

b+a

bau- und ausstattungsbeschreibung



Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH  
Maria-Theresien-Straße 18  
A-6020 Innsbruck

**Wir von der Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH, allen voran unsere ProjektentwicklerInnen und ArchitektInnen, sind stets bestrebt Wohnkonzepte anzubieten, die aktuelle ökologische und ökonomische Ansprüche erfüllen. Es ist unser Ziel, ganzheitliche Lösungen zu bieten und Projekte für unsere Kunden zu realisieren, die auf Dauer Bestand haben.**

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Allgemeine Beschreibung
  - 1.1 Lage, Zufahrt und Erschließung
  - 1.2 Projektgröße
  - 1.3 Bauart
- 2.0 Bauteile und Ausstattungen
  - 2.1 Allgemeinanlagen
    - 2.1.1 Erschließung, Zufahrt
    - 2.1.2 Garage
    - 2.1.3 Stiegenhaus
    - 2.1.4 Außenanlagen
    - 2.1.5 Allgemeinräume
      - Technikraum, Lagerraum
      - Abfallsammelstelle
      - Fahrradraum
    - 2.1.6 Allgemeine technische Anlagen
      - Ver- und Entsorgung, Anschlussgebühren
      - Heizanlage
      - Warmwasseraufbereitung
      - Blitzschutzanlage
      - Außenbeleuchtung
      - Schließanlage
      - Briefkastenanlage
      - Wärme- und Schallschutz
  - 2.2 Fassade und sonstige Bauteile
    - 2.2.1 Wärmedämmung und Fassaden
      - Wandaufbauten
    - 2.2.2 Decken
      - Deckenaufbauten
    - 2.2.3 Fenster und Türen
      - Außentüren, Innentüren
      - Sonnenschutz
    - 2.2.4 Dachdecker-, Spengler- und Schlosserarbeiten
    - 2.2.5 Balkone, Terrassen
      - Brüstungen und Geländer
    - 2.2.6 Stützen



- 2.3 Beläge
  - 2.3.1 Parkette und sonstige Böden
  - 2.3.2 Boden- und Wandfliesen
- 2.4 Innenräume
  - 2.4.1 Fliesenarbeiten
  - 2.4.2 Malerarbeiten
  - 2.4.3 Zwischenwände
  - 2.4.4 Elektroinstallationen
  - 2.4.5 Sanitäre Anlagen und Lüftung
- 3.0 Praktische Hinweise
  - 3.1 Änderungsvorbehalt
  - 3.2 Abwicklung
    - 3.2.1 Sonderwünsche
      - Kosten
      - Ausführungsangaben und Fristen
      - Beauftragung von Parkettböden
      - Sonderabwicklungen
  - 3.3 Pflegehinweise
    - 3.3.1 Reinigung
    - 3.3.2 Holzoberflächen
    - 3.3.3 Fugen
    - 3.3.4 Lüften und Raumklima
    - 3.3.5 Heizung
    - 3.3.6 Dach, Dachentwässerung, Versickerung
    - 3.3.7 Wartung
  - 3.4 Warnhinweise
    - 3.4.1 Allgemeine Hinweise
    - 3.4.2 Abweichung von Normen und Richtlinien
      - Hochzüge
      - Bodenaufbauten
    - 3.4.3 Eigenleistung
  - 3.5 Toleranzen und Mängelbehebung
    - 3.5.1 Gewährleistung
    - 3.5.2 Mitwirkungspflicht
    - 3.5.3 Allgemeine Festlegungen
    - 3.5.4 Spezielle Festlegungen
      - Beschädigung von Gläsern
      - Genauigkeit von Oberflächen
      - Genauigkeit von Betonoberflächen
      - Maßgenauigkeit und Abweichungen
      - Verkratzen, Unebenheiten und Haarrisse
      - Überstände
- 4.0 Abweichungen
  - 4.1 Vereinbarte Änderungen



## 1.0 Allgemeine Beschreibung

Vorab möchten wir uns für Ihr Interesse an einem unserer Wohnobjekte herzlich bedanken!

In der folgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben wir für Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung zusammengestellt.

- Bauträger:** Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH  
**Planung:** Umfeld Ziviltechniker GmbH  
**Bauökologie:** Der Heizwärmebedarf liegt bei 20,4 kWh/m<sup>2</sup>a bezogen auf das Referenzklima. Dies entspricht einem standortbezogenen Heizwärmebedarf von 26,81 kWh/a.

*Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellten Fotos sind als Symbolfotos zu verstehen. Abweichungen zum Original sind möglich. Wir bitten Sie die dargestellten Produkte bei unserem Systempartner zu besichtigen.*

- 1.1 Das Projekt **.PIET** entsteht auf einem rund 1.419 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besteht aus einem Baukörper mit insgesamt 14 (13) Wohneinheiten. Das Gebäude setzen sich aus fünf Ebenen zusammen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und zum Teil im 1. OG verfügen über großflächige Terrassen und Gärten. Den Wohnungen im 2. und 3. OG sind Balkone und vereinzelt Dachterrassen zugeordnet. In dem Gebäude wird im UG eine Tiefgarage geplant. Diese wird über einen Lift und ein Stiegenhaus mit den einzelnen Geschossen verbunden. Die Erschließung der Wohnungen in den oberen Geschossen erfolgt über Laubengänge.

