

BellaVista
RESIDENZEN

**BAU-UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG**

BellaVista

RESIDENZEN

Den See im Blick.

Bella Vista Residenzen in
Annenheim am Ossiacher See

BAU-UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

BAUTRÄGER: **D 01 Immobilien GmbH**
Ein Unternehmen der Trecolore Gruppe
9520 Annenheim, Am Hang 2
Telefon +43 4248 29799-0
real@trecolore.at

PROJEKTSTANDORT: 9520 Annenheim, Panoramaweg 42
KG 75444 Sattendorf

INDEX D | Stand vom 10.06.2020 (Kaufvertragsgrundlage)

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Das Projekt „Bella Vista Residenzen in Annenheim am Ossiacher See“ sieht den Neubau einer Wohnanlage mit 27 Wohneinheiten in zwei über die Sockelgeschosse verbundenen Baukörpern (HAUS A im Westen, HAUS B im Osten) vor. Das Gesamtprojekt ist terrassenartig gestaffelt und nach Süden ausgerichtet. Die Baukörper werden viergeschossig zur Ausführung gebracht, wobei die unteren beiden Geschosse in die Topographie des Geländes integriert sind. Damit wird der Baukörper auf der dem See abgewandten Seite (Nordansicht) als zweigeschossig wahrgenommen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Panoramaweg und einem dem Projekt zugehörigen teilbegrünten Vorplatz mit 14 PKW-Freistellplätzen, davon 4 Besucherstellplätze. Über zwei zentral positionierte Stiegenhäuser gelangt man barrierefrei in die Wohngeschosse sowie auch in die Tiefgarage mit 34 weiteren PKW-Abstellplätzen.

I. ALLGEMEINE TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Der Neubau erfolgt auf der Rechtsgrundlage des baurechtlichen Genehmigungsbescheides. Alle Bauteile werden nach behördlichen und gesetzlichen Vorschriften bzw. nach ÖNORM- und OIB-Richtlinien zur Ausführung gebracht. Brandschutz-, Wärme- und Schallschutzwerte entsprechen den Kärntner Bauvorschriften und werden gemäß technischem Standard ausgeführt.

ROHBAU

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt in Massivbauweise; Dimensionierung der tragenden Bauteile nach statischem Erfordernis und der damit in Verbindung stehenden Richtlinien.

GRÜNDUNG	Die Gründung erfolgt als Flachgründung nach statischem Erfordernis und technischer Vorgabe.
TRAGSYSTEM	Tragende Wände (Außen- und Innenwände) in Mantelbeton bzw. Stahlbeton, Decken in Stahlbeton (Ortbeton oder Elementdecken), Wandscheiben und Säulen in Stahlbeton bzw. nach konstruktiver Vorgabe des Tragwerksplaners.
NICHT-TRAGENDE INNENWÄNDE UND SCHÄCHTE	Schächte und nicht-tragende Innenwände als GK-Trockenbauwände, gemauert als Ziegel- oder Betonsplittmauerwerk; Vorsatzschalen in Trockenbauweise.
KAMINE	Der Einbau von Kaminen ist ausnahmslos in den süd-gerichteten Penthouses möglich (Sonderwunsch). Änderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben sind dem Bauträger vorbehalten.

STIEGEN	Stahlbetonstiegenlauf, schalltechnisch vom Bauwerk bzw. den Wohnungen entkoppelt.
AUFZUG	Innenliegend, schalltechnisch entkoppelt. Ausführung in Stahlbetonbauweise, gemäß technischer Vorgabe der Liftanlage, mit Liftgrube im Untergeschoß bzw. Überfahrt im Dachbereich.
TIEFGARAGE	Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt in Stahlbetonbauweise; Zufahrtsrampe asphaltiert, Tiefgarage in Stahlbeton mit Beschichtung und Kennzeichnung der PKW-Abstellplätze. Es werden 34 Tiefgaragen-PKW-Abstellplätze zur Ausführung gebracht. E-Tankstelle zum Tiefgaragen-PKW-Abstellplatz optional gegen Aufpreis möglich (Sonderwunsch), vorbehaltlich der Zustimmung und Kapazität seitens des Netzbetreibers.

