

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

über die schlüsselfertige Erstellung des unten angeführten Bauvorhabens

## NEUBAUPROJEKT

### PRIME\_LIVING\_SCHLADMING



#### Überblick:

- Vier Eigentumswohnungen in einer Traumlage von Schladming
- Wohnflächen von ca. 59 bis 115 m<sup>2</sup>
- Klimaanlage in der TOP3 und TOP4 im Wohnbereich
- Sauna in der TOP3 und TOP4
- Vorsehung E-Charger bei den Parkflächen
- Elektrische Dachflächenfenster mit Sonnenschutz
- Insektenschutzgitter
- Überdimensionale Dachflächenfenster (1,14 m x 2,52 m)

#### Lage:

- Lange Gasse 447 in 8970 Schladming

# Beschreibung:

## Konstruktion des Rohbaus:

Keller bleibt Bestand (Raumhöhen entsprechen nicht der NORM)

EG: Tragendes Außenmauerwerk in Ziegelmassiv-Bauweise mit hoher Speicherwirkung und besten baubiologischen Eigenschaften sowie Vollwärmeschutz inkl. Putzfassade. Geschosdecke KG/EG, EG/1.OG aus Stahlbeton

1.OG in Holz-Mantelsteinen (Massivbauweise)

DG in Holzriegelbauweise. Geschosdecke in Massivholzausführung

Wohnungstrennwände und tragende Zwischenwände in Massivbauweise. Nicht tragende Innenwände alternativ in Gipskarton-Ständerbauweise

## Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz. 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.

## Dach:

Hinterlüftetes Satteldach - Dacheindeckung mit Tondachziegel (eventuell Änderung vorbehalten). Farbe grau bzw. lt. Vorgabe Baubehörde

## Fassade:

Putzflächen gebrochen weiß, Holzverschalung Lärche natur.

## Estriche:

7 cm schwimmender Estrich mit erforderlicher Trittschalldämmung nach Ö-Norm in allen Wohngeschossen. Kellerräume bzw. Flächen werden nicht verflies. In diesen Bereichen wird die Betonbodenplatte geschliffen oder mit einem wischbaren Anstrich versehen.

**Verputze:**

Keller- und Abstellräume: Verputz aller gemauerten Wände. Betonwände bleiben unverputzt. In allen Geschossen: Innenwände gespachtelt. Außenputz auf Wärmedämmung Spachtelung und 2 mm gefärbten Deckputz. OG u. DG mittel Holzvertäfelung

**Spengler- und Schlosserarbeiten:**

Verblechungen werden in Alublech beschichtet hergestellt. Balkon- und Flachdachgeländer in verzinkter Stahl-Rahmenkonstruktion mit Edelstahl- oder verzinkten Stahl Handlauf oder in Holz (Vorgabe Baubehörde). Treppengeländer in verzinkter Stahlkonstruktion mit Obergurt, Untergurt und senkrechten Rundstäben sowie Handlauf. Bei gemauerten Brüstungswänden Edelstahl - Rundhandlauf außen.

**Fenster- Türenaußenelemente - Sonnenschutz:**

Fenster u. Balkontüren – Kunststoff mit Außenfensterbänke aus beschichtetem Alublech od. gleichwertig. Innenfensterbänke in Stein od. beschichtetem Alublech. Elemente ins Mauerwerk eingeschäumt (RAL Montage). U-Wert Glas und Rahmen lt. Energieausweis, Dreifachisolierverglasung. Balkontüren in Hebe- Schiebetür Ausführung. Aluhaustüre in Weiß od. Anthrazit mit Blindstock. Rollläden od. Raffstore inkl. elektrischen Antrieb.

**Schließanlage:**

Das Gebäude wird mit einer Zentral- Schließanlage ausgestattet.

**Heizanlagen – Warmwasser:**

Strom: Anschluss an das Netz der Energie Steiermark

Heizung: Fernwärmeanschluss

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Sanitärräumen

Warmwasseraufbereitung: Kombiniert mit Raumheizung

Alle Leitungen isoliert. Beheizung der Keller- Abstellräume als Sonderwunsch.

**Sanitäranlagen:**

Sanitärgegenstände in Weiß, Armaturen in Chrom (Fabr. LAUFEN, Armaturen GROHE od. gleichwertig)

### **Ausstattung pro Wohnung:**

Küche: Küchenanschluss für Spüle und Spülmaschine

Waschmaschine: 1 Anschluss für Waschmaschine pro Wohnung

WC: Hänge-WC mit Brille und Deckel sowie ein kleines Handwaschbecken, wenn das WC nicht im Bad untergebracht ist. Wird über Dach entlüftet, sofern kein Fenster im WC vorhanden ist

Bad: Dusche: Bodengleich; Edle Duschablaufrinne inkl. Glastrennwände; Waschbecken 65 cm

Badewanne NUR ANSCHLUSS (OHNE BADEWANNE)

Außen: 1 Gartenwasserhahn Frostsicher pro Gartenwohnung (Kemperanschluss)

### **Elektroinstallationen:**

Lt. ÖNORM, Schaltermaterial Reinweiß, eigener Unterverteiler für jede Wohnung im Flur. Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Solarbetriebene Außenlampen beim Hauseingang, sowie Terrassen bei den Gartenwohnungen und bei den Penthousewohnungen. Anschlüsse für Küche und Heizraum. 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 statt 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 Kabel-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 20/20 bis 60/60. Böden passend mit Fliesen 20/20 bis 60/60, Vorraum, Abstellraum und Küche mit Fliesenboden. Treppenhaus, Stiegen Tritt- und Setzstufen Fliesenboden. Die Kunden haben die Möglichkeit, abhängig vom Bauzustand, eigene Fliesen einzubringen. Entsprechend werden die Preise reduziert. Im Gesamtpreis ist ein Fliesen- Materialpreis von **30,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** enthalten.

