ANLAGEPROJEKT

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

über die schlüsselfertige Erstellung des oben angeführten Bauvorhabens

18 od. 19 Apartments zwischen 40 m2 und 120 m²

Lage:

Ramsau am Dachstein – TOP Aussichts- und Sonnenlage

Beschreibung:

Konstruktion des Rohbaues:

Bodenplatte sowie Tiefgaragenwände in Ortbeton. Stärke und Ausführung lt. Statikplänen. Balkone, Stiegenläufe und Geschossdecken aus Beton. Ausführung der Aussenwände als Ziegelmauerwerk mit hoher Speicherwirkung und besten baubiologischen Eigenschaften. Nichtragende Zwischenwände aus 12cm starken Ziegelsteinen. Tragende Zwischenwände aus 20 cm Ziegelsteinen.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird aus dem öffentlichen Netz angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über den öffentlichen Kanal, die Oberflächen- und Dachwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht oder lt. Baubescheid entsorgt.

Wärme- und Schalldämmungen:

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

Flachdach:

Flachdach- Abdichtung und – Dämmung mit allen Anschlüssen und Auflagen, nach bauphysikalischen Berechnungen.

Satteldach:

Zimmermannsgemäßer Pfettendachstuhl mit Dachziegel auf dem geneigten Satteldach. Aufdachdämmung mit darunterliegender Holzschalung.

Estriche:

7 cm schwimmender Estrich mit erforderlicher Trittschalldämmung nach Ö-Norm in allen Wohngeschossen.

Tiefgarage/Kellerräume:

Oberfläche Garagenboden in Säurebeständiger Beschichtung. Kellerräume Bodenplatte geglättet und beschichtet. Keine Verfliesung der Kellerräume.

Verputze:

Kellerräume: Verputz aller gemauerten Wände. Betonwände bleiben unverputzt. In allen Geschossen: Innen- Kalk- Gipsputz auf Wänden, einlagig mit Glattputz oder Rauputz. Geschossdecken werden gespachtelt oder auch verputzt bzw. in Holzoptik ausgeführt. Teilweise Ausführung in Holz.

Spengler- und Schlosserarbeiten:

Verblechungen werden in Blech beschichtet hergestellt. Balkon- und Flachdachgeländer in Holzbauweise od. verzinkter Stahl-Rahmenkonstruktion mit Edelstahl- oder verzinkten Stahl Handlauf. Treppengeländer in verzinkter Stahlkonstruktion mit Obergurt, Untergurt und senkrechten Rundstäben sowie Edelstahl - Rundhandlauf. Bei gemauerten Brüstungswänden Edelstahl - Rundhandlauf außen.

Fensteraußenelemente:

Weiße Kunststoffelemente mit Außen- und Innenfensterbänke aus Stein od. gleichwertig. Elemente ins Mauerwerk eingeschäumt. U-Wert Glas und Rahmen lt. Energieausweis, Dreifachisolierverglasung.

Schließanlage
Das Gebäude wird mit einer Zentral- Schließanlage ausgestattet.

Heizanlagen – Warmwasser:

Strom: Anschluss an das Energienetz der Energie Steiermark
Heizung: Luft- Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Sanitärräumen. Alle Leitungen isoliert. Beheizung der Kellerräume als Sonderwunsch.

Sanitäranlagen:

Sanitärgegenstände in Weiß, Armaturen in Chrom.

<u>Ausstattung pro Wohnung bzw. pro Bad:</u>

WC: Hänge-WC mit Brille und Deckel sowie ein kleines Handwaschbecken wenn das WC nicht im Bad untergebracht ist.

Dusche: edle Duschablaufrinne inkl. Duschtrennwand

Küche: Küchenanschluss für Spüle und Spülmaschine,

Bad Einrichtung lt. Plan jeweiliger TOP

WC über Dach entlüftet,

Elektroinstallationen:

Lt. ÖNORM, Schaltermaterial Reinweiß, eigener Unterverteiler für jede Wohnung im Flur. Solarbetriebene Außenlampen beim Hauseingang, sowie Terrassen bei den Gartenwohnungen und dem Penthouse. Anschlüsse für Küche und Heizraum. Je Raum

entsprechende Wand- und Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter. Fernsehanschluss, Bewegungssteuerung im Hauseingang und Treppenhaus. Solange es der Vorbauzustand erlaubt, können im VZ, AR und WC statt Schaltern Bewegungsmelder kostenlos geordert werden. Allgemeinbeleuchtung wird mit stromsparenden LED – Lampen ausgestattet.