GEBÄUDEHÜLLE

DACHKONSTRUKTION	Sämtliche Flachdachkonstruktionen werden als nicht befahrbare Oberflächen zur Ausführung gebracht. Ausführung der Flachdächer als Foliendach oder mit einer bituminösen Abdichtung. Begehbare Beläge im Allgemeinbereich als Kiesfläche, Asphaltfläche, Betonsteinpflaster bzw. keramischer Plattenbelag unter Berücksichtigung der technischen Ausführungsvorgaben bzw. nach Architekturkonzept und Wahl des Bauträgers.
LICHTKUPPELN	Lichtkuppeln als Polycarbonatsystemkuppel, im Stiegenhaus als Brandentrauchung offenbar bzw. als Wartungsausstieg an der obersten Hauptdachfläche hergestellt (ohne Ausstiegsleiter).
FASSADE	Die Fassadenflächen werden in Vollwärmeschutz-Verbundsystem (EPS-Dämmung), Dünnputzbeschichtung, Farbgebung nach architektonischen Gestaltungskonzept zur Ausführung gebracht. Im Bereich der Ebene 3 und Ebene 4 wird teilweise eine vorgesetzte, strukturierte Holzfassade, gemäß architektonischem Gestaltungskonzept bzw. Vorgabe durch den Architekten, zur Ausführung gebracht.
SPENGLERARBEITEN	Aluminiumbleche, beschichtet nach RAL-Farbsystem, gemäß Architekturkonzept und Vorgabe durch den Architekten.
HAUSEINGANGSTÜREN	Hauptzugang zu Haus A und Haus B als Aluportalkonstruktion bzw. wahlweise als Holzportal mit außenliegender Alu-Deckschale nach Architekturkonzept und Wahl des Bauträgers. Beschichtet nach RAL-Farbsystem, Eingangstüre mit elektrischem Türöffner, Schließzylinder gemäß Schließenanlagenplan; Obertürschließer, Panikbeschlag EN 179.

TERRASSENTÜREN- UND FENSTERKONSTRUKTIONEN	Ausführung der Terrassentür- und Fensterkonstruktionen der Wohnungseinheiten als Holzkonstruktion mit außenliegender Alu-Deckschale, beschichtet nach RAL-Farbsystem gemäß Architekturkonzept. Ausführung mit Hebe-Schiebefunktion, Dreh-Kippflügelfunktion, Drehfunktion und Fixverglasung. Ein-Hand-Bedienung. Außen- und Innenfensterbänke bei Parapeten; außenliegende Fensterbänke in RAL-Beschichtung gemäß Architekturkonzept; innenliegende Fensterbänke in Werzalit (weiß). Dreifach-Isolierverglasung gem. Energieausweis.
FLACHDACHFENSTER	Die Penthouses in Ebene 4 mit innenliegenden Bädern werden mit einem Flachdachfenster zur natürlichen Belichtung (nicht offenbar) in Isolierverglasung und opaker Acrylkuppel ausgeführt.
TIEFGARAGEN-LÜFTUNG	Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Öffnungen werden mit Rahmenkonstruktionen und Streckmetallgittern verschlossen. Ausbildung von notwendigen Kellerlichtschächten, Lüftungsschächten etc. nach technischer Vorgabe des Architekten (Beton- oder Fertigsystem). Gestalterische Elemente in der Fassade nach Vorgabe des Architekten.

AUSBAU ALLGEMEINBEREICHE

WÄNDE	Stahlbetonwände gespachtelt; gemauerte Wände, Mantelbetonwände verputzt und raumhoch weiß gemalen. Vorsatzschalen und Gipskartonwände gespachtelt und weiß gemalen. Wände in Technikräumen in Stahlbeton roh, nicht gespachtelt, nicht gemalen oder Mantelbetonwände verputzt und weiß gemalen.
BÖDEN	Innenliegende Nebenräume in den Allgemeinbereichen mit schwimmendem Nutzestrich oder Verbundestrich, Oberflächen teilweise staubfrei versiegelt oder mit keramischem Bodenbelag (Fliesenformat gemäß Architekturkonzept und Vorgabe des Bauträgers). Innenliegendes Stiegenhaus mit Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren auf Stahlbetontreppenlauf samt Sockelfliesen. Gangflächen im Stiegenhaus bzw. zu Wohnungszugängen mit schwimmendem Nutzestrich inkl. Trittschalldämmung und Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren (Fliesenformat gemäß Architekturkonzept und Vorgabe des Bauträgers). Abstell- und Lagerräume mit Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren (Fliesenformat gemäß Architekturkonzept und Vorgabe des Bauträgers).
DECKEN	Sämtliche Decken im Zugangsbereich, Stiegenhaus bzw. Zugänge zu den Wohnungseinheiten gespachtelt, weiß gemalen. Decken in Nebenräumen (Lager, Technik, Tiefgarage, Fahrradabstellplatz, Trockenräume, Schleusen und Müllraum) als Stahlbetondecke roh, nicht gespachtelt, nicht gemalen.