### Lage, Zufahrt und Erschließung



---

## 1.0 Allgemeine Beschreibung

- 1.2 Grundstücksfläche: rund 1419 m<sup>2</sup>  
Gebäudeteile: Gebäudekörper, Tiefgarage, Lager, Technik  
Wohneinheiten insgesamt: max. 14  
bei Penthouse- Lösung OG3: 13

Projektgröße

- 1.3 Die Wohnanlage wird auf eine Flachgründung aufgesetzt. Dabei werden Außenwände und Bodenplatte im Kellergeschoss aus WU-Beton ausgebildet. Die Errichtung der aufgehenden Wohngeschosse erfolgt in Massivbauweise. Die Geschossdecken, die Stiegenläufe des Stiegenhauses und die Stiegenpodeste sowie die Balkonplatten werden in Stahlbeton hergestellt.

Bauart



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### Allgemeinanlagen

#### 2.1.1 Erschließung, Zufahrt

Die vertikale Erschließung der Wohnanlage, mit Ausnahme jener Wohnungen auf dem Niveau TG, erfolgt über ein vom Kellergeschoß bis zu den Wohngeschossen außenliegendes Stiegenhaus und einer Liftanlage. Die horizontale Erschließung erfolgt über Laubengänge.

### Erschließung, Zufahrt

#### 2.1.2 Garage

21 Autoabstellplätze insgesamt  
Die Zuteilung der Garagenabstellplätze kann Änderungen obliegen.  
Entwässerung über Verdunstungsrinne  
natürliche Be- und Entlüftung  
Wände: Betonoberfläche roh oder gedämmt  
Bodenbelag: Epoxydharz- Beschichtung oder Asphalt

### Garage

#### 2.1.3 Stiegenhaus

Treppen mit Betonoberfläche in Besenstrich

### Stiegenhaus

#### 2.1.4 Außenanlagen

Laubengänge und Erschließungsflächen werden mit Betonplatten ausgeführt.  
Verbindungswege sind gepflastert und Zufahrten sind asphaltiert.  
Grünflächen werden humusiert und eingesät  
Die in den Plänen dargestellten Bepflanzungen sind Vorschläge und können von der tatsächlich ausgeführten Bepflanzung abweichen.



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.1.5 Technikraum

Zentrale Gasheizanlage oder Ähnlich, festgelegt durch gesetzliche Bestimmungen und Ö-Normen .

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Stromverteiler und Hauptsicherungskasten

Kaltwasseranschluss und Ablaufgully

Starkstromanschluss über Allgemeinzähler

Betonoberfläche roh oder gespachtelt

Estrichboden mit staubbindendem Anstrich oder versiegelter

Oberfläche (z.B: Monofinish-Beton-Oberfläche) nach Wahl des Architekten.

#### Lagerraum

Betonoberfläche roh oder gespachtelt

Elektroinstallationen Aufputz

Estrichboden mit staubbindenden Anstrich oder versiegelter

Oberfläche (z.B.: Monofinish-Beton-Oberfläche) nach Wahl des Architekten.

#### Abfallsammelstelle

Betonoberfläche roh oder gespachtelt

Boden Epoxydharz- Beschichtung

Elektroinstallationen Aufputz

#### Fahrradraum

Betonoberfläche roh oder gespachtelt

Elektroinstallationen Aufputz

Estrichboden mit staubbindenden Anstrich (z.B: Monofinish-Beton-Oberfläche) und/oder Epoxydharz- Beschichtung nach Wahl des Architekten.

## Allgemeinanlagen

### Allgemeinräume

*Technikraum*

*Lagerraum*

*Abfallsammelstelle*

*Fahrradraum*



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.1.6 Ver-und Entsorgung, Anschlussgebühren

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der IKB.

Die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das öffentliche Kanalnetz. Die Entsorgung der Niederschlagswässer erfolgt über ein Retentions- und Versickerungspaket unterhalb der Tiefgarage.

Sämtliche Anschlussgebühren, mit Ausnahme der Vorschriftung für Einzelanschlüsse des Telefons und des TV-Kabelanschlusses, sind im Kaufpreis enthalten.

#### Heizanlage

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung. Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmemengenzählern je Wohneinheit im eigenen Heizkreisverteilerkasten. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach Berechnungen des Haustechnikplaners. Im Wohnzimmer wird ein Raumthermostat installiert. Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler.

Die zentrale Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage befinden sich im Technikraum.

#### Allgemeine technische Anlagen

*Ver- und Entsorgung,*

*Anschlussgebühren*

*Heizanlage*

*Warmwasseraufbereitung*

*Blitzschutzanlage*

*Außenbeleuchtung*

*Schließanlage*

*Briefkastenanlage*

*Wärme- und Schallschutz*



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.1.6 Warmwasseraufbereitung

Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt durch gesetzliche Bestimmungen und Ö-Normen.

