

BAUBESCHREIBUNG

ROHBAUARBEITEN

- Erdaushub: Nach Vorgabe
- Entwässerung: Grundleitungen aus Steinzeug- bzw. Kunststoffstoffrohren
- Fundamente: Beton bzw. Stahlbeton; unter den Fundamenten ist teilweise ein Fundamenterder als Ringleitung verlegt
- Unter/Erdgeschoss: Beton bzw. Kalksandsteinmauerwerk, Gipsdielen.
- Innenwände: Wände nicht gestrichen, teilweise Systemtrennwände aus Holz für Abstellräume.
- Untergeschoss-Bodenplatte bzw. Aussenwände: Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, auf Folie und darunter liegender Kiesfilterschicht
- Wohnungstrennwände: Betonschalungsstein-, Schwersteinmauerwerk, Beton bzw. Stahlbeton, 24 cm stark, nach statischen Erfordernissen.
- Außenwände: 17,5 cm Schwersteinmauerwerk und Vollwärmeschutz oder 30 cm Porenbeton
- Nichttragende Innenwände: Bims-, Kalksandsteinmauerwerk oder Gipsdielenwände
- Kamin: Fertigteilkamin aus Edelstahl an Fassade befestigt oder Kamin mit Schamottsteine im Baukörper.
- Decke: Stahlbetonmassivplatten nach statischen Erfordernissen
- Treppen: Freitragende Treppe oder Stahlbetonläufe mit Fliesenbelag/Holzbelag bzw. Granit im Haupthaus, Trittschallentkopplung
- Aufzuganlage: mit Haltestation pro Geschoss vom Tiefgaragenniveau bis 3.Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist nur über eine Treppe zu erreichen.

ZIMMERARBEITEN

Dachstuhl: Dachstuhl entsprechen den statischen Erfordernissen, zimmermannsmäßig gefertigt von innen nach außen:

- Sparren
 - Unterspannbahn
 - Konterlattung
 - Dachlattung
 - Betondachsteine
- sämtliche Holzteile werden imprägniert.

Schneefanggitter:
entsprechend den DIN Vorschriften

Wärmedämmung:
180 mm Mineralwolleplatten zwischen den Sparren eingebaut

FLASCHNERARBEITEN

außenliegende / innenliegende Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen aus Titanzink

DACHDECKERARBEITEN

Betonziegel

GLASERARBEITEN

Fenster und Fenstertüren in Isolierglasausführung Kunststoff, weiss, wobei jeder Raum mit mindestens 1 Drehkippsbeschlag ausgestattet ist. Außensimsen Aluminium. Wo erforderlich Sicherheitsglas (U/W 1,3).

Zur Strassenseite werden Fenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut.

Sonnenschutz: Sämtliche Wohnungsfenster erhalten Aufbau- Kunststoffrolläden mit Gurtzug. Lüftungsschlitzen, Perlinzug und automatische Aufroller auf den Rahmenelementen. Ausgenommen Treppenhausfenster, WC-Fenster, Kellerfenster, und Dachflächenfenster.

GELÄNDER

Balkongeländer: Stahlkonstruktion, Füllungen in Lochblech bzw. Vollfüllung. Maße und Farbtonung entsprechend dem Entwurf des Architekten.

Treppenhaus: Geländer aus Stahlrohren mit senkrecht oder mitlaufenden Stäben, weiß pulverbeschichtet, und oberem Buche-Handlauf.

SCHREINERARBEITEN

Untergeschoss:

Türen werden als verzinkte ZK-Türen und FH-Türen bzw. Lattentüren ausgeführt.

Wohnungseingangstüren:

Als vollwandig furnierte Holztürblätter nach schalltechnischen Anforderungen, weiß lackiert mit umlaufendem Futter, Profilzylinderschloss, bzw. Ausführung nach feuerpolizeilichen Auflagen. 2 Schlüssel pro Tür, Schließanlage.

Zimmertüren:

Türelemente in Naturfurnierausführung, weiß lackiert, sturzhoch. Kunststoffdrückergarnitur, 1 Schlüssel pro Tür.

Innentreppen: Holz-Stahl-Konstruktion mit Trittstufe aus Hartholz (Buche)

GIPSERARBEITEN

Innen:

Decken und Wände in den Abstell- und Nebenräumen bleiben unverputzt. An Wänden und Decken in den Wohnungen einlagiger Gipsputz oder Spachtelung. Wandflächen des Treppenhauses mit integr. einlagigem Struktur Gipsputz. Treppenläufe und Podeste verputzt, bzw. gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Außen:

Kalkzementputz mit mineralischem Oberputz.

