

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUTRÄGERPROJEKT

Insel Krk / Stadt Punat

GoldenMarina*****



über die schlüsselfertige Erstellung des oben angeführten Bauvorhabens.

Eigentumswohnungen im Zentrum von PUNAT

Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca. 107 m²

Lage: PUNAT unmittelbare Nähe der Marina/Yachthafen Punat

Beschreibung:

Konstruktion des Rohbaus:

EG/1.OG/2.OG (25 cm) als Massivbetondecke ausgeführt.

Das Außenmauerwerk besteht im EG, OG und DG aus einer 25 cm starken Ziegelmassivbauweise, nichttragende Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk oder in Trockenbauweise (Gipskartonständerbauweise) – doppelt beplankt für einen erhöhten Schallschutz).

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Strom (HEP) und Wasser (PONIKVE) wird am öffentlichen Netz angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über den Ortskanal. Die Oberflächen- und Dachwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht oder lt. Baubescheid entsorgt.

Pool:

Beim Objekt befindet entsteht ein beheizbarer Pool mit einer Gegenstromanlage.

Wärme- und Schalldämmungen:

Nach aktueller bauphysikalischer Berechnung der Wände und Decken wie im Energieausweis ersichtlich.

Flachdach:

Flachdachabdichtung und -dämmung mit allen Anschlüssen und Auflagen nach bauphysikalischen Berechnungen.

Estriche:

5 cm schwimmender Estrich mit erforderlicher Trittschalldämmung nach bauphysikalischer Berechnung in allen Wohngeschossen.

Verputze:

Die Wände werden mit einem Innenkalkzement verputzt – einlagig mittels Glatt- oder Rauputz. Der Außenputz wird auf das Wärmedämmsystem (14 cm) aufgetragen. Die Geschosdecken werden weiß verputzt.

Spengler- und Schlosserarbeiten:

Die Verblechungen werden in Alublech beschichtet hergestellt. Das Terrassengeländer wird in Glas ausgeführt. Treppengeländer, Absturzsicherung, französischer Balkon entstehen in verzinkter Stahlkonstruktion oder aus Aluminium in weißer Farbe. Bei gemauerten Brüstungswänden Edelstahl-Rundhandlauf außen.

Fensteraußenelemente:

Weißer Kunststoffelemente mit Außen- und Innenbänken aus beschichteten Alublech außen; innen werden Holzelemente ins Mauerwerk eingeschäumt. U-Wert Glas und Rahmen lt. Energieausweis; Dreifachisolierverglasung. Raffstore elektrisch in RAL/Kunststoff- oder Alu. Die Wohnungseingangstüre entsteht aus Alu mit Blindstock.

Schließanlage:

Das Gebäude wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet.

Heizanlagen – Warmwasser:

Strom: Anschluss an das öffentliche Netz (HEP) mit separatem Zähler pro Wohnung

Heizung: Luftwärmepumpe inkl. Fußbodenheizung

Alle Leitungen werden isoliert.

Sanitäranlagen:

Sanitärgegenstände in weißer Farbe; Armaturen aus chrome.

Ausstattung pro Wohnung:

WC: Hängeanlage mit Brille und Deckel sowie ein kleines Handwaschbecken, wenn das WC nicht im Bad untergebracht ist

Dusche: Edle Duschauffrinne mit Glastrennwand

Küche: Küchenanschluss für Spüle und Spülmaschine

Bad: Waschbecken jeweils mit Einhandmischer; Brausegarnitur in der Dusche

Waschmaschine: Ein Anschluss für Waschmaschine pro Wohnung

Elektroinstallationen:

Reinweißes Schaltermaterial; eigener Unterverteiler für jede Wohnung im Flur; Klingel mit Gegensprechanlage; solarbetriebene Außenlampen beim Hauseingang, sowie Terrassen bei den Gartenwohnungen und im Penthouse; Anschlüsse für die Küche.

Je Raum entsprechende Wand- und Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter; Fernseh-Telefon- und Internetanschluss; Bewegungssteuerung im Hauseingang und Treppenhaus.

Solange es der Vorbauzustand erlaubt, können im VZ, AR und WC anstatt Schaltern Bewegungsmelder kostenlos geordert werden. Alarmanlagen und Rauchmelder können teilweise, sofern nicht als Grundausstattung geliefert, als aufpreispflichtige Sonderausstattungen geordert werden. Der Preis richtet sich nach Art und Größe sowie dem Bauzustand. Allgemeinbeleuchtung wird mit stromsparenden LED-Lampen ausgestattet.

Seitens des Bauträgers wird die Verkabelung des Kabels-TV-Netzes bereitgestellt. Der Vertrag für den TV-Empfang ist seitens des Käufers mit den örtlichen Anbietern abzuschließen und seitens des Käufers zu bezahlen. Das gleiche gilt für Telefon- und Internetanschluss.

Fliesen und Klinker:

WC: 1,20 m hoch

Bad: Türstockhöhe

Fliesen: 60/30

Böden: passend mit Fliesen 60 x 60 oder 60x30

Vorraum, Abstellraum und Küche: Fliesenboden

Treppenhaus, Stiegen Tritt- und Setzstufen: Fliesenboden

Die Kunden haben die Möglichkeit, abhängig vom Bauzustand, eigene Fliesen einzubringen. Entsprechend werden die Preise reduziert.

Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen, VR etc.: Holzdielen in Eiche oder Buche

Treppenhaus vom EG bis OG: Fliesen

Malerarbeiten:

Alle Räume werden mit giftfreier Innendispersion deckend gestrichen (weiß). Holz- und Eiseninnenteile werden lasiert bzw. lackiert.