Der Verbrauch von Kaltwasser sowie die Heizleistung wird mittels Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler je Wohneinheit getrennt ermittelt, die Steuerung erfolgt vom jeweiligen Wohnungsverteiler aus.

#### **Blitzschutzanlage**

Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich

#### **Außenanlagenbeleuchtung**

Pollerleuchten lt. Außengestaltungskonzept nach Wahl des Architekten.

#### **Schließanlage**

Als Schließanlage wird eine Zentralschließanlage eingesetzt, wobei Eingangstüren, Briefkasten und Kellerabteil zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können. Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet, für Bad und WC Türen ist eine Innenverriegelung vorgesehen.

#### **Briefkastenanlage**

Eine zentrale Briefkastenanlage im Zugangsbereich

#### **Wärme- und Schallschutz**

Der Wärmeschutz und der Schallschutz sind durch gesetzliche Bestimmungen und Ö-Normen festgelegt.

### Allgemeine technische Anlagen

*Ver- und Entsorgung,*

*Anschlussgebühren*

*Heizanlage*

*Warmwasseraufbereitung*

*Blitzschutzanlage*

*Außenbeleuchtung*

*Schließanlage*

*Briefkastenanlage*

*Wärme- und Schallschutz*

## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.2

#### 2.2.1 **Wärmedämmung und Fassaden**

Die Außenfassade besteht aus einer verputzten Vollwärmeschutzfassade.

Die Struktur und Farbe der Außenbauteile richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten in Absprache mit den zuständigen Behörden.

##### **Außenwände/Innenwände**

Die Außenwände werden in Stahlbeton ausgeführt und innen gespachtelt. Alle nichttragenden Innenwände der einzelnen Wohneinheiten werden als Trockenbauständerwände mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung hergestellt.

##### **Wohnungstrennwände**

Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton mit einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale auf Schwingbügeln ausgeführt und auf der anderen Wandseite gespachtelt.

##### **Zwischenwände**

Gipskartonständerwand mit doppelter Beplankung.

**Fassade und  
sonstige Bauteile**

**Wärmedämmung und Fassaden  
Wandaufbauten**



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.2

Fassade und  
sonstige Bauteile

#### 2.2.2 Decken

Ortbetondecken gespachtelt

Decken  
Deckenaufbauten

#### 2.2.3 Fenster

Sämtliche Fenster werden als Kunststoff-Alu Fensterelemente ausgeführt und sind mit einer hochwertigen 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Die Fenster werden mit einem Drehkippsbeschlag oder als Fixverglasung versehen. Die Farbe der Fensterrahmen innen ist weiß, außen richtet sich die Farbe nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Fenster und Türen

Außentüren  
Innentüren  
Sonnenschutz

##### **Außentüren**

Die Wohnungseingangstüren sind mehrschichtige Türblätter, deren Oberflächen nach Wahl des Architekten geölt/lasiert, beschichtet oder lackiert werden.

Die in Edelstahl gebürstete Drückergarnitur hat innenliegend einen Drücker und außenliegend einen Knopf und einen Kernziehschutz.

Die Türblätter werden in einer Pfostenstock-konstruktion mit doppelter Dichtung und einbruchhemmender mehrfach Verriegelung montiert.

Die Gestaltung der Außenbauteile bzw. der allgemeinen Fläche, dazu gehören die Fenster, Türen, Stiegenhäuser usw., richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten.

Eingangstüren entsprechen allen normgerechten Anforderungen

##### **Innentüren**

Die Ausführung der Innentüren erfolgt stumpf einschlagend als Streiftür. Die Türblätter sind flächenbündig und die ebenfalls flächenbündig versetzten Stahlzargen mit Schattennut bilden eine Einheit mit der Wand. Die Oberfläche des Türblattes ist weiß beschichtet. Als Türdrückergarnitur für die Innentüren wurde folgendes ausgewählt: Gehrungsdrücker in Edelstahl gebürstet. Für Bad und WC Türen ist eine Innenverriegelung vorgesehen.

##### **Sonnenschutz**

Einen Sonnenschutz führen wir gerne als Sonderwunsch für Sie aus. Ausführung nach Architektenvorschlag

## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.2

Außen, Fassade,  
allgemeine Bauteile

- 2.2.4 Das Dach wird als Umkehrdach hergestellt und bekiest. Die Verblechungen im Außenbereich werden mit Roofinox oder Uginox bzw. mit beschichteten Aluminiumfensterbankelementen ausgeführt. Farbe nach Angabe Architekten

Dachdecker-, Spengler- und  
Schlosserarbeiten

#### 2.2.5 **Balkone, Terrassen**

Trennwände zwischen den Balkonen werden nach Gestaltungsvorgabe des Architekten hergestellt.

Balkone, Terrassen

#### **Brüstungen und Geländer**

Die Geländerkonstruktion für den Außenbereich erfolgt nach Gestaltungsvorgabe des Architekten.

