



ERZHERZOG-KARL-STRASSE

100-102

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 100-102 | 1220 WIEN

ALLGEMEINE BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Version vom 24.06.2022



ADRESSE

Erzherzog-Karl-Straße 100-102, 1220 Wien

ECKDATEN

Bebauung in Massivbauweise mit 36 Wohneinheiten und 1 Gewerbefläche

BAUTRÄGER

Riegler & Partner Holding GmbH

GRUNDSTÜCKSNUMMERN

535/2_536/1_536/2_536/3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

954 m² (lt. Grundbuch)

KATASTRALGEMEINDE

01665 Stadlau

EINLAGEZAHL

135

WIDMUNG & DICHTER

GB (Gemischtes Baugebiet), geschlossene Bauweise, Bauklasse II und W (Wohngebiet), offene und gekuppelte Bauweise, Bauklasse I

WOHNNUTZFLÄCHE

2.250 m²

GESCHOSSE

7 Geschosse

WOHNUNGEN

36 Wohneinheiten von 30 m² bis 111 m²

GEWERBE

1 Gewerbeinheit von 40 m²

PKW-STELLPLÄTZE

24 Stellplätze in Tiefgarage

ERSCHLIESSUNG

Gangerschließung über einen Aufzug, alle Geschosse bzw. alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und über die Stiege erreichbar

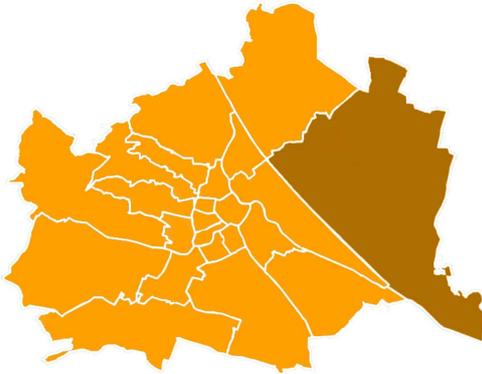


ERZHERZOG-KARL-STRASSE 100-102

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 100-102 | 1220 WIEN

ALLGEMEINE BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. PROJEKTbeschreibung	3
2. KONSTRUKTION UND GESTALTUNG	4
2.1 Allgemein	4
2.2 Fundamentplatte	4
2.3 Konstruktion	4
2.4 Spenglerarbeiten	4
2.5 Fassade mit Vollwärmeschutz	4
2.6 Fenster und Balkontüren	5
2.7 Sonnenschutz	5
3. ALLGEMEINBEREICHE	5
3.1 Zugang/Stiege/Gang	5
3.2 Müllraum	5
3.3 PKW-Stellplätze	6
3.4 Haustechnikbereiche/Technik	6
4. WOHNUNGEN	6
4.1 Böden	6
4.2 Wände	6
4.3 Decken	7
4.4 Türen	7
4.5 Terrasse	7
5. GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN	8
5.1 Elektrotechnik	8
5.2 Telekommunikation	8
5.3 Elektrotechnik/Installationen	8
5.4 Heizung	10
5.5 Lüftung	10
5.6 Sanitäre Einrichtungen	10
5.7 Aufzug	11
6. AUSSENANLAGEN	11
7. SONSTIGES	12
8. BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	15
9. PROJEKTbETEILIGTE	15