PLATTENLEGERARBEITEN

Ausfugung wahlweise weiß oder grau

Bäder:

Keramikwandfliesen, ringsum deckenhoch gefliest, Materialpreis Fliesen: € 25,00/qm inkl. MWSt.

Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich verlegt, Materialpreis Fliesen: € 25,00/qm inkl. MWSt.

WC: 120 cm hoch an den Wänden geklebt. Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich verlegt, Materialpreis Fliesen: € 25,00/qm inkl. MWSt.

Küche: 2 qm Wandfliesen an Spüle/ Herd gefliest, Materialpreis Fliesen: € 25,00/qm inkl. MWSt.
Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich verlegt, Materialpreis Fliesen: € 25,00/qm inkl. MWSt.

Balkon/Loggia: Betonwerkstein auf Roll-Kies verlegt oder Spaltklinker bzw. Fliesen mit Sockel geklebt.

Terrassen: Betonplatten auf Sand oder Roll-Kies verlegt.

SCHLOSSERARBEITEN

Stahl-Treppengeländer nach Vorschrift; Balkongeländer (Handläufe) aus Stahlrohren nach Vorschrift, Briefkasten links oder rechts der Eingangstüre.

FENSTERSIMSEN

Innen: Natursteinsimsen 20 mm stark (in Marmor Jura Gelb oder Carrara Bianco)

ESTRICHARBEITEN

Wohnräume:

Schwimmender Zement- bzw. Fliesenstrich auf Trittschalldämmung und Wärmeschutz nach DIN.

Untergeschoss:

Glattstrich, 25/35 mm stark; alternativ im Verbund geglätteter Beton

BODENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume:

Velours oder Schlingen-Teppichboden, nach Mustervorlage, Farbe nach Wahl, Teppich € 35,00 pro qm inkl. MWSt. inkl. Verlegen, Spachteln und Sockelarbeiten.

Alternativ Laminat, nach Mustervorlage, Farbe nach Wahl, € 35,00 pro qm inkl. MWSt. inkl. Verlegen, Spachteln und Sockelarbeiten.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Decken, Wände, Schrägen:

Rauhfasertapete mit Dispersionsfarbanstrich, weiß, € 8,00 pro qm inkl. MWSt.

Eisenteile innen: Ölfarbanstrich

Eisenteile außen: verzinkt

HAUSTECHNIK

Es wird eine Niedrigenergie - Gaszentralheizung sowie eine Solaranlage eingebaut.
Warmwasserzentralheizung mit außentemperaturabhängiger Steuerung.

Heizkörper mit Thermostatventilen. Größe nach Wärmebedarfsberechnung. Die Verbrauchmessung erfolgt über Wärmemengenzähler. (werden angemietet)

Auf Wunsch kann gegen Aufpreis auch eine Fußbodenheizung eingebaut werden.

SANITÄRE INSTALLATION:

Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser in Kupfer- bzw. Mepla-Rohr. Küche und Bad Warmwasserversorgung; Kalt- und Warmwasserzähler je Wohnung

Entlüftung der innen liegenden (fensterlosen) Bäder und WC-Räume, mechanisch über Absaug-Ventilator

Entwässerung innerhalb des Gebäudes gem. DIN einschließlich erforderlicher Isolierung. Entlüftung über Dach, Material in Kunststoff und Guss

Sanitärgegenstände in den Farben weiß

Bad mit WC:

1 Einbauwanne aus Stahl, 170/75 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur, Excenter Wannengarnitur, Wannenfüllbatterie, Hebelmischer mit Flex- Brauseschlauch und Handbrause.

1 Wannengriff, Messing verchromt,

1 Brausewanne aus Stahl mit Wand-Brausebatterie (Hebelmischer) mit Flex- Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange, 65 cm.

1 Waschtisch 60 cm breit, mit Einlochbatterie (Hebelmischer) mit Zugknopfablauf.

1 Handtuchhalter mit 2 beweglichen Stangen.

1 Kristallglasspiegel 60/45 cm mit verchromten Spiegelklammern.

1 wand hängendes WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel.

1 Klosettpapierhalter.

Gäste-WC:

1 wand hängendes WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel.