Brüstungen und Geländer

#### 2.2.6 **Stützen**

Stützen werden je nach statischer Erfordernis in Stahl oder Stahlbeton ausgeführt. Betonstützen mit Betonoberfläche oder gespachtelt und gestrichen nach Wahl des Architekten. Stahlstützen erhalten einen Rostschutzanstrich, einen Brandschutzanstrich und einen Farbanstrich – nach Wahl des Architekten.

Stützen



## 2.0 Bauteile Ausstattungen

- 2.3 In allen Wohnräumen wird auf der Stahlbetondecke eine schwimmende Estrichkonstruktion einschließlich Fußbodenheizung ausgeführt.

### 2.3.1 Parkettböden

Mit Ausnahme von Bad und WC (Boden- und Wandfliesen nach Wahl des Bauträgers.)

werden alle Wohnräume mit einem hochwertigen Parkett Boden (z.B. der Fa. BAUWERK) in Eiche ausgestattet.

Details zum Parkett: ca. 3mm Edelholz-Nutzschicht, inkl. Sockelleiste in Eiche oder nach Wahl Architekten.

#### **Balkone und Terrassen**

Balkonflächen erhalten einen Belag aus fugenoffenem Lärchenrost.

Die Terrassenflächen werden mit Betonplatten ausgeführt.

#### **Estrichböden**

Lagerräume, Schleusen, Technikraum und Fahrradraum erhalten einen Estrichboden mit staubbindendem Anstrich oder versiegelter Oberfläche (z.B: Monofinish-Beton-Oberfläche) nach Wahl des Architekten.

#### **Grünflächen**

Rasen und pflegeleichte Strauchbepflanzung nach Wahl des Bauträgers.

#### **Eingangsbereich**

Die Böden der Erschließungsflächen (vor Lift und Stiegenhaus) sowie die der Laubengänge erhalten Betonplatten.

Zufahrten und Gehwege werden asphaltiert.

### 2.3.2 Bodenfliesen

Bäder, WCs: großformatige, hochwertige Fliesen (ca. 60 x 60 cm) nach Wahl des Bauträgers.

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliese angepasst.

#### **Wandfliesen**

Bäder, WCs: großformatige, hochwertige Fliese (ca. 60 x 30 cm) nach Wahl des Bauträgers.

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliese angepasst.

*Weitere Details im Bezug auf die Verfliesung der Räume entnehmen sie bitte dem Punkt **Fliesenarbeiten 2.4.1***

### **Beläge**

#### **Parketten und sonstige Böden**

#### **Boden- und Wandfliesen**

die Quadratmeter Bodenfläche und der

dazugehörige Umfang sind den

beigelegten Verkaufsplänen zu

#### **Parketten und sonstige Böden**

*Auf Sonderwunsch kann ein anderer Parketttyp beauftragt werden. Dazu*

*mehr unter:*

#### **3.2.1 Sonderwünsche -**

#### **Beauftragung von Parkettböden**

### **Boden- und Wandfliesen**

## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.4

#### 2.4.1 Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten einen Bodenbelag aus großformatigen (ca. 60 x 60 cm), hochwertigen Fliesen. Die Fläche der Fliesen erfolgt nach dem Berechnungsschema Umfang Raum x 1,5m Höhe, wobei die Verlegung der Fliesen dem Vorschlag Architektur entspricht. Ein Randprofil fasst die verfliesete Fläche ein. Alle fliesenfreien Wände, sowie die Decke werden mit einem Farbanstrich gemalt.

Die WCs werden mit Bodenbelag und Sockel aus großformatigen (ca.60 x 60 cm), hochwertigen Fliesen nach Vorlagemuster versehen.

Die Anschlussfugen an den Stoßstellen von Wand zu Wand und Wand zu Boden werden mit Silikon hergestellt (Wartungsfugen).

Die Laubengänge inkl. der Geschosstiegen und der Podeste erhalten eine rutschfeste Betonoberfläche.

Die Verfliesung der Küchen ist nicht im Lieferumfang enthalten!

### Innenräume Fliesenarbeiten

#### 2.4.2 Malerarbeiten

Sämtliche Außenflächen werden nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. In den Wohnungen werden die Decken und Wände mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen. Sonderwünsche für Farben können erst nach der Wohnungsübergabe auf Wunsch mit unserem Systempartner ausgeführt werden. Die Stahlzargen der Türen werden mit einem zweimaligen Anstrich versehen. Die Oberflächen der Neben- und Kellerräume werden roh belassen.

### Malerarbeiten

#### 2.4.3 Zwischenwände weiß gemalen

### Zwischenwände



Symbolfoto

## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.4

### Innenräume

#### 2.4.4 Elektroinstallation

Für die Wohnanlage wird die Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen, automatischen Sicherungen und einer Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich komplett hergestellt.

Das Stiegenhaus, der Laubengang und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern ausgestattet. Die Außenbeleuchtung in den Allgemeinbereichen wird in Kombination mit einem Bewegungsmelder beziehungsweise einem Dämmerungsschalter installiert.

In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und automatischen Sicherungen. Sämtliche elektrischen Anschlüsse sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen.