INNENTÜREN	Sämtliche Nebenräume in Metallzargen, Metalltürblatt, beschichtet nach RAL-Farbsystem, Brandschutz nach Raumanforderung mit Obertürschließer, versperrbar, gemäß Schließanlagensystem.
TORANLAGE	Tiefgaragenzufahrt mit Gittersektional- oder Rollgittertor, elektrisch betrieben, öffenbar mit Zylinderschlüssel (Wohnungsschlüssel). Pro Wohnung eine Fernbedienung zur Ansteuerung der Toranlage.
SCHLIESSANLAGE	Ausführung gemäß Schließanlagenplan für die jeweiligen Nutzer und nach deren Zutrittserfordernis.
LAGERABTEILE	Jeder Wohnungseinheit wird ein Lagerabteil zugewiesen. Fliesenboden (Fliesenformat gemäß Architekturkonzept und Vorgabe des Bauträgers) mit Sockelleiste, Stahlbetonwände roh, Mantelbetonwände verputzt, weiß gemalen. Lagerabteilabtrennung mit raumhohen Lattenrostwänden bzw. Systemtrennwänden aus Metall nach Wahl des Bauträgers. Decken in Stahlbeton roh, nicht gespachtelt, nicht gemalen. Zugangstür ins Lagerabteil als Drehtür zum gewählten Trennwandsystem. Türe mit Schließzylinder gemäß Schließanlagenplan, oder Metallzarge mit Metalltürblatt mit Schließzylinder gemäß Schließanlagenplan samt Obertürschließer nach Brandklasse in geschlossenen Wandbereichen.
GELÄNDER	Geländer und Handlauf bei den Treppen in beschichteter Stahlkonstruktion nach RAL-Farbsystem, runder Handlauf bei Treppen. Ausführung gemäß Architekturkonzept.
BRIEFKASTENANLAGE	Nach EURO-Norm; für jede Wohnungseinheit ein Briefkasten (versperrbar nach Schließanlagensystem), Positionierung im Eingangsbereich von Haus A und Haus B.
KLINGEL UND GEGENSPRECHANLAGE	In den jeweiligen Eingangsbereichen entsprechende Klingeltableaus mit analoger Audio-Gegensprechanlage.
MÜLLHAUS	Zentrales Müllhaus auf Niveau von Ebene 3 (Haus B), über den Vorplatz angebunden. Keramischer Bodenbelag inkl. Sockelleisten.
FITNESS/FREIZEITRAUM	zur Benützung für alle Eigentümer; auf Ebene 3 (Zugang über den Eingang von Haus A angebunden). Wände weiß gemalen, keramischer Bodenbelag bzw. Kunststoffboden nach Vorgabe des Bauträgers. Verglastes Türelement mit Glasseitenteil und Oberlichte als Kippfenster. Gestalterische Ausführung gemäß Architekturkonzept. Ohne Ausstattungselemente und Einrichtung.
FREIZEIT LAGERRAUM	zur Benützung für alle Eigentümer (z.B. zur Nutzung als Skistall, allgemeiner Lagerraum o. ä., im Zugangsbereich auf Niveau von Ebene 3 gelegen (Haus A), über einen Niveausprung an den Vorplatz angebunden. Wände weiß gemalen, keramischer Bodenbelag, Fenster als Kippfenster.

AUSSENANLAGEN

- ZUFAHRT TIEFGARAGE** Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Westen über eine asphaltierte Zufahrtsrampe, welche teilüberdacht zur Ausführung gebracht wird.
- PKW-ABSTELLPLÄTZE IM FREIEN** Es werden 14 PKW-Abstellplätze im Freien zur Ausführung gebracht; davon 4 als Besucherstellplätze gekennzeichnet, wovon 2 behindertengerecht zur Ausführung gebracht werden; asphaltiert mit Betonrandleisten. Ausführung gemäß gesetzlicher Bestimmungen und Vorgabe durch den Bauträger. Anschluss zur öffentlichen Straße in Asphalt.
- GRÜNFLÄCHEN** Grünflächen werden humusiert und mit Raseneinsaat (begrünt) ausgeführt. Im Zufahrtsbereich der Tiefgarage wird eine Blumeninsel mit gärtnerischer Gestaltung nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung gebracht. Begrünte Dachterrassen (Ebene 2, Ebene 3) werden gärtnerisch nach Wahl des Bauträgers gestaltet. Bestandsgelände, welches nicht aufgrund baulicher Aktivitäten verändert wird, bleibt im Urzustand.
- EIGENGÄRTEN** Die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzt. Je Eigengarten eine Gartentür. Gärten werden humusiert und mit Raseneinsaat ausgeführt. Keine gärtnerische Gestaltung.
- STÜTZMAUERN** Außenliegende Stützmauern zur Anpassung von Geländeübergängen in Stahlbetonbauweise, Beton roh, ohne Beschichtung bzw. Abdeckung oder als Stein-schichtung oder mittels Löffelsteinen. Ausführung nach Architekturkonzept und nach Vorgabe des Bauträgers.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

- HEIZUNGSANLAGE** Die Wohnanlage (Haus A und Haus B) wird mit Luftwärmepumpen ausgestattet. Die Luftwärmepumpen befinden sich in den Technikbereichen von Haus A sowie Haus B auf Ebene 1. Die Ansaugung sowie Ausströmung der Luftmengen erfolgt über die den Technikräumen zugeordneten Frisch- und Fortluftöffnungen ins Freie.

