen einen Mindestquerschnitt von 2,5 mm2 Cu auf und sind für eine Nennspannung von 400V/230V geeignet (Prüfspannung 1 kV).
Die E30/E90- Verkabelung (Funktionserhalt E30/E90) für die Sicherheitsstromversorgungen werden entweder über eigene Kabeltrassen E30/E90 oder Ankerschienen bzw. Kabelschellen (typengeprüftes Tragsystem für brandbeständige Installationen) geführt.
Bei der Dimensionierung der Kabeltrassen wird eine Platzreserve von mindestens 20% vorgesehen. Kabel und Leitungen werden so ausgelegt, dass sie den betrieblichen Anforderungen über lange Zeiträume gewachsen sind.
Alle vertikalen und horizontalen Durchführungen für die zentralen Steigschächte, Kabeltrassen und dergleichen, werden nach Abschluss der Installation- bzw. Verkabelungsarbeiten vorschriftsmäßig abgeschottet.
Stromzähler werden im Technikraum im Gartengeschoß (Ebene 0) montiert (Fernablesung)
Schalterprogramm Kunststoff weiß z.B. Schrack Visio
Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung je nach Erfordernis und Türanzahl in den Räumen

ELEKTROINSTALLATION

Schalter- und Steckgeräte: Es wird ein Flächenprogramm in reinweiß verwendet. Die Lage und Höhe der einzelnen Geräte werden entsprechend dem Bedarf festgelegt. Eine ausreichende Anzahl der Steuer- und Steckgeräte wird eingeplant und ist aus den Installationsplänen ersichtlich.

E-Ladestation Garage

Grundausstattung

Für die Versorgungsmöglichkeit von E-Ladestationen werden eigene Elektromobilitätsverteiler von der Linz AG Strom vorgesehen, welche in der Tiefgarage bzw. in den E-Technikräumen der Tiefgarage untergebracht werden. Diese Verteiler werden mittels eigenem Stromzähler der Linz AG Strom ausgeführt.

Zusatzleistung (nicht im Preis inkl.)

Die E-Ladestationen müssen bei der Linz AG beantragt werden und sind gemeinsam mit der Zuleitung von der Ladestation bis zum Elektromobilitätsverteiler Zusatzleistungen. Die E-Ladestationen werden miteinander verbunden und in ein sogenanntes Master-/Slave-Netzwerk eingebunden (alle Ladestationen sind miteinander vernetzt). Dadurch wird das Laden mit einem intelligenten Lastmanagement möglich. Durch dieses intelligente Lastmanagementsystem kann eine maximale Ladeleistung von 11kW erzielt werden (abhängig von der Anzahl der Ladungen, die gleichzeitig durchgeführt werden).

PV Anlage

Am Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m²) vor-gesehen, welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefert und zusätzlich als Ergänzungsenergiequelle für die Warmwasserbereitung verwendet wird. Die überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

Beleuchtung Allgemeinbereiche

Gänge / Treppenhäuser

Leitprodukt: E2 LED-Panel Round 300/24W
Einbau- bzw. Anbau

Tiefgarage, Technikräume, Kellergänge

Leitprodukt: Thorn AQFPRO LED6400-840 PC

Vor-/Dorfplatz

LED-Pollerleuchte
Leitprodukt: Thorn D-CO LED Bollard 1000

ELEKTROINSTALLATION

Sprechanlage

Innensprechstelle
mit Video in den Wohnungen

ELEKTROTECHNIK BÜRO/ ORDINATION:

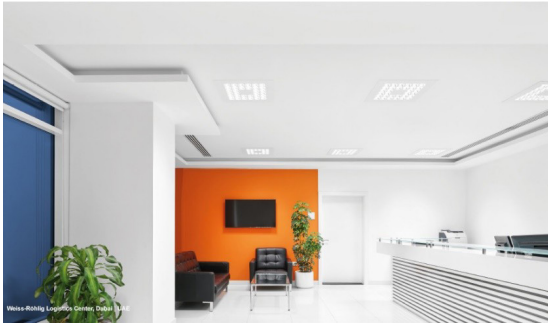
Ausstattung
Ein Elektrowandverteiler mit eigener Anspeisung vom Messverteiler mit Einbauten (Vorsicherung, Fehlerstromschutzschalter und Leitungsschutzschalterabgänge) Getrennte Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen
Schalterprogramm Kunststoff weiß z. B. Fabr.: Schrack Visio
Beleuchtung im Büro und in den Nebenräumen mittels Einbauleuchten bzw. Einbaudownlights in LED-Technologie. Beleuchtungsschaltung über dezentrale Taster/Schalter bzw. in den Nebenräumen mit Bewegungsmelder
Arbeitsplatzerschließung über Brüstungskanäle.

Notlichtanlage
Eine Sicherheitsbeleuchtung für den Bürobereich (Einzelbatteriesystem) gemäß den gültigen Vorschriften wird ausgeführt.

Telefonie/Lichtwellenleiterkabel
Die Telefonversorgung erfolgt durch die A1/ Telekom Austria AG. Die Versorgung (Anspeiseleitung) wird neu hergestellt. Von der Büroeinheit bis zum Übergabeverteiler im Kellergeschoss wird eine Leerverrohrung hergestellt. Ein Anschlussvertrag ist direkt mit der A1/Telekom zu vereinbaren.

Antennenanlage/Multimedia
Die Versorgung wird durch die LIWEST neu hergestellt. Von der Büroeinheit bis zum Übergabeverteiler im Kellergeschoss wird eine Leerverrohrung hergestellt. Ein Anschlussvertrag ist direkt mit der LIWEST zu vereinbaren.