Die Elektroauslässe verteilen sich laut Auflistung auf die Räumlichkeiten. Es kann zu Abweichungen der Stückzahl kommen, welche sich auf Grund der Geometrie einer Wohnung ergeben können.

##### **Laubengang**

Außenleuchten (Bewegungsmelder)

##### **Stiegenhaus**

3 Stk. Außenleuchten (Bewegungsmelder), nach Massgabe E-Fachplanung

1 Stk. Außensteckdose

##### **Flur/Garderobe**

1 Stk. Lichtauslass

2 Stk. Lichtschalter

1 Stk. Steckdose

1 Stk. Sicherungsverteiler

1 Stk. Gegensprechanlage

##### **Wohnen/Essen**

2 Stk. Lichtauslässe

2 Stk. Lichtschalter

5 Stk. Steckdosen

1 Stk. Auslass für TV-Antenne

1 Stk. Auslass für Raumthermostat

1 Stk. Multimediadose

##### **Kochen**

2 Stk. Lichtauslässe

2 Stk. Lichtschalter

4 Stk. Steckdosen

1 Stk. Steckdose für Kühlschrank

1 Stk. Steckdose für Geschirrspüler

1 Stk. Steckdose für Dunstabzug

1 Stk. Steckdose für E-Herd

(400 V inkl. Herdanschlusskabel)

#### Schaltermaterial

*Berker s1 oder gleichwertiges*



**Bad**

- 2 Stk. Lichtauslässe
- 2 Stk. Lichtschalter
- 2 Stk. Steckdosen
- 2 Stk. Steckdosen für Waschmaschine+Trockner  
(sofern die Aufstellung im Bad erfolgt)

**WC**

- (sofern separat vorhanden)
- 1 Stk. Lichtauslass
- 1 Stk. Lichtschalter

**Schlafen**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 3 Stk. Lichtschalter
- 3 Stk. Steckdosen
- 1 Stk. Multimediadose

**Abstellraum/Speis**

- 1 Stk. Lichtauslass
- 1 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Steckdose
- 2 Stk. Steckdosen für Waschmaschine+Trockner  
(sofern die Aufstellung im Abstellraum  
und nicht im Bad erfolgt)

**Balkon/Terrasse**

- Mind. 1 Stk. Außenleuchte, tatsächliche Anzahl bedarfsorientiert nach  
Fachvorgaben
- 1 Stk. Außensteckdose

**Kellerabteil**

- 1 Stk. Leuchtkörper
- 1 Stk. Lichtschalter
- 1 Stk. Steckdose



*Symbolfotos*

Für die Planung von Steckdosen, Lichtauslässen und dergleichen ist es notwendig, Maße von Einrichtungsgegenständen an die ausführende Firma oder an die Lavidio Projektentwicklungs gmbh weiterzuleiten, um die genaue Lage dieser fixieren zu können.

## 2.0 Bauteile Ausstattungen

### 2.4

#### Innenräume

- 2.4.5 Innenliegende WC's und Bäder ohne öffentbare Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung. Bautechnisch sind teilweise interne Strangentlüftungssysteme, zB. Durgo vorgesehen. Die Dunstabzüge der Küche (nicht im Lieferumfang enthalten) werden als Umluftgerät geplant. Sämtliche Wohneinheiten erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss im Freien.

Weiters wird die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler im Küchenbereich und die Waschmaschine im Bad oder im Abstellraum hergestellt.

Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungen vorgesehen:

#### **Bad**

- Einzelwaschtisch inkl. Einhebelmischer /wenn im Grundriss so vorgesehen
- Doppelwaschtisch inkl. Einhebelmischer /wenn im Grundriss so vorgesehen
- Badewanne (wenn im Grundriss vorgesehen)
- 170-180/80 inkl. Wannensatterie, Handbrause mit Edelstahl-Segmentschlauch und Schubstange
- Verflieste Dusche (wenn im Grundriss vorgesehen) 80/80 mit Brausebatterie, Handbrause mit Edelstahl-Segmentschlauch und Schubstange (Glaswände bzw. Duschtrennwände im Duschbereich sind nicht enthalten!)

#### **WC** (wenn lt. Grundriss extra WC vorgesehen ist)

- Hängeklosettanlage Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, weiß

Handwaschbecken inkl. Einhebelmischer

-

#### **Sanitäre Anlagen und Lüftung Produkt**

*Laufen Pro A oder gleichwertiges*



*Symbolfotos*

## 3.0 Praktische Hinweise

- 3.1 Planungs-, Ausstattungs- und Ausführungsänderungen, welche im Laufe der Bauführung bis zur Projektfertigstellung aus technischen, wirtschaftlichen oder architektonischen Überlegungen sinnvoll bzw. sachlich gerechtfertigt erscheinen oder aber von der Behörde verlangt bzw. konstruktiv notwendig werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten, sofern sie dem Käufer zumutbar sind.

**Änderungsvorbehalt**

Auf Leistungen, die in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind die Naturmaße abzunehmen.

