



BV SEEBLICK_2 **HAUS „SCHOBER“**

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

09.06.2022



ALLGEMEINES

Bauträger:

RB Bauträger GmbH
A-5310 Mondsee
Herzog Odilo-Straße 101
Fon: +43 6232 37710
Mail: rbh@real-bau.at

Planung:

Architekt Mag.arch. Herbert Frühwirth
A-5310 Mondsee
Herzog Odilo-Straße 101
Fon: +43 6232 37710
Mail: fruehwirth@real-bau.at

Bauausführung:

Lt. Firmenliste

Vertragsverfasser und Treuhänder:

Kopp – Wittek Rechtsanwälte GmbH
A-5020 Salzburg
Moosstraße 58c
Fon: +43 662 825710-0
Mail: ra-kanzlei@koppwittek.at

Baufortschrittsprüfer:

Zipperer ZT GmbH
Schwaighofen-Egg 12
A-5301 Eugendorf
Fon: +43 6221 71354
Mail: office@zipperer.at

Liegenschaftsadresse:

Schwarzindien 111b
A-5310 St. Lorenz

Grundstücksbezeichnung:

Grundstücke 1244/197, 1244/202,
1244/203, 1244/7 und 1244/neu
Alle KG 50105 St. Lorenz.

PROJEKT

Eigentums- und Grundstückserwerb:

- Grundstück 1244/197 (855m²):
Auf dem Gst. 1244/197 werden zwei Einfamilienhäuser (Haus „Schober“ und Haus „Drachenwand“) im Wohnungseigentum errichtet - dem Haus „Schober“ sind 355m² zugeordnet;
- Grundstück 1244/202 (517m²):
Garten / Wiese - Alleineigentum;
- Grundstück 1244/203 (283m²):
Zufahrtsweg - Verbindung zum öffentlichen Gut - 50% Miteigentum mit Haus „Drachenwand“;
- Grundstück 1244/7 (882m²):
Garten / Wiese - Alleinbestandsrecht (Erwerb möglich und bezahlt);
- Grundstück 1244/neu (656m²):
Trenngrün mit Wall - 50% Bestandsrecht mit Haus „Drachenwand“ (Erwerb möglich und bezahlt).

Lage und allgemeine Charakteristik:

Das Projekt „Seeblick_2“ – hier „Haus Schober“ - liegt in der Gemeinde St. Lorenz im Ortsteil Schwarzindien.

Die nächste öffentliche Bushaltestelle liegt in etwa 50 m Entfernung.

Die öffentliche Badeanlage „Schwarzindien“ am Mondsee ist ca. 650m entfernt;

Im Umkreis von 2 km sind folgende öffentliche Einrichtungen:

Kindergarten, Schule, Einkaufszentrum, Anschlussstelle Autobahn, Restaurants, Bars, Strandbad, Ortszentrum, Eissporthalle, Schiffsanlegestelle, Jachtclub, Golfplatz, Fitnessstudio, Sauna und Wellness, Altstoffsammelzentrum, Reitsport, Langlaufloipe, Wanderwege, Museen.

Ungewöhnliche Emissionen aus der unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

Aufschließung / Ver- und Entsorgung:

- **Aufschließung:**
Anbindung an das öffentliche Straßennetz Schwarzindien über eine private Zufahrtsstraße Grundstück 1244/203;
- **Wasserversorgung:**
über das Leitungsnetz der WG St. Lorenz;
- **Entsorgung:**
Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet;
Oberflächenwässer werden retendiert und in ein offenes Gerinne eingeleitet;
- **Müllentsorgung:**
Hausmüll, gelber Sack und Papiertonne durch örtliches Abfuhrunternehmen;
- **Stromversorgung:**
über das Leitungsnetz der „Energie AG“;
- **Kommunikation:**
Telefonzuleitung, Internetanschluss, Kabel-TV.

Bescheide / Planunterlagen / Technische Unterlagen:

- Bauplatzbewilligungsbescheid vom 27.8.2018;
- Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom 16.10.2019 mit Rechtskraftbestätigung vom 3.11.2020;
- Bewilligter Einreichplan von Architekt Mag.arch. Herbert Frühwirth vom 29.7.2019;
- Planungsenergieausweis von Architekt Mag.arch. Herbert Frühwirth vom 28.2.2019.

Baubeginn:

Voraussichtlich Herbst 2022.

Übergabe:

Laut Kaufvertrag.