1 Klosettpapierhalter.

1 Handwaschbecken 45 cm, mit Siebablauf und Standventil, verchromt (nur Kaltwasser)
1 Kristallglasspiegel 50/40 cm mit verchromten Spiegelklammern

Küche:

Anschluss für Spültisch, endend mit dem verchromten Eckventil für kaltes und warmes Wasser sowie dem wandbündigen Ablaufanschluss.

Bei Einbau einer Spülmaschine ist diese wasser- und abwasserseitig am Spültisch in Eigenleistung anzuschließen.

ELEKTROINSTALLATION

Installation nach den Vorschriften des E-Werkes; weiße Wippschalter und Schukosteckdosen, Unterputzinstallation in Stegleitungen oder Kabeln auf Wänden und Decken, z. T. in Betondecke eingelegt.

Zählerkasten: Elektrohauptverteilung mit kompletter Zähleranlage und automatischen Sicherungen sowie ein Allgemeinzähler für Treppenhaus, Außenbeleuchtung, Licht der gemeinsamen Räume. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit entsprechenden Sicherungsautomaten.

Vom Zählerkasten im EG werden die einzelnen Wohnungen angefahren.

Die Installation in den Wohnungen erfolgt in verdeckter Ausführung; in den Kellerräumen und Abstellräumen Aufputzinstallation.

Beleuchtungskörper

Als Beleuchtungskörper werden vorgesehen:

- im Treppenhaus und den Zugängen Aufbauleuchten
- in den UG- Fluren Schiffsarmaturen
- in den allgemeinen Abstell- und Technikräumen jeweils Feuchtraumleuchten bzw. Schiffsarmaturen
- in der Garage Neonlangfeldleuchten in ausreichender Anzahl.

Klingel-, Sprech- und Türöffnungsanlage: Türlautsprecher, Klingel- und Lichttaster sind im Haustürelement oder in der Briefkastenanlage eingebaut, Sprechapparat mit eingebautem Summer und Türöffner sind im Eingangsbereich der Wohnung installiert.

Telefon:

Postseitigen Anschluss im Flur bzw. Wohnraum

Antennenanlage:

Kabelanschluss(BK- Breitbandkommunikation) im UG mit Verteilung zu den einzelnen Wohnungen (wo möglich). Kosten für die Benutzung und Montage trägt der Käufer.

Ausstattung Wohnungen: (keine Beleuchtungskörper)

Wohnraum:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 4 Steckdosen
- 1 Fernsehsteckdose für Kabelfernsehen
- 1 Telefondose
- 1 Internet - Netzdose

Essplatz:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 1 Steckdose

Schlafzimmer:

- 1 Brennstelle auf Kreuzschaltung
- 1 Fernsehsteckdose für Kabelfernsehen
- 1 Internet - Netzdose
- 5 Steckdosen

je Kinderzimmer:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 3 Steckdosen

Küche:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 1 Herdanschluss (3 X 20 A)
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube

- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 4 Arbeitssteckdosen

Flur:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Haussprechapparat

Bad:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Wandbrennstelle auf Ausschaltung

Balkon bzw. Loggia:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung
- 1 Steckdose

Garage:

- 1 Brennstelle auf Ausschaltung

1 Steckdose

Abstellraum:

1 Brennstelle auf Ausschaltung

1 Steckdose

Ausstattung Allgemein:

Hauseingang:

Außenleuchte über der Haustüre auf Zeitschalter.

Treppenhaus:

1 Deckenbrennstelle je Geschoss auf Taster mit Leuchtsymbol und Treppenhausautomat.

Flure:

Deckenbrennstellen in den Fluren auf Wechselschalter.

Abstellräume:

1 Brennstelle auf Ausschaltung

1 Steckdose unter Lichtschalter

Waschraum:

1 Brennstelle auf Ausschaltung,
Je Waschplatz 2 Steckdosen

Heizraum:

1 Brennstelle auf Ausschaltung

1 Steckdose

Sämtliche erforderlichen Anschlüsse für die Heizung und dgl.

AUSSENANLAGE

Garten/Pflanzflächen:

Feinplanie mit Raseneinsaat (Ersteinsaat).

Stellflächen/Zugänge:

Rasengittersteine bzw. Betonverbundpflastersteine.

Müllgefäße:

Stellfläche in der Tiefgarage vorgesehen. Ohne Müllgefäße bzw. Container.