Seitens des Bauträgers wird die Verkabelung des Kabel – TV – Netzes bereitgestellt. Die Anschlussgebühren und laufenden Kosten werden gesondert seitens der Hausverwaltung verrechnet.

Fliesen und Klinker:

Die Verlegung der Fliesen in den Bädern werden lt. gemeinsamer Planung ausgeführt

Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen, VR etc. Vinylboden. Treppenhaus vom KG bis OG gefliest. Kellerböden entweder geschliffene Bodenplatte oder Abrieb- u. Wischfester Anstrich. Im Gesamtpreis ist ein Vinylboden-Materialpreis von ***24,00 €/m² inkl. MwSt.*** enthalten. Balkone und Flachdachterrassen erhalten einen Holz- od. Steinbelag.

Malerarbeiten:

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

Innentüren:

Holzelemente in allen Geschossen bestehend aus glattem Röhrenspan-Türblatt, Zarge und Zier- und Falzverkleidung. Beschläge in Alu mit Bundbartschloss. Wohnungseingangstüren mit Mindestschallschutz von 45 DB laut Ö – Norm.

Zusätzliche Sicherheitseinrichtungen:

Dreifachverriegelungen bei den Wohnungseingangstüren
Feuerlöscher lt. Baugenehmigung

Außengestaltung:

Zufahrt, und Stellplätze werden asphaltiert, Terrassen und Gehwege werden als befestigte Kieswege in dunkelgrau, ausgeführt. Eingangspodeste in Granitsteinplatten ausgeführt. Restflächen begrünt gemäß Außenanlagenplan Die Begrünung der Anlage stellt ausdrücklich keine Gartengestaltung im Sinne der Normen dar und unterliegt nicht der ÖNORM.

Preise:

Im Preis inbegriffen sind Wohnräume der Einheit, Keller- Abstellabteil der Topnummer und ggf. Garteneinheiten die zur Topnummer gehörig parifiziert sind/werden sowie die Mitbenützung der Allgemeinflächen. Sauna/Infrarotkabine und Kamine sind im Preis nicht inkludiert. Nur gegen gesonderte Beauftragung bzw. Aufzahlung möglich.

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-, Fernsehverträge. 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

Baubeginn: Herbst/Frühjahr 2018/2019

Bei Kauf nach Baubeginn:

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

Zahlungen lt. Bauträgervertragsgesetz / Ratenplan A

Masse:

Alle angegebenen Masse sind Rohbaumasse, die sich bei Ausführung geringfügig ändern können. Maßtoleranz 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.

E-Ladestationen:

In der Tiefgarage wird eine Ladestation für E-Fahrzeuge sowie eine Ladestation am Gelände für die E-Bikes hergestellt.

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 Hausverwaltung übernimmt der Bauträger bis zu einer anderen, durch die gesetzliche Mehrheit geschaffenen, Regelung. Zur Zahlung der anfallenden Betriebskosten werden die Wohnungen ab Übergabe verpflichtet. Leerstehende oder in Bau befindliche Wohnungen zahlen nur den tatsächlichen Verbrauch.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt in der jeweils aktuellen und unterfertigten Form einen Teil des Kaufvertrages und der Punktation oder eines Vorvertrages dar. Bei Abweichungen zum Kaufvertrag gelten die Bestimmungen der Ausstattungsbeschreibung. Bei einer Abweichung zwischen den Ansichts- und Grundrissplänen gelten die Grundrisspläne. Festlegungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben Vorrang gegenüber diesen Plänen. 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, da im Zuge der Baueinreichung laufend geringfügige Änderungen erforderlich werden. Diese Unterlagen stellen somit keinerlei rechtliche Grundlagen dar. Gelieferte Ausstattungen sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführt.

Einrichtung / Ausstattung:

Die Apartments werden in Anlehnung der vorliegenden Visualisierung eingerichtet bzw. ausgestattet. Möbel in Massiv. Eine detaillierte Liste der Einrichtungsgegenstände wird nach Vorlage dem Eigentümer übergeben. Die Ausstattung bzw. Holz- Steinverkleidungen werden in allen Apartments vom Material her ident sein. Der Eigentümer kann jedoch aktiv an der Anordnung mitwirken. Wichtig ist, dass das Gesamtbild der Apartments sehr exklusive und einheitlich wirkt.

Haus, Juli 2018