Nutzungsübersicht:

- Baukörper: 2
- Kellergeschoß: 1
- Vollgeschoße: 2
- Anzahl Hauseinheiten: 2
- KFZ-Plätze in Carport je Einheit: 3

TECHNIK UND KONSTRUKTION

Vorbemerkung:

- Bei abweichenden Angaben gelten grundsätzlich die Unterlagen in folgender Reihenfolge:
 - Baubehördlich bewilligte Planunterlagen und behördliche Bescheide;
 - Vertragsbeilagen (Plandarstellung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung);
 - Energieausweis.
- Die angeführten Hersteller und Produkte dienen nur zur Qualitätsdefinition, der Bauträger behält sich vor, bei Qualitätsgleichwertigkeit, davon abweichende Produkte zu verwenden;
- Baudetails und Bauteilstärken lt. Energieausweis;

Rohbau:

Horizontale Baukonstruktion:

- Dichtbetonfundamentplatte;
- Geschoßdecken Stahlbeton;
- Flachdachkonstruktion.

Vertikale Baukonstruktion:

- Außenwand unter Niveau in Dichtbeton;
- Außenwand über Niveau in Ziegel mit integrierter Dämmung - Stahlbeton, wenn statisch erforderlich bzw. lt. Planung;
- Innenwände in Ziegel (Stahlbeton, wenn statisch erforderlich), bzw. GK-Ständerwände nach baulichen Erfordernissen.

Haustechnik

Wärmeversorgungsanlage:

- Luftwärmepumpe innenliegend für Heizungs- und Warmwasserversorgung;
- Fußbodenheizung und -Kühlung über Heizverteiler;
- Heizkreisregelung automatisch über zentrales Raumthermostat;
- Temperatursteuerung über Außentemperaturfühler;
- Verbrauchszählung.

Elektroanlage:

- Elektroinstallationen der Carportflächen mit Beleuchtungskörper;
- Elektroinstallationen der Wohneinheit ohne Beleuchtungskörper, ohne Geräte;
- Smarthomesteuerung: EIB KNX mit MDT Glastaster oder gleichwertig;
- Anschlüsse für Kabel-TV und Internet in jedem Aufenthaltsraum (ausgenommen Küche).

Aufzugsanlage:

- „WEIGL – Homelift VITMAX P“ (oder gleichwertig) vom KG bis OG.

AUSSTATTUNG

Elektroinstallationen:

Schalter- und Steckermaterial „GIRA E2 glänzend oder gleichwertig.

Zugang, Carport

- Zugang mit Wandleuchten über Näherungssensor;
- Deckenbeleuchtung im Carport mit LED-Deckenleuchten über Näherungssensor;
- 1 Ladeanschluss für E-PKW;
- 1 Schukosteckdose.

Abstellraum

- 1 Deckenauslass, Näherungssensor;
- 1 Schukosteckdose;

Hauseingang

- Klingeltableau mit Namensschild und Videokamera;
- Hauseingangstüre mit elektrischem Türöffner und Fingerprint;
- 2 Schukosteckdosen mit Deckel in Bodennähe;

Kellertreppe

- 2 Wandauslässe, Näherungssensor.

Kellerflur

- 2 Deckenauslässe, Näherungssensor;
- 2 Schukosteckdosen.

Technikraum

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschalter;
- 1 Schukosteckdose;
- 1 UP-Reihenverteiler mit Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzschalter.

Kellerräume

- 2 Deckenauslässe je Kellerraum;
- 2 Schukosteckdosen je Kellerraum

AR - Keller

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschalter;
- 1 Schukosteckdose;
- 2 FR-Schukosteckdosen für Waschmaschine und Trockner lt. Plan.

Stiegenläufe

- Stufenbeleuchtung mit 4 Wandspots mit Näherungssensor.

Eingang, Flur EG

- 1 Hauseingangstüröffnereinheit mit Video-display;
- 4 Deckenauslässe über Wechselschalter;
- 2 Schukosteckdosen.

Flur - OG

- Hauseingangstüröffnereinheit mit Video-display;
- 2 Deckenshots.

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter;
- 3 Schukosteckdosen in Arbeitsplatzhöhe;
- 1 Anschlussdose für Kühlschrank;
- 1 Anschlussdose für Geschirrspüler;
- 1 Anschlussdose für E-Herd;
- 1 Anschlussdose für Backrohr oder Dampfgarer;
- 1 Schukosteckdose für Reinigung;
- 1 Anschluss für Dunstabzug.

Wohnraum

- 2 Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter;

- 5 Schukosteckdosen;
- 1 Anschluss für Kabel-TV / Internet.

WC

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter;
- Dauerlüfter mit Ausschalter (bei innenliegenden Räumen).