Die Luftwärmepumpen werden als zentrale Anlagen zum Heizen und Kühlen (Behaglichkeitskühlung) der Wohnanlage verwendet. Heizen (Winterbetrieb) erfolgt über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung; Die Behaglichkeitskühlung (Sommerbetrieb) erfolgt durch Baukernaktivierung in den Stahlbetondecken der Aufenthaltsräumen in den Wohnungen. Die Regelung des Sommer- und Winterbetriebes erfolgt durch einen Temperaturfühler im Außenbereich. Gleichzeitiges Heizen und Kühlen von Wohneinheiten ist aufgrund des gewählten hydraulischen Systems nicht möglich.

PHOTOVOLTAIKANLAGE	Auf den Hauptdachflächen von Haus A und Haus B wird jeweils eine Photovoltaikanlage errichtet (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung). Die PV-Anlagen unterstützen die Energieversorgung im jeweiligen Gebäude für Heizen und Kühlen. Technische Spezifikationen gemäß Vorgabe des Bauträgers.
LÜFTUNG	Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage und Schleusen erfolgt natürlich. Innenliegende Lager- und Abstellräume der Allgemeinflächen werden natürlich belüftet und bei Bedarf mechanisch entlüftet. Sanitäreinheiten (Bäder, WC) und Abstellräume (bei Waschmaschinenausbau) der Wohnungseinheiten, welche nicht natürlich belüftet werden, werden mechanisch entlüftet.
WASSERVERSORGUNG	Die Wohnanlage wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Treffen angeschlossen. Jede Wohneinheit wird mit separater Einzelzählung ausgestattet.
ABWASSERENTSORGUNG	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz (Abwasser-verband Ossiacher See).
ENTWÄSSERUNG	Die Entwässerung erfolgt gemäß des baurechtlichen Genehmigungsbescheides. Die Versickerung der Oberflächenwässer erfolgt auf Eigengrund.
STROMVERSORGUNG	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der KNG. Die Stromverbrauchszählung erfolgt für jede Wohnungseinheit separat und erfolgt über einen Stromverbrauchszähler im E-Technikraum, welcher getrennt in Haus A und Haus B zur Ausführung gebracht wird. Die Stromverbrauchszählung für die Allgemeinflächen erfolgt ebenfalls über einen separaten Zähler.
BLITZSCHUTZ	Ausführung gemäß der gesetzlichen Vorschriften.
BRANDSCHUTZ	Ausführung gemäß der gesetzlichen Vorschriften. Die Wohnungseinheiten werden mit Heimrauchmeldern ausgestattet.
ANTENNENANLAGE	Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für den Fernseh- und Rundfunkempfang installiert (digitale SAT-Anlage inkl. DVB-T und UKW-Antenne). Programme sind nur mit geeigneten Receivern empfangbar und müssen vom Wohnungseigentümer selbst angeschafft werden.
TELEFON / INTERNET	Verkabelung für Festnetzanschluss vom Versorger (A1 Telekom Austria AG) vorbereitet. Anzahl und Vorbereitung in den Wohnungseinheiten siehe technische Baubeschreibung Wohnungseinheiten / Elektroinstallationen.
AUFZUGSANLAGE	Haus A und Haus B werden mit jeweils einem Aufzug von Ebene 1 bis in das oberste Geschoß barrierefrei erschlossen. Der Aufzug wird elektrisch betrieben und weist eine Traglast von bis zu 630 kg oder 6-8 Personen auf. Die Aufzugsanlage wird sicherheitstechnisch an dem vom Aufzugshersteller angebotenen Notfalldienst angebunden (GSM-Anschluss erfolgt durch die Wohnungseigentums-gemeinschaft).

AUFZUGSANLAGE Für den Zeitraum der Besiedelung der Wohnungseinheiten wird der Wohnungseigentumsgesellschaft die Ausführung einer Schutzauskleidung in der Liftkabine ausdrücklich empfohlen. Seitens des Bauträgers werden diesbezüglich keine Maßnahmen getroffen.

II. TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG WOHNUNGSEINHEITEN

AUSBAU WOHNUNGSEINHEITEN

WÄNDE Tragende Innenwände werden in Mantelbeton geputzt ausgeführt und weiß gemalen; wo statisch erforderlich Stahlbeton gespachtelt, weiß gemalen.

Nichttragende Innenwände werden als GK-Trockenbauwände gespachtelt und weiß gemalen zur Ausführung gebracht. Technische Anpassungen durch den Bauträger vorbehalten.

Bäder im Dünnbett-Klebeverfahren bis ca. Türstockhöhe im Spritzwasserbereich verflies; Fliesenformat ca. 20x60 cm (gemäß Architekturkonzept) inkl. notwendiger Abdichtung bei Duschen und Badewannen samt Sockelfliesen.

WC-Rückseite auf 150 cm im Dünnbett-Klebeverfahren verflies, Format ca. 20x60cm (gem. Architekturkonzept). Restliche Flächen geputzt bzw. gespachtelt und weiß gemalen. Sockelfliesen zum Bodenabschluss.

BÖDEN Schwimmender Heizestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung in allen Räumen.

Wohn- und Essräume, Zimmer, Vorräume, Gänge mit Holzfertigparkett geklebt, 2-Schicht samt Holzsockelleiste, wahlweise in zwei Farbtönen lt. Bemusterung des Bauträgers und Architekturkonzept.

Bäder, WCs und Abstellräume mit keramischem Fliesenbelag im Dünnbett-Klebeverfahren, Format 30x60 cm bzw. 60x60 cm. Wände ohne Wandverfliesung werden mit einem Fliesensockel ausgeführt.

DECKEN Stahlbetondecke glatt gespachtelt und weiß gemalen, abgehängte Trockenbaudecken für notwendige Installationen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Baukernaktivierung der Stahlbetondecke in den Aufenthaltsräumen.

RAUMHÖHEN Die Ausführung der Raumhöhen liegen zwischen 270 cm und 285 cm. Im Bereich von abgehängten Decken wird eine Raumhöhe von mind. 250 cm bemessen. Technische Anpassungen sind dem Bauträger vorbehalten.

- SONNENSCHUTZ** Alle Aufenthalts- und Schlafräume werden mit einem Unterputzkasten für außenliegende Raffstoresysteme ausgestattet. Keine Wahlmöglichkeit für Rollläden. Der Sonnenschutz wird durch einen Motor betrieben und mit einem Taster für jeden Raum eigens geschaltet.
- WOHNUNGSTÜREN** Der Zugang in die Wohnungseinheiten wird als Holzumfassungszarge mit Dichtgummi, mit glattem Türblatt als Vollbautüren, Doppelfalz beschichtet, Farbe nach Architekturkonzept, mit entsprechender schalltechnischer, brandschutztechnischer und wärmetechnischer Durchbildung und Klimaklasse samt Drückergarnitur in Edelstahloptik, (oder alternativ mittels Knopf/Drücker), Zylinderschloss passend zur Schließanlage inkl. Türschild (Top Nr.).
- Obertürschließer je nach brandschutztechnischer Anforderung.
- INNENTÜREN** Holzumfassungszarge mit Dichtgummi, mit glattem Türblatt aus Holzwerkstoff mit Einfachfalz, Oberfläche weiß lackiert, samt Drückergarnituren in Edelstahloptik, Buntbartschloss, Wechselgarnitur in den WC- bzw. Badräumen.
- TERRASSEN / BALKONE** Den Wohnungseinheiten zugeordnete Terrassen oder Balkone werden mit keramischem Plattenbelag, Format 60x60 cm gem. Architekturkonzept auf Stelzlager (bei Flachdachkonstruktionen, im Splittbett bei erdberührten Terrassen) zur Ausführung gebracht.
- Zwischen angrenzenden Wohnungseinheiten werden Sichtschutzwände mittels Metallunterkonstruktion und Platten- bzw. Holzverkleidung gemäß Architekturkonzept ausgeführt (ausgenommen Gartenbereiche).
- Die Wohnungseigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Gartenflächen, Terrassenflächen und Balkonflächen als Flachdächer ausgeführt wurden. Nachträgliche Einbauten des Käufers müssen daher unter größter Sorgfalt und unter Berücksichtigung vorhandener Abdichtungen der Dachkonstruktion durchgeführt werden. Es besteht die Gefahr, die Abdichtung zu beschädigen!

SANITÄRINSTALLATIONEN

In jeder Wohnungseinheit je eine Unterputz Hybridstation für die Warmwasseraufbereitung mit integriertem Kaltwasserzähler samt Wasserhauptsperrhahn.