1.
PROJEKTbeschreibung
ALLGEMEIN


Das Projekt „Erzherzog-Karl-Straße“ entsteht an einem Ort exzellenter Infrastruktur im wunderschönen 22. Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien. Auf dem dafür vorgesehenen Grundstück ist eine hochwertige Wohnanlage bestehend aus zwei Baukörpern mit insgesamt 37 Einheiten auf vier und sechs Geschossen geplant. Die Wohneinheiten verfügen über Terrassen bis zu 26 m², die mit ihrem modernen Flair zum Träumen, Entspannen und Genießen einladen. Darüber hinaus verfügen die sechs Erdgeschosswohnungen über Eigengärten. Dank der Glasfronten werden auch sämtliche Wohnzimmer sowie Küchen und Essbereiche bestmöglich mit Tageslicht versorgt. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf einer qualitativ hochwertigen Ausstattung, modernstem Design und höchster Wohnqualität. Größten Komfort bietet die hauseigene Tiefgarage sowie die Kellerabteile für den notwendigen Stauraum. Das Grundstück liegt unweit zahlreicher öffentlicher Verkehrsmittel wie der Schnellbahn S80, Straßenbahn Linie 25 und Bus 26A, 94A, 88B. Aber auch die Autobahnanbindung an die A23 und A2 Südbahnhof ist nur in wenigen Minuten erreichbar. Die Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen und in unmittelbarer Nähe findet man das Donauzentrum, einen Baumarkt und den Gewerbehof Stadlau&Kagran. Medizinische Einrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sind im nahen Umfeld und sorgen für vielfältige Möglichkeiten und sind die bestmöglichen Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität.

GESCHOSSE

6 oberirdische Geschosse und 1 Tiefgaragengeschoss

NUTZUNG

Wohnbau und Gewerbe

WOHNUNGEN

 36 Wohneinheiten zwischen 30 m² und 111 m²
ALLGEMEINRÄUME

Im Bereich des Zugangs der Stiege sowie der Garage

ALLGEMEINFLÄCHEN

Kleinkinderspielplatz, geschützter Kinderwagen- u. Müllraum

STELLPLÄTZE

24 Stellplätze in der Tiefgarage

ZUGANG GEBÄUDE

Zugang über Erdgeschoss

ZUGANG WOHNUNGEN

überdachte Gänge in jeder Ebene

ZUFAHRT

über Tietzestraße

2.

KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

2.1.

ALLGEMEIN

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgen entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

2.2.

FUNDAMENTPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte bzw. Streifenfundament lt. statischen Erfordernissen, Betonqualität laut statischer Vorgaben inkl. Fugenband, Bewehrung und Fundamenterdungsbänder.

2.3.

KONSTRUKTION

2.3.1.

WÄNDE

UNTERGESCHOSS

Kelleraußenwände aus Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen.

DECKE

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung lt. statischen Erfordernissen.

FENSTER UND TÜREN UG

Kellertüren (Stahlblech verzinkt) laut ÖNORM.

2.3.2.

WÄNDE

OBERGESCHOSSE

Tragende Außenwände aus StB-Mauerwerk, inkl. Überlagen bzw. tragende Stahlbetonpfeiler oder -wände lt. statischen Erfordernissen, außen WDVS (Wärmedämmverbundsystem). Die Auswahl der Dämmstoffe erfolgt unter Vermeidung von H-FCKW in der Herstellung. Tragende Wohnungstrennwände aus Stahlbeton inkl. Gipskartonvorsatzschale laut Erfordernis. Nicht tragende Innenwände aus Gipskartonwänden.

DECKE

Stahlbeton-Decke mit Wärmedämmung, Trittschalldämmung gem. bauphysikalischen Anforderungen und Estrich inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

BALKON/TERRASSE

Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen.

2.4.

SPENGLERARBEITEN

Flachdach ausgeführt als Foliendach mit entsprechender Entwässerung. Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit beschichtetem Stahlblech. Fallrohre (Entwässerung) beschichtet, Farbton weiß, Blitzschutzanlage.

2.5.

FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ

Vollwärmeschutz laut bauphysikalischem Erfordernis.

**2.6.
FENSTER UND
BALKONTÜREN**

FENSTER UND BALKONTÜREN

Isolierverglasung, Kunststoff innen und außen weiß. Dreh-, Kipp- oder Drehkippschlag sowie Fixverglasung. Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis. RAL lt. Bauträger.

BESCHLÄGE

Fensterfeinbeschläge

FENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke aus kunststoffbeschichtetem Holzwerkstoff - hell, Sockelbänke außen in Alu, weiß.