Abweichungen von +/- 3 % der Nutzflächen haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge. Ebenso erfolgt bei Abweichungen der Bauführung gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung im Ausmaß von +/- 3 % keine Nutzwertanpassung (siehe § 9 WEG Ermittlung und Änderung der Nutzwerte, Absatz 2.3).

Dem Bauträger sind Ausstattungsänderungen rechtzeitig mitzuteilen bzw. innerhalb einer festgelegten Frist bekannt zu geben. Nur so kann eine Umsetzung ermöglicht werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei einer Vergabe an einen Generalunternehmer die Sonderabwicklung direkt über die ausführende Firma erfolgt.



## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.2

#### Abwicklung

#### 3.2.1 **Sonderwünsche**

Sonderwünsche für bauliche Änderungen sowie Ausstattungsänderungen (Änderungen von Oberflächen, Sanitärausstattung etc.) sind grundsätzlich möglich. Dies gilt insoweit, als dies im Rahmen des Gesamtprojektes technisch und terminlich vertretbar ist. Das Ermessen hierfür obliegt dem Architekten bzw. dem Bauträger. Ausstattungsänderungen sind rechtzeitig mitzuteilen bzw. innerhalb einer festgelegten Frist bekannt zu geben. Nur so kann eine Umsetzung ermöglicht werden.

Die Beauftragung von Sonderwünschen während der Bauphase kann ausnahmslos nur über Firmen (oder dem Generalunternehmer), welche vom Bauträger am Projekt beschäftigt sind, erfolgen. Arbeiten durch Fremdfirmen sind erst nach Übergabe der Wohnung gestattet.

#### **Kosten**

Grundsätzlich sind Kosten für Sonderwunschausführungen vom Käufer zu übernehmen, außer dies ist schriftlich anders vereinbart. Entstehen durch die Sonderwünsche des Käufers Mehrkosten, so sind diese auf eigenem Namen und auf eigene Rechnung des Käufers, und nur mit den am Projekt beschäftigten Firmen auszuführen. Wahlweise kann die Sonderwunschausführung auch direkt über den Bauträger erfolgen. Bitte beachten Sie, dass alle kausal mit einem Änderungswunsch verbundenen Bauleistungen, sowie die Planungs- und Bauleitungsaufwendungen dazu, verrechnet werden. Sonderwünsche können nur nach schriftlicher Kostenfreigabe durch den Kunden ausgeführt werden. Allfällige Vergütungen für während der Bauzeit abbestellte und nicht ausgeführte Normausstattungen, können erst nach Übergabe in Form einer Gutschrift erfolgen.

#### **Sonderwünsche**

##### *Kosten*

##### *Ausführungsangaben und Fristen*

##### *Beauftragung von Parkettböden*

##### *Sonderabwicklungen*



## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.2

Abwicklung

#### 3.2.1 Ausführungsangaben und Fristen

Ausführungsvarianten und Fristen für die Bekanntgabe von Ausstattungsänderungen werden in Detailgesprächen mit den Architekten in Zusammenhang mit dem Baufortschritt festgelegt. Sollte der Kunde keinen Sonderwunsch äußern, gilt eine Ausführung des Standards als vereinbart.

Ausstattungsänderungen sind rechtzeitig mitzuteilen bzw. innerhalb der Frist bekannt zu geben. Nur so kann eine Umsetzung ermöglicht werden. Bitte beachten Sie, dass bei nicht fristgerechter Bekanntgabe von Sonderwünschen Verzögerungen bei der Wohnungsübergabe entstehen, oder der Sonderwunsch im Sinne der Gesamtfertigstellung der Wohnanlage nicht ausgeführt wird.

Im Zuge der Sonderwunschkonfiguration Ihres Objektes kann vom Bauträger die Material- und Produktberatung an die ausführenden Firmen delegiert werden (z.B. Auswahl Fliesen, Sanitärausstattung, Elektroausstattung).

Von vereinbarten Änderungen ist der Bauträger termingerecht schriftlich zu verständigen.

Bei nicht rechtzeitig schriftlich zugetragenen Änderungswünschen trifft den Bauträger keine Haftung.

#### **Beauftragung von Parkettböden**

Holz ist ein Naturprodukt und es bestehen sowohl in der Färbung als auch in der Schichtung innerhalb gleicher Qualität Unterschiede die Toleranzen unterliegen.

Der Bauträger weist darauf hin, dass der Kunde über einen Sonderwunsch seinen „Wunschparkett“ aussuchen kann. Dieser Boden ist direkt bei der zuständigen Parkettlegefirma auszusuchen und zu beauftragen.

**Sonderwünsche**

*Kosten*

*Ausführungsangaben und Fristen*

*Beauftragung von Parkettböden*

*Sonderabwicklungen*

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.2

#### Abwicklung

#### 3.2.1 **Sonderwunscharbeit über Bauträger**

Sonderwünsche für bauliche Änderungen sowie Ausstattungsänderungen (Änderung von Oberflächen, Sanitärausstattung etc.) obliegen einer Planungs- und Bauleitungsgebühr.