Die Beheizung (Winterbetrieb) der Räume erfolgt über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für Aufenthaltsräume. In den Bädern wird ein zusätzlicher Badheizkörper (rein elektrischer Röhrenheizkörper) vorgesehen. Unterputzheizungsverteiler mit integriertem Wärmemengenzähler.

Die Behaglichkeitskühlung (Sommerbetrieb) der Aufenthaltsräume erfolgt über eine Baukernaktivierung in der Stahlbetondecke. Der Kühlwasserverteiler befindet sich in den jeweiligen Wohnungseinheiten.

VERBRAUCHSABRECHNUNG	Die Verbrauchsabrechnung der Wohnungseinheiten für Fußbodenheizung und die Bauteilkühlung erfolgt in den Wohnungseinheiten mittels eines Mietmengenzählers inkl. Funkauslesung.
KÜCHE	Es wird je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abfluss vorgesehen. Dunstabzug nur als Umluft möglich. Der Ausbau und Geräteanschluss erfolgt durch den Wohnungseigentümer nach Übergabe der Wohnung.
BÄDER	Ausführung einer Dusche lt. Vermarktungsplan bodeneben, im Gefälle zur Duschrinne gefliest im Dünnbett-Klebeverfahren. Brausengarnitur mit Handbrausekopf, Brauseschlauch, Brausestange als Aufputz-Armatur. Duschtüre als Sonderwunsch möglich. Ausführung einer Badewanne, weiß in Acryl, Ablauf mittig. Einhebel-Wannenmischer samt Handbrause und Handbrausehalter als Aufputz-Armatur. Ausführung eines Einzelwaschtisches weiß, mit Einhebel-Waschtischmischer. Bei innenliegenden Räumen erfolgt die Entlüftung mechanisch, Steuerung über Hygrostat. Keine Ausstattungsassessoires.
TOILETTEN / WC	Ausführung eines wandhängendem Tiefspülklosett in weiß mit Unterputzspültaste samt Spartaste (2-Mengen Spülung), inkl. Sitzbrettdeckel. Ausführung eines Handwaschbeckens in weiß, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, mit Einhebel-Waschtischmischer. Bei innenliegenden Räumen erfolgt die Entlüftung mechanisch inkl. Nachlaufrelais. Keine Ausstattungsassessoires.
ABSTELLRAUM	Ausführung eines Waschmaschinenanschlusses (Kaltwasser und Abfluss); mechanische Entlüftung inkl. Nachlaufrelais über Lichtschalter.
TERRASSEN / BALKONE	Die Wohnungseinheiten auf Ebene 1 bzw. 3, welche über einen Eigengarten verfügen, sowie Wohnungen auf Ebene 2 und 4 mit ausgeführten Pflanztrögen auf deren Terrassen werden mit einem frostsicheren Außenwasseranschluss ausgestattet.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungseinheiten werden sämtliche Elektroinstallationen der stark- und schwachstromtechnischen Einrichtungen inkl. Unterputzelektroverteiler, Schalter und Steckdosen vom Bauträger entsprechend der nachfolgenden Ausstattungsliste errichtet. Sämtliche Elektroinstallationen werden mittels Unterputz-Verlegung hergestellt.

Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnung werden nicht ausgeführt. Die Beleuchtungskörper an der Außenfassade, Balkon oder Terrasse werden vom Bauträger gemäß Architekturkonzept ausgeführt.

VORRAUM	1 Stk. analoge Audio-Türsprechanlage (Verbindung mit Klingeltableau beim Hauptzugang) und Türöffnerfunktion sowie 1 Stk. Klingeltaste vor der Wohnungstüre 1 - 2 Stk. Lichtauslässe je nach Raumgröße oder -verlauf, entsprechend der Vorgabe des Bauträgers 2 Stk. Lichtschalter (Wechselschalter Eingang / vis-a-vis). Eine eventuell erhöhte Anzahl richtet sich nach Raumgröße oder -ausbildung bis zu max. 4 Stk. Lichtschalter gem. Vorgabe des Bauträgers 2 Stk. Steckdosen 1-fach (Reinigung) 1 Stk. Rauchmelder (Home Melder) 1 Stk. Elektro-Wohnungsverteiler
WC	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter (Ein / Aus) inkl. elektrisches Nachlaufrelais für Lüftung
BAD	1 Stk. Decken-Lichtauslass 1 Stk. Wand-Lichtauslass bei Waschtisch 1 Stk. Serienschalter 1 Stk. Steckdose 2-fach bei Waschtisch 1 Stk. Steckdose 1-fach oder Auslassdose für elektrischen Rohrheizkörper 1 Stk. Steckdose 1-fach für Waschmaschine sowie 1 Stk. Steckdose 1-fach für Wäschetrockner (wenn nicht lt. Vermarktungsplan im Abstellraum vorgesehen) 1 Stk. Lüfterauslass (mit Lichtschalter mitgeschaltet und elektrischem Hygrostat)
ABSTELLRAUM	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter (Ein / Aus) inkl. elektrisches Nachlaufrelais für Lüftung 1 Stk. Steckdose 1-fach 1 Stk. Steckdose 1-fach für Wäschetrockner (wenn nicht lt. Vermarktungsplan im Badezimmer vorgesehen)