Geländeabfangungen:

Werden mit natürlichen Abböschungen, soweit möglich, ausgeführt

GARAGENTÜR

Elektrisch angetriebenes Schwingtor bzw. Rolltor in Stahlgitter oder Nut- und Federbrettern mit Schlüsselschaltung.

SONDERWÜNSCHE

Änderungen gegenüber der Standardausführung sind aufgrund gesonderter Vereinbarungen bei den Ausbaugewerken möglich. Wesentliche gestalterische Vorgaben sowie technische Vorschriften dürfen nicht berührt werden (z.B. das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, die statische Konstruktion, die Schall- und Wärmedämm Anforderungen)

Die Zustimmung zu Änderungs- bzw. Sonderwünschen behält sich der Bauherr ausdrücklich nach Maßgabe der im Kaufvertrag zu treffenden Regelungen vor.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Änderungen sind im Interesse des Erwerbers und des Baufortschritts schnellstmöglich zu äußern.
- Zur Ausführung der Änderungen ist eine Beauftragung nur an die auf der Baustelle tätigen Firmen bzw. Ingenieurbüros/Generalpartners möglich.
- Eine Ausführung der Sonder- bzw. Änderungswünsche als Eigenleistung bzw. eine Ausführung durch „Fremdfirmen“ ist bis zur Abgabe der Wohnung nicht vorgesehen.
- Die gewünschten Änderungen sind vom Erwerber schriftlich zu benennen.
- Nach Einreichung der Änderungs- bzw. Sonderwünsche werden die Mehrkosten gegenüber der Standardausführung ermittelt.
- Die Mehrkosten sind vom Erwerber schriftlich anzuerkennen und nach Anforderung vor Ausführung zu bezahlen.

SCHLUSSBEMERKUNG

Das Bauwerk wird entsprechend der vorstehenden Baubeschreibung ausgeführt. Wird jedoch infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet oder werden aufgrund behördlicher Auflagen, Lieferschwierigkeiten oder höherer Gewalt Leistungsänderungen notwendig, so sind diese zulässig, soweit keine wesentlichen, insbesondere keine qualitativen Minderungen damit verbunden sind. Leistungen, die vorstehend im Einzelnen nicht beschrieben sind, werden von der Bauleitung im Rahmen ihres billigen Ermessens auf der Grundlage der Qualität der vorstehend beschriebenen Bauausführung bestimmt. Bei alternativen Materialangaben behält sich die Bauleitung die Wahl vor.

Zur Verfügung gestellte Pläne des Bauvorhabens und dazugehörige Berechnungen beinhalten Rohmaße. Änderungen dieser Pläne aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Solche können sich insbesondere beim Aufstellen der Werkpläne auf Verlangen oder auch auf Vorschlag des Statikers ergeben.

Maßgeblich ist die Baubeschreibung auch dann, wenn zwischen Baubeschreibung und Baupläne Differenzen bestehen.

Im Bereich der Beläge auf Zugängen, Zufahrten, Verkehrsflächen u. a. können Setzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn die Bauleitung bemüht sein wird, die Verdichtung

des Untergrundes bestmöglich vornehmen zu lassen.

Im Bereich der Bodenfliesen kann durch ein geringes Absinken des Estrichs, bedingt durch die weiche Trittschall- und Wärmedämmung, die Silikonfuge im Sockelbereich abreißen. Dies stellt jedoch keinen Baumangel dar, sondern ist eine Arbeitsfuge die evtl. nach 1 - 2 Jahren ausgebessert werden sollte.

Während einer Frostperiode dient das Innbetrieb halten der Heizungsanlage einer beschleunigten Austrocknung des Neubaus und damit im Interesse des Erwerbers einer frühzeitigen Fertigstellung des Bauvorhabens. Nach dem Bezug des Neubaus sind die Heizungs- und Lüftungsgewohnheiten der Bewohner bzw. Nutzer auf die besonderen Bedingungen eines Neubaus - erhöhte Baufeuchtigkeit -abzustellen. Dies erfordert während der Heizperiode ständiges Beheizen und häufiges Lüften (Stoßlüften) sowie während der warmen Jahreszeit häufiges Lüften. Bei Nichtbeachtung dieser Empfehlung ist insbesondere an schlecht belüfteten Stellen (z. B. hinter Schränken) mit Durchfeuchtungen und Pilzbefall zu rechnen.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richten sich nach dem BGB.