2.7.

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Außenraffstore mit Elektroantrieb. Der Raffstorekasten wird Unterputz ausgeführt. Bei Balkonelementen 2-teilige Ausführung.

3.

ALLGEMEINBEREICHE

**3.1.
BÖDEN**

ZUGANG/STIEGE/GANG

Zugangswege im Freien in entsprechender Rutschfestigkeit (lt. OIB-Richtlinie) bzw. Beton-Besenstrich.

STIEGENHAUS

Zentrales Stiegenhaus mit angeschlossener, behindertengerechter Aufzugsanlage, Stahlbetonstiege. Oberfläche in entsprechender Rutschfestigkeit (lt. OIB-Richtlinie) bzw. Beton-Besenstrich.

GELÄNDER

Pulverbeschichtete Stahlkonstruktion.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Beleuchtungen der Stiege und der Wohnungszugänge werden über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

AUSSTATTUNG

Briefkastenanlage (im Zugangsbereich) ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

**3.2.
ALLGEMEIN**

MÜLLRAUM

Geschützter Müllraum (Größe und Situierung lt. Erfordernis).

BODEN

Feinsteinzeug (mind. 30x60) mit passenden Sockelleisten, laut Architekt.

WÄNDE/STÜTZEN

Stahlbeton.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger (Feuchtraumleuchten Aufputz).

3.3

ALLGEMEIN

PKW-ABSTELLPLÄTZE

24 Stellplätze in der Tiefgarage – Größe und Situierung lt. Plan.

ZUGANGSTÜREN

Stahltüre mit Stahlzarge.

BODEN

Stahlbeton flügelgeglättet und Hartkorneinstreuung mit Gefälleausbildung zu den Verdunstungsrinnen.

BODEN EINFAHRT

Einfahrtsbereich mit Asphaltbelag.

WÄNDE/STÜTZEN

Betonoberfläche schalrein.

DECKE

Betonoberfläche schalrein bzw. Deckendämmplatten.

BE- UND ENTLÜFTUNG

Die Be- bzw. Entlüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich.

ENTWÄSSERUNG

Das in der Garage anfallende Wasser mündet in Verdunstungsrinnen.

BODENMARKIERUNGEN

Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit Markierungsfarben am Boden samt Nummerierung.

BRANDSCHUTZ

Gemäß Vorschrift bzw. gemäß behördlicher Auflage.

ELEKTROINSTALLATIONEN/ BELEUCHTUNG

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger. (Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz).

3.4.

HAUSTECHNIKBEREICHE/TECHNIK

Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Wasser, Heizung und Elektrotechnik und dergleichen werden gemäß technischer Vorgaben ausgestattet (Größe und Situierung lt. Plan).

4.

WOHNUNGEN

4.1.

WO/KO/ESSZIMMER SCHLAFZIMMER/VORRAUM

BÖDEN

Admonter Parkett Landhausdielen mit passenden Sockelleisten (laut Erfordernis)

SANITÄRRÄUME

Feinsteinzeug (mind. 60x60) mit passenden Sockelleisten, laut Architekt.

4.2.

WO/KO/ESSZIMMER SCHLAFZIMMER VORRAUM, ABSTELLRAUM

WÄNDE

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig, Farbton weiß.

**BAD/WC
(wenn ein Raum)**

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig, Farbton weiß, im Bereich der Sanitärgegenstände Feinsteinzeug (mind. 30x60).

BAD

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig, Farbton weiß, im Bereich der Sanitärgegenstände Feinsteinzeug (mind. 30x60).

WC

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig, Farbton weiß, im Bereich der Sanitärgegenstände Feinsteinzeug (mind. 30x60).

4.3.

DECKE

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig, Farbton weiß. Nach Erfordernis abgehängte Decken.

4.4.

**WOHNUNGSEINGANGS-
TÜRE**

TÜREN

Klimakategorie (je nach Lage): laut Erfordernis.