### **Bodenbeläge:**

In allen Wohn- und Schlafräumen, VR etc. Fertigparkett Eiche oder Buche und hölzernen Abschlussleisten. Kellerböden entweder geschliffene Bodenplatte oder Abrieb- u. Wischfester Anstrich. Im Gesamtpreis ist ein Parkettboden-Materialpreis von **40,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt.**

enthalten. Bei den Balkonen und Flachdachterrassen werden Terrassenplatten in Beton verlegt oder auf Wunsch in Holz. Stiegen u. Gangflächen werden verflies.

#### **Malerarbeiten:**

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

#### **Innentüren:**

Weißer Holzelemente in allen Geschossen bestehend aus glattem Röhrenspan-Türblatt, Zarge und Zier- und Falzverkleidung. Beschläge in Alu Weiß mit Bundbartschloss. Wohnungseingangstüren mit Mindestschallschutz von 45 DB It. ÖNORM.

#### **Zusätzliche Sicherheitseinrichtungen:**

Versperrbare Balkontürbeschläge in den Kinderzimmern sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dreifachverriegelungen bei den Wohnungseingangstüren  
Feuerlöscher lt. Baugenehmigung

#### **Briefkästen:**

1 Briefkasten pro Wohnungseinheit im oder am Haus, weitere Postzustellungsmöglichkeiten auf Sonderwunsch.

#### **Außengestaltung:**

Zufahrt ist asphaltiert. Stell- Parkplatzflächen werden Rasengittersteinen verlegt. Terrassen und Gehwege werden in Estrich-Betonplatten auf Splittbett verlegt, ausgeführt. Eingangspodeste ebenfalls in Estrich-Betonplatten auf Beton verlegt. Restflächen begrünt gemäß Außenanlagenplan. Die Begrünung der Anlage stellt ausdrücklich keine Gartengestaltung im Sinne der Normen dar und unterliegt nicht der ÖNORM.

#### **Parkplätze:**

Jeder Käufer hat das Recht, mindestens einen Parkplatz zu erwerben. Über die Verwendung überzähliger Parkplätze entscheidet der Bauträger.

### **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. Leichte Veränderungen nicht tragender Mauerwerke. Dafür stehen eine Stunde Besprechungszeit und eine Stunde Umplanungszeit zur Verfügung. Weitergehende Planungen muss der Käufer mit dem Planer direkt aushandeln und bezahlen. Für diese Planungen stehen eine Stunde Beratungszeit und eine Stunde Ausarbeitungszeit kostenlos zur Verfügung.

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

### **Preise:**

Im Preis inbegriffen sind Wohnräume der Einheit, Kellerabteil der Topnummer und ggf. Garteneinheiten die zur Topnummer gehörig parifiziert sind/werden sowie die Mitbenützung der Allgemeinflächen.

### **Sonderwünsche und Bestellungen:**

Sonderwünsche und Bestellung der Sonderwünsche werden direkt mit den betreffenden Firmen vereinbart und abgerechnet. Sowohl der Auftraggeber als auch der Auftragnehmer halten den Bauherrn schad- und klaglos.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer 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:**

September 2023

**Fertigstellung:**

Voraussichtlich Mitte 2024 (Wetterbedingte Verschiebung möglich)

**Bei Kauf nach Baubeginn:**

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

**Kaufvertragserrichter:**

Herr Mag. Albert Steinrisser in 8970 Schladming

**Vermittlung:**

KR Real GmbH

**Zahlungen lt. Bauträgervertragsgesetz / Ratenplan A:**

- a) 15% vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 35% vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20% vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12% vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 12% vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 4% vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;

**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 Wänden 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 Bauträgersgesellschaft 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 bestehenden Versicherungen müssen auf eine Mindestlaufzeit von 3 Jahren vom Käufer übernommen werden. 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. Diese

Unterlagen stellen somit keinerlei rechtliche Grundlagen dar. Gelieferte Ausstattungen sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführt.

Spielplatzgeräte sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind von der Eigentümergemeinschaft nach Wunsch zu erwerben.

Im Energieausweis angeführte Hersteller können vom Bauträger wenn dieser gleichwertige Produkte liefern kann, gewechselt werden.

Allgemeinflächen wie z. B. Spielplatzfläche kann vom Bauträger in Größe und Fläche noch abgeändert werden. Eventuelle Abtretungen obliegen dem Bauträger.

***Abweichungen auf Grund von Änderungen, welche keine Leistungsminderung darstellen, können möglich sein.***

*Haus, März 2023*