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit 3 Wechselschalter;
- 3 Schukosteckdosen;
- 1 Anschluss für Kabel-TV / Internet.

Schrankraum

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter;
- 2 Schukosteckdosen.

Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter;
- 3 Schukosteckdosen;
- 1 Anschluss für Kabel-TV / Internet.

Bad/Dusche/WC

- 1 Wandauslass über Waschbecken;
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter;
- 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Waschtisch;
- Dauerlüfter mit Ausschalter (bei innenliegenden Räumen).

Terrasse - OG

- 2 Wandauslässe mit innen liegendem Ausschalter;
- 4 Schukosteckdosen;
- 1 Anschluss für Infrarotstrahler in der Decke.

Balkon - EG

- 2 Wandauslässe mit innen liegendem Ausschalter;
- 2 Schukosteckdosen.

Sanitärausstattung:

AR - Keller

- WM-Anschluss;
- Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Küche

- 1 Anschluss für Abwäsche und Geschirrspüler.

Terrasse/Balkon

- 1 Wasseranschluss mit Frostschutzventil.

WC

- Hänge-WC: ca. 37,5x56 cm, weiß, (V&B, „Venticello“ oder gleichwertig) mit Unterputzpülkasten;
- Handwaschbecken: ca. 50x42 cm (V&B, „Venticello“ oder gleichwertig) mit Einhandarmatur (Dornbracht „IMO“ oder gleichwertig).

Dusche/Bad/WC

- Hänge-WC: ca. 37,5x56 cm, weiß, (V&B, „Venticello“ oder gleichwertig) mit Unterputzpülkasten;
- Waschbecken: ca. 60x50 cm (V&B, „Venticello“ oder gleichwertig) mit Einhandarmatur (Dornbracht „IMO“ oder gleichwertig);

- Duschwanne (barrierearm): Größe lt. Plan, weiß, Mineralguss-Steinoptik (RepaBad „Jura“ oder gleichwertig), mit Durschabtrennung in Glas, UP-Thermostat mit 2 Wege-Mengenregulierung für Schlauchbrausegarnitur und Regenbrause (Dornbracht „IMO“ oder gleichwertig).

Bodenbeläge:

Bäder und WC

- Bodenfliesen ca. 60x60 cm, braun;
- Verfugung dunkelbraun.

Flur, Küche, VR, Wohnbereich Zimmer

- Dielenparkett 3-schicht, Eiche geklebt, Sortierung astig;
- Sockelleiste aus gleichem Material.

Stiege OG

- Tritt- und Setzstufen und Podestflächen Holz (Eiche).

Stiege KG

- Tritt- und Setzstufen Plattenbelag;
- Podestflächen Plattenbelag ca. 40x40 cm.

Zugang und Treppen

- Plattenbelag ca. 60x60 cm.

Kellerräume

- Bodenfliesen ca. 40x40 cm, grau;
- Verfugung dunkelgrau.

Terrassen/Balkone

- Plattenbelag ca. 60x60 cm, grau.

Carport

- Asphalt.

Wand- Deckenverkleidung:

Flur, Küche, VR, Treppenhaus, Wohnbereich, Zimmer

- Anstrich Silikatfarbe weiß abgetönt.

Bäder und WC

- Fliesen bis Türstockhöhe ca. 60x60 cm, weiß/matt;
- Verfugung weiß.

Kellerräume

- Anstrich Dispersion weiß abgetönt.

Türen:

Hauseingangstüre

- Alutüre pulverbeschichtet mit Mehrfachverriegelung und E-Türöffner;
- Griffstange außen und Türdrücker innen in Edelstahl;
- Seitliches Glasfeld 3-fach Verglasung lt. Plan.

Innentüren

- Holztürblatt stumpf einschlagend weiß mit Türdrücker und Langschild;
- Verdeckte Beschläge;
- Bad- Dusche- WC-Tür mit WC-Beschlag (bei innenliegenden Sanitärräumen im Bodenbereich 2 cm gekürzt);
- Holzzargen weiß beschichtet mit Dichtung in weiß.

Fenster / Fenstertüren:

Fenster / Terrassentüren

- Holz- Alukonstruktion mit Edelstahlbeschlägen;
- Drehkippsbeschlag bzw. Hebeschiebetüren lt. Planung.

Fensterbänke

- Innen Kunststein; Außen Stahlblech beschichtet.

Verglasung

- 3- Fachverglasung lt. Energieausweis.

Sonnenschutz:

- Lamellenraffstore in Raffstorekästen im Mauerwerk integriert mit E-Anschluss.