Türblattoberfläche: beschichtet, Farbton weiß.
 Schloss: Profilzylinderschloss, Ausführung gemäß ÖNORM. 90/200cm.
 Durchgangslichte: Rahmenstock.
 Zargenausführung: Türspion,
 Ausstattung: Namensschild.

INNENTÜRE

Klimakategorie: laut Erfordernis.
 Türblattoberfläche: beschichtet, Farbton weiß.
 Innenlage: Röhrenspan.
 Durchgangslichte: 80/200cm.
 Zarge: Holzzarge.

BESCHLÄGE

Eingangstüren: Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet. Wohnungstüren mit Türdrücker.

Innentüren: Gehrunggriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, BB-Schloss.

WC- und Badtüren: Sanitär Beschläge laut Erfordernis.

4.5

BODEN

TERRASSEN

Ausführung lt. Vorschrift.

GELÄNDER

Massiv (StB) mit Abdeckung, Brüstungsplatten

ELEKTROINSTALLATIONEN

1 Wandauslass mit Leuchte.
 (Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger)
 1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum).

5.
GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN
**5.1.
VERSORGUNG**
ELEKTROTECHNIK

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Energieversorgers vor Ort: Wiener Netze GmbH
Für die Auslegung der elektrischen Energiebereitstellung werden E-Ladestationen in der Tiefgarage und eine Ausstattung der Wohnungen des Dachgeschosses mit Klimaanlage berücksichtigt.

VERTRAG STROM

Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferanten (Einzelvertrag).

**5.2.
TELEKABEL, TELEFON,
INTERNET**
TELEKOMMUNIKATION

Es ist möglich, die Wohnungen für Telekabel, Telefon und Internet auszurüsten. Alle Schlafräume sind mit Leerverrohrungen sowie Leerdosen ausgestattet. Ein Wohnraum ist voll ausgestattet.

**5.3.
GLOCKE/
GEGENSPRECHANLAGE**
ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN

Jede Wohnung ist mit einem Glockentaster bei Wohnungstüre sowie einer Gegensprechanlage (Audio) im Zugangsbereich der Wohnanlage ausgestattet.

ZÄHLUNG

Die Zähler für die Wohnungen sind im allgemein zugänglichen Bereich untergebracht und erfolgen über Einzelabrechnung. Zur internen Betriebskostenabrechnung wird jede Wohneinheit mit einer Kompaktzähleranlage ausgestattet.

UNTERVERTEILER

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert sind.

VERTEILER

- 1 FI 40/4/0,03 Typ A Pulsstromsensitiv
- 2 Stromkreise Steckdosen B16A 1+N
- 1 Stromkreis Arbeitssteckdose Küche, Dunstabzug, Mikrowelle, B16A 1+N
- 1 Stromkreis Kühlschrank, B16A 1+N
- 1 Stromkreis Ceranfeld (3pol – 400V) B16A 3+N
- 1 Stromkreis Geschirrspüler B16A 1+N
- 1 Stromkreis Waschmaschine C16A 1+N
- 1 Stromkreis HKLS B16A 1+N
- 2 Stromkreise Beleuchtung (FI/LS) B13A 1+N

**SCHALTER/STECKDOSEN/
AUSLÄSSE**

Schalter, Steckdosen und Auslässe in weiß.
Wohnungsinstallationen gemäß Projektierungsplan.

E-AUSSTATTUNG VORRAUM

- 1-2 Lichtauslässe,
- 1-3 Schalterauslässe,
- 1-2 Steckdosen,



1 Klingelauslass,
1 Anschluss Wohnungsstation,
1 Rauchmelder batteriebetrieben.

**E-AUSSTATTUNG
WOHNRAUM INKL. KÜCHE**

3-4 Lichtauslässe,
3-4 Schalerauslässe,
10-14 Steckdosen
1 Geschirrspüleranschluss,
1 Kühlschrankanschluss,
1 E-Herd-Anschluss 400V,
1 Backofenanschluss 220-230V
1 Dunstabzuganschluss (Umluft),
1 Antennensteckdose,
2 Telekommunikationsdosen (f. Kabel-TV, Internet),
1 Rauchmelder batteriebetrieben.