Planungsgebühr: Planungsänderungen oder Sonderwünsche, welche einen zusätzlichen Planungsaufwand erfordern werden mit 100 € netto Architektenstunde, bzw. 80 € netto Technikerstunde verrechnet.

Bauleitungsgebühr: Die Kosten für die Weitergabe, Kontrolle und Abnahme der Sonderwünsche werden anteilig mit 10% der Kosten der Gesamtsumme der Sonderwünsche abgegolten.

#### **Sonderwünsche**

##### *Kosten*

##### *Ausführungsangaben und Fristen*

##### *Beauftragung von Parkettböden*

##### *Sonderabwicklungen*

#### **Sonderwunscharbeit direkt**

Der Bauträger behält sich vor, bei Veränderung der Ausstattung auf Wunsch des Käufers, die direkte Termin- und Ausführungskoordination für die jeweilige Wohneinheit an den Käufer abzugeben.

Erst nach Übergabe der Wohnung dürfen die vom Käufer direkt beauftragten Firmen mit ihrer Ausführung beginnen.



## 3.0 Praktische Hinweise

- 3.3 Die Pflegeanleitungen und Hinweise des Bauträgers sowie der Produkthersteller geben Richtlinien vor mit denen sich die langlebigen und qualitätsbeständigen Eigenschaften der Produkte verbessern lassen. Eine Nichteinhaltung verursacht eine vorzeitige Beschädigung oder Beeinträchtigung der gewünschten Produkteigenschaften.

### Pflegehinweise

- 3.3.1 Der Bauträger veranlasst vor Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung.

### Reinigung

- 3.3.2 Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit. Um Holzoberflächen nachhaltig zu schützen sind regelmäßige Wartungsarbeiten und Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Steinböden auf Terrassen sind regelmäßig zu versiegeln.

### Holzoberflächen, Böden

- 3.3.3 In den Sanitärräumen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz der hohen Produktqualität Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen, da Silikon ein organisches Produkt ist. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Zur Beibehaltung der Dichtheitsfunktion bedürfen Silikonfugen einer regelmäßigen Überprüfung (mindestens einmal jährlich). Bei Bedarf müssen sie ausgebessert oder erneuert werden.

### Fugen

*Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Übernahme vereinbart.*

- 3.3.4 Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind die Wohnräume in der kalten Jahreszeit auf durchschnittliche Zimmertemperatur zu heizen und in allen Räumen für eine ordnungsgemäße Lüftung zu sorgen. Vom Bauträger vorgesehene Einrichtungen zur Raumentlüftung sind zwingend zu verwenden.

### Lüften und Raumklima

- 3.3.5 Jede Wohneinheit wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Leitungen der Fußbodenheizung verlaufen mit einem horizontalen Abstand von ca. 15 cm im Estrich. Aussparungen in der Fußbodenheizung zur späteren Montage von Glaselementen und Ganzglastüren müssen vor Einbringen des Estrichs angegeben werden. Von nachträglichen Arbeiten auf dem fertigen Fußboden wird dringend abgeraten!

### Heizung

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.3

#### Pflegehinweise

- 3.3.6 Sickerschächte, Pumpensümpfe, Lichtschächte und Retentionen sind regelmäßig zu reinigen, Die einwandfreie Funktion von Pumpen in Pumpensümpfen ist zu überprüfen.  
Terrassen und Dachrinnenabläufe sind regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen.

#### Dach und Dachentwässerung und Versickerung

- 3.3.7 Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Lift, etc.) zu erhalten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt es sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

#### Wartung



## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.4

- 3.4.1 Die Grundausstattung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeenteile ist über diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch den Wohnungseigentümer sind nur nach Prüfung der technischen Machbarkeit und mit Zustimmung des Bauträgers möglich.
- Der Bauträger behält sich technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen ohne die Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vor.
- Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien.
- Entgegen den Planunterlagen kann es aus technischen Gründen (Gefälleausbildung, Wärmedämmung) beim Übergang von Wohnraum zu Terrasse/Balkon zur Ausführung einer Stufe kommen.
- In den im Untergeschoss gelegenen Räumlichkeiten sind in den Sommermonaten Taupunktunterschreitungen nicht ausgeschlossen.
- Vor der Lagerung von Gegenständen sind die Verhältnisse an Ort und Stelle zu prüfen.
- Das Betreten der Baustelle vor Übergabe der Wohnung ist ausnahmslos nur nach Terminabsprache mit der Bauleitung erlaubt und erfolgt auf eigene Gefahr. Die Wohnung befindet sich bis zur Übergabe im Eigentum des Bauträgers.
- Die Bodenflächen, der dem Wohnprojekt zugeordneten PKW-Abstellplätze, sind eben oder zur Mitte geneigt. Eine Pfützenbildung ist nicht ausgeschlossen.
- Vor Bohrungen oder Montagearbeiten an Wänden sollte die Lage der Leitungen markiert werden. Die Leitungen sind im Installationsplan verzeichnet. Vor allem ist dabei auf die Anschlussleitungen zu den Zu- und Abläufen in Küche und Bäder sowie zum Kemper Ventil zu achten.
- Es wird nicht gestattet, dass vom Käufer beauftragte Firmen vor Übergabe der Wohnungen Arbeiten durchführen. Für Schäden, welche durch Fremdfirmen oder Dritte verursacht wurden, wird keine Gewährleistung und Haftung übernommen. Des weiteren dürfen keine Gegenstände vor Übergabe in den Wohnungen gelagert werden.