SPEIS	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter (Ein / Aus) 1 Stk. Steckdose 1-fach
KÜCHE	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Wandlichtauslass Arbeitsfläche 1 Stk. Lichtschalter (Ein / Aus) für Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter (Ein / Aus) für Wandlichtauslass Arbeitsfläche
KÜCHE	2 Stk. Steckdosen 2-fach im Bereich Arbeitsfläche 1 Stk. Steckdose 1-fach für Kühlschrank 1 Stk. Steckdose 1-fach für Geschirrspüler 1 Stk. Steckdose 1-fach für Dunstabzug (Umluftgerät) 1 Stk. 400-Volt-Auslass für E-Herd 1 Stk. Steckdose 1-fach für Mikrowellengerät 1 Stk. Schalter für Raffstoresystem
WOHNZIMMER ESSBEREICH	1 Stk. Raumthermostat (Heizen / Kühlen) zur Einzelraumregelung 2 Stk. Lichtauslässe (je 1 Stk. im Bereich Wohnen und Essen) 1 Stk. Serienschalter 4 Stk. Steckdosen 1-fach 1 Stk. SAT-Anschlussdose inkl. 1 Stk. Steckdose 3-fach 1 Stk. Telefonauslass inkl. 1 Stk. Steckdose 1-fach 1 Stk. Rauchmelder (Home Melder) 1 Stk. Lichtschalter für Terrasse oder Balkon 1 Stk. Schalter für Raffstoresystem
(SCHLAF)ZIMMER	1 Stk. Raumthermostat (Heizen / Kühlen) zur Einzelraumregelung 1 Stk. Decken-Lichtauslass 2 Stk. Wechselschalter für Deckenlicht (je 1 Stk. Tür und Bett) 1 Stk. Steckdose 1-fach 1 Stk. Steckdose 1-fach bei Einzelbett oder 2 Stk. Steckdose 2-fach bei Doppelbett 1 Stk. SAT-Anschlussdose inkl. 1 Stk. Steckdose 2-fach

(SCHLAF)ZIMMER	1 Stk. Rauchmelder (Home Melder) 1 Stk. Schalter für Raffstoresystem
TERRASSEN UND BALKONE	1 Stk. Beleuchtungskörper gemäß Architekturkonzept bzw. nach Wahl des Bauträgers 1 Stk. Steckdose 1-fach in Feuchtraumausführung

III. ALLGEMEINE UND SONSTIGE VERTRAGSREGELUNGEN

GÜLTIGKEIT	Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bildet gemeinsam mit dem jeweiligen Vertragsplan einen Vertragsbestandteil zum Kaufvertrag. Änderungen aufgrund behördlicher Vorgaben, architektonischer Anpassungen aber auch erforderlicher konstruktiver Änderungen im Rahmen der Bauumsetzung bleiben dem Bauträger vorbehalten.
ÄNDERUNGEN UND SONDERWUNSCH- ABWICKLUNG	Planänderungen durch den Wohnungseigentümer sind vorbehaltlich der bautechnischen Möglichkeiten sowie der baubehördlichen Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich möglich; es bedarf jedoch der Zustimmung des Bauträgers und einer vertraglichen Vereinbarung sowohl mit dem Bauträger als auch mit dem zur Ausführung beauftragtem Fachunternehmen. Kosten für um Umplanung und Ausführung von Sonderwünschen werden nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung gestellt. Sonderwünsche sind zeitgerecht und schriftlich beim Bauträger einzubringen. Bei fehlender schriftlicher Beauftragung oder zu später Einbringung (im Hinblick auf den Baufortschritt) gelangt der Sonderwunsch nicht zur Umsetzung und die Ausführung erfolgt gemäß Vertragsplan bzw. der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Darüber hinaus können keine Sonderwünsche berücksichtigt werden, die einen Eingriff in das architektonische Konzept darstellen bzw. die äußere Erscheinung der Wohnhausanlage beeinträchtigen.
EIGENLEISTUNGEN	Eigenleistungen durch den Käufer / Wohnungseigentümer sind nicht möglich.
MÖBLIERUNG	Die im Vertragsplan dargestellten Einrichtungsgegenstände und Möblierungen, insbesondere die Symbolzeichnungen für Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Schrankräume (Schiebetüren, etc.) sowie Accessoires in Bad und WC, Lager- und Abstellräumen, Terrassen etc. dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht Vertragsbestandteil und damit weder im Kaufpreis enthalten noch werden sie zur Ausführung gebracht.
WARTUNGSHINWEISE	Vom Bauträger wurde darauf hingewiesen, dass Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gemäß Produktvorgaben zu berücksichtigen sind. Hier wird insbesondere auch auf die Wartung von Silikonfugen, etc. hingewiesen. Allgemeine Wartungsvorgaben von technischen Anlagen werden im Zuge der Übergabe an