**E-AUSSTATTUNG
BAD bzw. BAD/WC**

2 Lichtauslässe,
2 Schalerauslässe, Ausschalter,
2 Steckdosen,
1 Waschmaschinenanschluss,
1 Trockneranschluss,
1 Anschluss Handtuchtrockner,
1 Lüfter (wenn bautechnisch erforderlich).

E-AUSSTATTUNG WC

1 Lichtauslass,
1 Wandauslass über Ausschalter,
1 Lüfter (wenn bautechnisch erforderlich).

E-AUSSTATTUNG ZIMMER

1-2 Lichtauslässe Decke,
1-3 Schalerauslässe,
7-9 Steckdosen,
1 Leerdose Telekommunikation mit Blindabdeckung,
1 Rauchmelder batteriebetrieben.

E- AUSSTATTUNG FREIFLÄCHE

1 Lichtauslass mit Leuchte,
1 Schuko Steckdose (Feuchtraum).

E-EINBAUHÖHEN

Steckdosen	30 cm
Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel	110 cm
Steckdose Dunstabzug	185 cm
Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, 50 cm Waschmaschine, Freifläche	
Steckdose Kühlschrank	8 cm
Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145 cm
Schalter	110 cm
Wandauslass	200 cm
Sprechanlagen	150 cm
Telefon-/Antennensteckdose	30 cm

5.4.**FERNWÄRMEHEIZUNG****HEIZUNG**

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Energieversorgers vor Ort.

Zentralheizung mit Pufferspeicher.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Wohnungsstationen mittels Wärmetauscher oder gleichwertig und mit Wärmezähler.

HEIZUNGSFORM

Alle Wohnungseinheiten werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, elektrischer Heizkörper im Badezimmer.

RAUMTEMPERATUR

Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt mittels einem Raumthermostat an zentraler Stelle.

5.5.**ABLUFTANLAGEN****LÜFTUNG**

Bäder, WCs und der Müllraum ohne Fenster werden mit dezentralen Einzelraumlüftern ausgeführt. Innenliegende Abstellräume werden im Raumverbund entlüftet.

FENSTER

Lage und Anzahl der Fenster lt. Plan (Ausführung Fenster siehe Punkt 2.6.).

5.6.**TRINKWASSER****SANITÄRE EINRICHTUNGEN**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der MA31 Wiener Wasser.

Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis inkludiert.

LEITUNGEN

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kunststoff und werden Unterputz geführt (Keller ausgenommen).

KALTWASSER

Der Kaltwasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler in der Wohnung gemessen und zur Verrechnung gebracht. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Wohnungsstationen.

ABWASSER

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die anfallenden Oberflächenwässer von den Dachflächen, den Terrassen, den Balkonen und den Außenanlagen über der Tiefgarage werden über ein Versickerungsrigol auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

STANDARD AUSSTATTUNG**BADEZIMMER**

1 Waschtisch mit Unterschrank inkl. Armatur,

1 Dusche (lt. Plan) inkl. Armatur.

WASCHTISCH

Waschtisch (lt. Bemusterung), Farbton weiß, mit 1 Hahnloch (inkl. Armatur lt. Plan).

WC

Hänge-WC (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, als Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen-Drückerplatte (lt. Bemusterung) inkl. passendem WC-Sitzbrett mit Deckel, Farbton weiß.

DUSCHE

Begehbare, bodenebene Dusche mit Glasverbau lt. Plan mit Duschpaneel oder Armatur.

ARMATUREN

Verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei Badewanne und Dusche als Aufputz-, Wannenfüll- und Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange.

SPIEGEL

1 Badezimmerspiegel inkl. Beleuchtung.

SANITÄRANSCHLÜSSE

Waschmaschine:
Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz Siphon, inkl. Auslaufhahn vorgesehen.