### Warnhinweise

#### Allgemeine Hinweise

*Für Schäden, welche durch abdichtungszerstörende Pflanzen (z.B. Schilf, Bambus) entstehen, wird keine Haftung übernommen.*

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.4

#### Warnhinweise

- 3.4.2 Raumhohe Fenster ohne 15 cm hohen Bitumenhochzug am Fensterelement und ohne geeignetem Entwässerungssystem entsprechen nicht den gültigen Vorschriften der Ö-Norm bei einer geringeren Vordachlänge als 1,00 m. Die Entwässerung erfolgt durch die Fugen des fugenoffenen Lattenrostes auf den Balkonen

#### **Abweichungen von Normen und Richtlinien Hochzüge Bodenaufbauten**

Der Bauträger übernimmt für Terrassenflächen in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. (Der Baustoff Holz arbeitet; verziehen der Bretter ist möglich.) Terrassenflächen in Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

Für eine Verminderung des Schallschutzes durch Bodeneinbauten, Bodenleuchten, bodenbündige Steckdosen übernimmt der Bauträger keine Haftung.

- 3.4.3 **Eigenleistungen**  
Eigenleistungen sind ausnahmslos erst nach Übergabe möglich.

#### **Eigenleistungen**

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.5

### Toleranzen und Mängelbehebung

#### 3.5.1 Gewährleistung

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen hervorgerufene Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Parkettböden und Farbänderungen der Lärchenroste als Folge des Alterungsprozesses des Holzes. Für Leistungen, die nicht über den Bauträger beauftragt oder durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

#### 3.5.2 Mitwirkungspflicht

Vorliegende Mängel sind vom Bauträger im Rahmen seiner Gewährleistung binnen angemessener Frist zu beheben. Sollte trotz dreimaliger Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist eine Mängelbehebung nicht erfolgen, steht der Käuferseite die Möglichkeit einer Minderung des Preises oder einer Ersatzvornahme auf Kosten des Bauträgers zu.

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.5

### Toleranzen und Mängelbehebung

#### 3.5.3 **Allgemeine Festlegungen**

Die Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen sind als Vorschläge zu verstehen und gelten nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Einheiten sind die Ausstattungsmatrizen.

Alle in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellten Fotos sind als Symbolfotos zu verstehen. Abweichungen zum Original sind möglich. Wir bitten Sie, die vom Bauträger vorgeschlagenen Produkte bei unseren Systempartnern zu besichtigen.

Beim Bauträger aufliegende Modelle, Visualisierungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

## 3.0 Praktische Hinweise

### 3.5

## Toleranzen und Mängelbehebung

#### 3.5.4 Spezielle Festlegungen

Der Bauträger weist darauf hin, dass folgende Bereiche Toleranzen unterliegen.

Beschädigung von Gläsern

Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen

Genauigkeit von Betonoberflächen

Maßgenauigkeit und Abweichungen der Wohnungsabmessung

Verkratzungen, Unebenheiten und Haarrisse

Überstände

Schwellenlose Übergänge bei Fussbodenbelägen können einen Höhenunterschied von +-3mm aufweisen

WU - Keller und Decken können gemäß der WU-Richtlinie des DAfStb (2003), nach dem Entwurfsgrundsatz 7(4)a: "Vermeidung von Trennrissen durch die Festlegung von konstruktiven, betontechnologischen und ausführungstechnischen Massnahmen", ausgeführt werden.

Entstehen dennoch vereinzelt wasserführende Risse, so steht der ausführenden Firma das Recht zur Nachbesserung zu, diese mittels Rissinjektion im Hochdruckverfahren dauerhaft zu verschließen.

In Allgemeinräumen, insbesondere Lagerräumen und im Bereich von überdachten Autoabstellplätzen sind unverkleidete Installationen zu dulden.

Gesamtenergiewert des Fensters kann je nach Fensterhersteller abweichen und die im Energieausweis angeführte Werte verändern.

Brandschutzanstriche können rauhe Stellen aufweisen

Bei offenen, nur überdachten Stiegenhäusern und oder bei offenen oder nur überdachten Laubengängen kann Wassereintritt oder Eisbildung bei Regen oder Schneefall nicht ausgeschlossen werden.

## 4.0 Abweichungen

### 4.1 **Vereinbarte Änderungen vor der Unterfertigung des Kaufvertrages:**

Barthweg 5 Projektentwicklungs GmbH  
Maria-Theresien-Straße 18  
A-6020 Innsbruck  
Telefon: +43 512 560 400  
Fax: +43 512 560 400 60  
E-Mail: [office@umfeld.com](mailto:office@umfeld.com)  
[www.umfeld.com](http://www.umfeld.com)