Beleuchtung Ordinations-/Büro-bereich
Beleuchtung Bürozonen: Decken-Ein-/Anbauleuchte in LED-Technik 600/600mm mit Linsenoptik: Leitprodukt: z.B. Zumtobel Mirel



Beleuchtung Gangzonen, Nassgruppen, Nebenräume: Deckeneinbaudownlights LED-Technik, Durchmesser 160 bzw. 200mm, Leitprodukt: z.B. Zumtobel Panos R 200/160 L

SONDERWÜNSCHE

Um die Abwicklung von Sonderwünschen zu erleichtern, dürfen wir im Folgenden über das Prozedere der Abwicklung informieren.

Die Koordination der Sonderwünsche und Einholung der Angebote erfolgen nach Vertragsunterfertigung durch das Baumanagement. Ansprechpartner für sämtliche Sonder-wünsche ist die Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH.

Sämtliche Sonderwünsche können nur durch die von der Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH für die Standardausführung beauftragten Lieferfirmen und Professionisten durchgeführt werden.

Die Verrechnung erfolgt gemäß Kauf- und Bauträgervertrag.

Die im Zuge der Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Planungs- und Bauleitungskosten werden dem Wohnungswerber mit 100,00 Euro pro Stunde zzgl. 20% Mwst. verrechnet (auch Einholen von Angeboten).

Die erste Umplanung/Umgestaltung durch den Käufer ist mit maximal 2 Std. im Kaufpreis inkludiert. Dies versteht sich pro Stunde und zuzüglich 20% USt.

Führen die Beauftragung bzw. Durchführung von Sonderwünschen zu Verzögerungen der Fertigstellung einzelner Etappen, ist für Zwecke der Bestimmung der Kaufpreisfälligkeit eine Verzögerung, die ausschließlich aus einem Sonderwunsch resultiert, nicht zu berücksichtigen und ist damit der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nicht gehemmt.

Um eine fristgerechte Umsetzung der Sonderwünsche zu gewährleisten, bitten wir Sie, Angebote binnen einer Frist von 10 Tagen zu beauftragen bzw. ist die Beauftragung in dieser Frist abzulehnen. Nicht innerhalb dieser Frist beauftragte Angebote gelten als gegenstandslos. In Einzelfällen kann die Beauftragungsfrist von der örtlichen Bauleitung verkürzt werden, um die Durchführung des Sonderwunsches in Bezug auf den Baufortschritt zu ermöglichen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass einzelne Sonderwünsche jeweils nur bis zu einem gewissen Baufortschritt berücksichtigt werden können bzw. diese zu einem späteren Zeitpunkt zu erheblichen Mehrkosten führen können.

INFO

Sonderwünsche sind nur innerhalb der gekauften Einheit möglich. Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses (z. B. Fenster, SAT-Schüssel, Lüftungs- od. Klimageräte), Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses (Markisen, Folien auf Fenstern) oder die Statik verändern oder allgemeine Ver- / Entsorgungsleitungen beeinflussen, können nicht berücksichtigt werden.

SONSTIGES

Ergänzung

Der Wohnungs/Bürowerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass ohne ausdrücklich Zustimmung der Real- Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH (oder der örtlichen Bauaufsicht) vor Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Wohnungsweber oder von ihm beauftragten Dritten (z. B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden dürfen, um Gewährleistungsschnittstellen zu vermeiden.
Die verkaufende Partei ist berechtigt, von den Verkaufsplänen und den Ausfühungsbeschreibungen bei gleichwertiger Ersatzbeistellung stets abzuweichen, sonst nur, wenn dies aufgrund behördlicher Auflagen oder zur Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche erforderlich oder aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen sachlich gerechtfertigt ist. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmasse zu nehmen.

Betreten der Baustelle

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen wird festgehalten, dass Baustellenbesuche grundsätzlich nicht möglich sind. Es können jedoch Besichtigungen, nach Rücksprache mit und in Anwesenheit des Bauherrn bzw. dessen Vertreter, erfolgen.

Allgemein

Die neuen Geschoßdecken wurden entweder als Ortbeton- oder Elementdecken ausgeführt.
Bei Elementdecken werden einzelne Sektionen im Fertigteilwerk hergestellt, auf der Baustelle verlegt und mittels Aufbeton zur Gesamtkonstruktion verbunden. Die unvermeidbaren Stöße werden flächenbündig und glatt verspachtelt. Dabei können sich optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei Baumaterialien Schwindungen und Verformungen auf, welche zu Rissbildung führen können und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind (Silikonfugen sind Wartungsfugen!).

Neu errichtete Gebäude setzen sich in den ersten Jahren, dadurch kann es ebenfalls zu Rissen kommen, die jedoch keine Mängel darstellen. Dieses Verhalten klingt regelmäßig nach ca. 3 Jahren ab, aufgetretene Risse können dann durch den Wohnungswerber verspachtelt und übermalt werden.

Durch die Wand- und Deckenbeschichtungen kann es in Ecken und Bauteilanschlüssen zu Überlappungen kommen, welche gegebenenfalls Farbunterschiede verursachen. Durch einen späteren Anstrich verschwinden diese mit den Jahren.

All diese Phänomene sind in Neubauten normal und gelten daher nicht als Mangel. Wir empfehlen aus diesen Gründen, in den ersten 3 Jahren die bauseits gelieferte Malerei zu belassen. !

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden und Decken kann behindert wer-den, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen bzw. kann es zur Bildung von Pilzsporen kommen. Es ist daher unbedingt für eine ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandener Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. !

ANSPRECHPARTNER

Sie sind interessiert?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen stehen Ihnen
Frau Flora Krenmayr sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**
jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter
www.nebelgrenze.at bzw. auf **www.zeininger.immobilien**

Flora Krenmayr
+43 664 511 9882
krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.
+43 664 9272 515
roeckl@zeininger.immobilien