KÜCHE/KÜCHENZEILE ANSCHLÜSSE

Küche:
Eckventile für Kalt- und Warmwasser, Kaltwasser mit zusätzlichem Abgang für Geschirrspüler, Ablaufanschluss.
Anschlusshöhen:
Ablauf 50 cm ü. FFOK und KW/WW 50 cm ü. FFBOK.

TERRASSE

Frostsicherer Wasseranschluss.

5.7. LIFT

AUFZUG

Das Gebäude wird mit einem innenliegenden Lift ausgestattet, somit kann jedes Geschoss und jede Wohnung barrierefrei erschlossen werden. Im Bereich des Stiegenhauses ist ein triebwerksraumloser Seilzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen.
Die Aufzüge besitzen automatische einseitige Teleskopschiebetüren mit Lichtvorhangsicherung. DL 90/200cm.

6. AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN

Die Begrünung des Außenraums sorgt für ein verbessertes Mikroklima und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Freien. Gestaltung der Außenanlagen lt. Plan. Die (teils überdachten) Zugänge werden gepflastert bzw. asphaltiert. Freitreppen (bzw. Rampen) in Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteil) mit Steigungsverhältnis lt. Vorschrift.

KINDERSPIELPLATZ

Ausführung lt. Vorschrift.

BEWÄSSERUNG

Nach Erfordernis im Bereich der Stiege, Wasserauslass in frostsicherer Ausführung im Außenbereich.

BELEUCHTUNG

Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter, zusätzliche Taster beim Zugang zur Anlage und beim Stiegenhaus, Beleuchtungsdauer über Zeitschaltung.

7.**SONSTIGES****KÜCHEN**

Tischler-Einbauküchen mit Spüle und Einhandmischer aus Chrom, Kühlschrank, Gefrierschrank, E-Herd inkl. Ceranfeld, Dunstabzug mit Umluft und Geschirrspüler.

ÄUSSERE GESTALTUNG

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung und dem Auftraggeber.

SONDERWÜNSCHE

Änderungen der Standardausstattung, beispielsweise bei Türen, Böden, Feinsteinzeug, Sanitärausstattung, Küche und dergleichen, sind grundsätzlich möglich und in der Regel mit Aufpreisen verbunden. Derartige Sonderwünsche sind beim Bauträger ausschließlich unter Verwendung eines vom Bauträger zur Verfügung gestellten Standardformulars einzubringen. Sämtliche Sonderwünsche sind in diesem Formular („R&P_Sonderwunschlise“) kumuliert anzuführen und an Herrn Simon Maurer (maurer@r-p.at) zu übermitteln, widrigenfalls diese nicht berücksichtigt werden können. Dieses Formular ist dann bis zu einem im vorhinein bekannt gegebenen Termin dem Bauträger zu übergeben. Werden Sonderwünsche später bekannt gegeben, können diese mit höheren Mehrkosten verbunden sein bzw. möglicherweise nicht mehr berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sind sämtliche Sonderwünsche mit dem Bauträger abzustimmen und zur technischen Prüfung vorzulegen. Sie dürfen den Baufertigstellungstermin nicht gefährden, dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und dürfen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern.

Der Bauträger ist berechtigt, im Falle einer Gefährdung des Fertigstellungstermins Sonderwünsche abzulehnen. Es ist den

ausführenden Firmen untersagt vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer ohne Abstimmung mit dem Bauträger etwaige Aufträge durch die Wohnungseigentümer anzunehmen. Die Mehrkosten gegenüber der Standardausführung sind vom Wohnungserwerber zu tragen und direkt an die ausführende Firma zu bezahlen. Sonderwünsche sind kein Bestandteil des Hauptauftrages und sind daher qualitativ mit der beauftragten Fachfirma direkt zu klären.