Innentüren:

In allen Geschossen werden weiße Holzelemente bestehend aus glattem Röhrenspan verbaut (Türblatt, Zarge, Zier- und Falzverkleidung). Die Beschläge bestehen aus Alu in weißer Farbe mit Bundbartschloss.

Briefkästen:

1 Briefkasten pro Wohnungseinheit

Außengestaltung:

Die Zufahrt und die Stellplätze werden gepflastert. Die Terrassen werden in WPC oder in Fliesen ausgeführt. Die Eingangspodeste werden ebenfalls gepflastert. Die Restflächen werden gemäß Außenanlagenplan begrünt. Die Grünflächen werden bepflanzt.

Parkplätze:

Jede Wohnung verfügt über einen Parkplatz.

Änderungen:

Änderungswünsche der Kunden gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gehen zu Lasten des Käufers und müssen direkt mit dem Bauträger bzw. dem entsprechenden Handwerker abgerechnet werden. Selbiges gilt für die Kosten eventueller Einreichungspläne und deren Folgen, z.B. Statikpläne. Kontrolle und Haftung fallen auf den Auftraggeber.

Als kostenfreie Planungsänderungen gelten Farbwünsche, Anschläge von Türen und ähnliche Leistungen. Vor dem Beginn der Arbeiten auch das Setzen der Elektroeinrichtungen nach Wunsch. Ebenso Leichte Veränderungen nicht tragender Mauerwerke. Dafür steht eine Stunde Besprechungszeit und eine Stunde Umplanungszeit zur Verfügung. Weitergehende Planungen muss der Käufer mit dem Architekten direkt aushandeln und bezahlen.

Verboten sind alle Änderungen, welche die Baugenehmigung berühren oder die Parifizierung verändern. Alle Änderungen sind vom Bauträger (Bauherrn) schriftlich genehmigen zu lassen.

Sonderwünsche und Bestellungen:

Sonderwünsche und deren Bestellung werden direkt von uns bearbeitet.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen seitens des Käufers übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

Für alle Sonderwünsche und Aufträge während der Bauzeit bis zur Übernahme durch den Kunden gilt, dass alle Aufträge und Leistungsbeanspruchungen vom Bauherrn gegengezeichnet werden müssen. Im Falle einer Beauftragung ohne Gegenzeichnung, verzichtet der Auftraggeber auf die Durchschlagshaftung des Bauträgers.

Anschlusskosten:

Der Bauträger trägt alle Anschlusskosten bis zur Kante Keller durch öffentliche Versorger. Individuelle Anschlusskosten zur Benützung durch Vertragsanbieter sind nicht im Preis inbegriffen, z.B. Internet- und Fernsehverträge. Eine generelle Vorschrift zur Verpflichtung eines gemeinsamen Anbieters bzw. Lieferanten gibt es nicht. Sollten aber widersprüchliche Wünsche nicht vereinbar sein, so entscheidet der Bauträger zum Wohle der Mehrheit. Der Bauträger erstellt die Anschlüsse auf Wunsch des Käufers oder Maßgabe der Baustelle, damit eine reibungslose Übergabe und Verwendung gegeben ist und verrechnet die Kosten ohne Aufschlag weiter.

Baubeginn:

Voraussichtlich September 2021

Fertigstellung:

Voraussichtlich Juni 2022

Bei Kauf nach Baubeginn:

Es gilt bei bereits durchgeführten Änderungen der auf der Baustelle besehene Zustand.

Masse:

Alle angegebenen Masse sind Rohbaumasse, die sich bei Ausführung geringfügig ändern können. Maßtoleranzen bis zu 3 % der in den Einreichplänen angegebenen Rohbaumasse gelten als vereinbart. Auch bei Plankopien kann es zu geringfügigen Verzerrungen kommen. Die Käufer verpflichten sich daher, die Masse für Einrichtungsgegenstände und Küchen nur direkt von den Naturmassen nach erfolgten Verputzarbeiten abzunehmen.

Gewährleistung und Wartung:

Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe, wie z.B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton an Decken oder Wände und verputzte Flächen entstehen können, sind kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche sind ordnungsgemäß zu warten. Sind während der Gewährleistungsfrist Beanstandungen aufgetreten, so sind diese schriftlich an den Bauträger und den Generalunternehmer oder Handwerker zu richten.

Versicherung, Hausverwaltung, Betriebskosten:

Die Bauträgergesellschaft wird das gesamte Projekt bis zur Übergabe im Rahmen der Hauptversicherung (Sachschäden am Bauvorhaben und an benachbarten Objekten sowie Personen-, Sach- und Vermögensschäden an Dritten) auf eigene Kosten versichern. Weiters wird das Gebäude im Rahmen einer Bündelversicherung mit Rohbaueinschluss gegen die üblichen Elementarrisiken (Feuer, Sturm, Wasser) gedeckt. Die Polizzen und deren Deckungsumfang werden über Anforderung zur Einsicht aufliegen. Die Versicherungen müssen auf eine Laufzeit von 3 Jahren vom Eigentümer übernommen werden. Zur Zahlung der anfallenden Betriebskosten werden die Wohnungen ab Übergabe verpflichtet. Leerstehende oder in Bau befindliche Wohnungen zahlen nur den tatsächlichen Verbrauch.

In den bewilligten Bauplänen eingezeichnete Ausstattungsgegenstände (z.B.: Sanitärgegenstände, Wände, Möblierungen, etc.) sind baubewilligte und mögliche Ausstattungsmerkmale, die nicht immer im Preis enthalten sind, aber von den Käufern gegen Aufpreis beauftragt werden können. Es wird festgehalten, dass die Präsentationspläne, Visualisierungen und Perspektiven nur der generellen Veranschaulichung dienen. Diese Unterlagen stellen somit keinerlei rechtliche Grundlagen dar.

KRK, Juni 2021