- WARTUNGSHINWEISE** die Hausverwaltung im Rahmen einer Instandhaltungsvorgabe vom Bauträger übergeben. Diese sind verbindlich einzuhalten.
- BESCHRIFTUNGEN** Jegliche Beschriftungen (Gebäudeleitsystem, etc.) erfolgen gemäß dem architektonischen Gestaltungskonzept bzw. nach Vorgaben des Bauträgers und nach etwaigen behördlichen Bestimmungen. Alle eventuell für den Wohnungseigentümer erforderlichen Beschriftungen außerhalb der Wohnungseinheiten (wie zum Beispiel Beschilderungen aufgrund einer gewerblichen Nutzung im Rahmen einer Ordination o. ä.) bedürfen der Zustimmung des Bauträgers und der Abstimmung mit dem architektonischen Konzept.
- VORBEHALTE** Änderungen, die aufgrund technischer Grundsätze, Statik, Haustechnik und/oder behördlichen Auflagen erforderlich werden und sich daraus ergebende Maßabweichungen in Toleranz laut Norm und/oder Flächenabweichungen $\pm 3\%$ bleiben ausdrücklich vorbehalten und bedürfen keiner Zustimmung des Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für Material- und Fabrikationsänderungen, sofern sie keine Wertminderung darstellen.
- Diesbezüglich ist auch zu beachten, dass geringe Abweichungen zwischen Plan-darstellung und Naturmaßen unvermeidbar und im Rahmen der obgenannten Toleranzen auch zulässig sind. Seitens des Bauträgers wird daher empfohlen, Einbaumöbel o. ä. erst dann in Auftrag zu geben, wenn der Baufortschritt die Aufnahme von Naturmaßen ermöglicht!
- Tragende zu nichttragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen; eine etwaige Rissbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der ÖNORM Wartungsfugen. Vom Bauträger wird darauf hingewiesen, dass Wartungs- und Instandhaltungsfugen ab Übernahme des Kaufgegenstandes vom Käufer zu pflegen sind (Allgemeinbereiche durch die zu bestellende Hausverwaltung).
- Informationen und Darstellungen (insbesondere Abbildungen auf der Projekt-Website, Anzeigen, Broschüren, u. ä.) sind realitätsnahe Visualisierungen mit Symbolcharakter, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können und aus denen kein Rechtsanspruch ableitbar ist.
- BAUSTELLEN-BESICHTIGUNG** Aus sicherheitsrelevanten Gründen ist der Wohnungseigentümer vor Übergabe des Kaufgegenstandes zum Betreten der Liegenschaft bzw. zum Betreten der Baustelle nicht berechtigt! Allfällige Termine, welche der Wohnungseigentümer zur Besichtigung oder zur Aufnahme von Naturmaßen etc. benötigt, müssen ausnahmslos mit der örtlichen Bauaufsicht oder dem beauftragten ausführenden Unternehmen abgestimmt und vorangemeldet werden. Der Bauträger übernimmt gegenüber dem Wohnungseigentümer keine wie auch immer geartete Haftung infolge von unabgestimmten Baustellenbesuchen.

ÜBERGABE / ÜBERNAHME Mit Unterfertigung des Übergabe- Übernahmeprotokolls übernimmt der Käufer den Kaufgegenstand mängelfrei mit all seinen Rechten und Pflichten. Erst nach Übernahme durch den Käufer ist der Käufer berechtigt die Möblierung, Einbau von Möbelteilen (Küche, etc.) auf seine Kosten durchzuführen.

trecolore

Ein Projekt der D01 Immobilien GmbH
im Verbund der Trecolore Unternehmensgruppe
9520 Annenheim, Am Hang 2

BellaVista

RESIDENZEN

Ein Projekt der Trecolare Unternehmensgruppe

Bauträger: D 01 Immobilien GmbH

Planung: Trecolare Architects

A 9520 Annenheim, Am Hang 2

Verkauf: Nageler Immobilien

Telefon +43 4242 45304



premium
★ ★ ★ ★ ★