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der planende Architekt sowie dessen Fachkonsultenten ein Honorar entsprechend dem Aufwand der Änderungen und Überprüfungen nach der Gebührenordnung (GOA) verlangen.

Alle Flächenangaben sind Circa-Werte und können geringfügig abweichen. Der Erwerber hat die Möglichkeit den vorgesehenen Ausstattungszustand ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Der Bauträger behält sich Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind (notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen), sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden. Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil.

Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

EINBAUMÖBEL

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Maße sind Rohbaum Maße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes. Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen.

ZENTRALSPERRANLAGE

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung und den Postkasten sperren kann.



BESCHRIFTUNG ALLGEMEIN

Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser gemäß Vorschrift beschriftet.

TOLERANZEN

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Z 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis $\pm 3 \%$ beiderseits toleriert.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend geführter Besichtigungstermin durchgeführt. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit Herbert Riegler abzustimmen.

LÜFTUNG

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1 bis 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand entfernt aufstellen.
- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5 bis 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche des Öfteren wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles lüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Anstreichen der Wände verwenden.
- Während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck und/oder Zierspringbrunnen verzichten.
- Während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte verwenden.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

WOHNUNGSÜBERGABE

Das Bauwerk wird besenrein übergeben. Der Wohnungswerber übernimmt eine durch den mit der Bauausführung beauftragten Architekten bzw. den Bauherrn abgenommene,

somit mängelfreie Wohnung, jedoch sind technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden und Decken, geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen nicht als Mängel zu verstehen. Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung und sind vom Mieter zu warten. Sämtliche tatsächliche Mängel sind unverzüglich und ausschließlich bei Wohnungsübergabe in das Mängelprotokoll aufzunehmen und können danach nicht mehr berücksichtigt werden.

8.**BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik. Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995), die dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden ÖNORMEN.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten. Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

9.**PROJEKTBETEILIGTE****PROJEKTENTWICKLUNG**

Riegler Immobilienmanagement XII GmbH
Rathenaustraße 12
D-30159 Hannover
E-Mail: riegler@r-p.at
www.rieglerundpartner.at

BAUTRÄGER

Riegler & Partner Holding GmbH
Kärntner Straße 570a
8054 Seiersberg-Pirka
E-Mail: riegler@r-p.at
www.rieglerundpartner.at
Herbert Riegler, MBA
CEO

EINREICHPLANUNG

WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien
E-Mail: office@wg-a.com
www.wg-a.com

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG
TECHNISCHE UMSETZUNG
PROJEKTSTEUERUNG**

Markus Pein Baumanagement GmbH
Mitterstraße 5, 8055 Graz
E-Mail: office@mpbm.at
www.mpbm.at



R&P Sonderwunsch Liste

Projekt: Kunde:
 Wohnung: Status per:
 Verantwortliche Kontaktperson / Makler / Vermittler / Berater:

Leistung / Änderungswunsch Menge EH EP PP Stunden EHP Aufwand Planer Bemerkungen

Nr.: **von Kontaktperson oder Kunden einzutragen:** vom Sachbearbeiter einzutragen:

1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			

0,00 €

Ansatz: Planungspauschale SE (Alternativ: k. Aufwand!)
 Kostenvoranschlag Netto

Für zusätzliche Tätigkeiten (Abrechnung erfolgt in 0,25h Schritten) wird ein
 Stundensatz von:
 Konzeptive und strategische Aufgaben Senior Consultant:
 Technische und wirtschaftliche Aufgaben Junior Consultant:
 Administrative Aufgaben/ Sekretariat:
 zzgl. 5% Nebenkosten
 zzgl. 20% MwSt., beizubehalten.
 Zahlbar: sofort bei Erhalt der Rechnung ohne jeden Abzug

95,00 €
 75,00 €
 45,00 €

Beauftragung Kunde, Datum:
 unterschriebenes Original abgefragt unter:

Der Kunde geht mit dem Ausführenden Firmen ein direktes Vertragsverhältnis ein!