Dachdeckung und Verblechung:

- Elastomerbitumenbahnen geschiefert mit Kiesbelag;
- Verblechung und Ablaufrohre beschichtet.

Handläufe / Außengeländer:

- Edelstahlhandlauf im Stiegenhaus;
- Glasbrüstungen mit Edstahlgeländer.

Außenanlagen:

- Außenanlagen mit allen erforderlichen Böschungen und Bodeneinläufen;
- Absturzsicherungen im Allgemeinbereich Stahlgeländer beschichtet;
- Zufahrtsstraße wegen Seeuferschutzzone Kies verdichtet;
- Rundumlaufender Traufenschotter mit Begrenzung;
- Trennung der Hausgärten mit heimischen Sträuchern;
- Grünflächen besät.

SONSTIGES

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

Installationsschächte waren kein Inhalt der Einreichplanung und werden im Zuge des Bauablaufes vom Ausführenden Unternehmen lage- und größenmäßig bekanntgegeben.

CAD-Farbansichten, Planvisualisierungen und Verkaufsprospekte dienen lediglich zur bildhaften Veranschaulichung und sind völlig unverbindlich und auch nicht Vertragsgrundlage bzw. nicht Grundlage für den Umfang und die Art der Ausführung der Bauwerke.

Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und daher auch nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

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

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – insbesondere wenn geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Änderungen in Bau und Ausstattung aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder sofern sie keine Wertminderung bedeuten, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Kellerräume:

Ausdrücklich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Kellerräume „nicht konditionierte Räume“ sind und daher muss außergewöhnlicher Wärme- und/oder Feuchtigkeitseintrag (z.B. durch dauerndes Bewohnen, Wäsche waschen, Wäsche trocknen, Sauna, Dusche etc.) vermieden bzw. korrigiert (z.B. durch Luftentfeuchtung oder mechanische Be- und Entlüftung) werden.

Planungsänderungen:

Umplanungswünsche sind grundsätzlich mit dem Projektarchitekten abzustimmen bzw. von diesem freizugeben.

Die sich aus Umplanungen nach Kaufvertragsabschluss ergebenden Aufwendungen werden vom Projektarchitekten auf Basis der geltenden Honorarrichtlinien direkt dem Käufer in Rechnung gestellt und sind zu vergüten.

Aufwendungen für Umplanungen die Grundlage des Kaufvertrages werden, sind im vereinbarten Kaufpreis enthalten.

Bauliche Änderungen / Sonderwünsche:

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind möglich, sofern sie den Bauablauf und/oder den Fertigstellungstermin nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden.

Sonderwünsche, die rechtzeitig bekannt gegeben werden und technisch durchführbar sind, können direkt an die ausführenden Firmen in Auftrag gegeben und mit denselben verrechnet werden.

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchem Grund auch immer, ein Rücktritt des Wohnungswerbers vom Kaufvertrag erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wieder herzustellen. Eine Ablösepflcht für den Nachfolgebewerber um die Wohnung besteht nicht.

Baustellenbesuche:

Der Bauträger behält sich aus Sicherheitsgründen das Recht vor, Baustellenbesuche während der Bauzeit zu untersagen. Die Baufirma bzw. die ausführenden Firmen werden jedoch angehalten, eigene Besuchertage festzulegen. Aus Sicherheitsgründen ist die Besichtigung der Wohnung nur im Beisein der örtlichen Bauaufsicht gestattet.

Jeder Baustellenbesuch erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Besuchers und vom Bauträger wird keine wie immer geartete

Haftung bei Unfällen übernommen. Kindern ist das unbeaufsichtigte Betreten der Baustelle untersagt.

Gewährleistung:

Generell drei Jahre ab Übergabe. Eigenleistungen des Käufers fallen nicht in den Gewährleistungsbereich des Bauträgers.

Dauerelastische Ver fugungen bei Badewannen, Brausetassen und sonstigen Bauteilschlüssen sind Wartungsfugen und sind vom Benutzer selbst zu warten und fallen bei verabsäumter Wartung nicht in den Gewährleistungsbereich des Bauträgers

Allgemeines zum Neubau:

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden.

Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren sowie das Stellen oder Einbauen von Möbeln dicht an die Wände, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zum oben angeführten Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- und Setzungsrisse auftreten, die nach ÖNORM 2210 eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Holz ist ein natürlicher Baustoff und unterliegt insbesondere im Außenbereich (z.B. Sparrenköpfe, Wandverkleidungen, Terrassenbeläge etc.) Witterungseinflüssen, dadurch können Spannungen und Farbveränderungen entstehen und Abschieferungen sind in Teilbereichen möglich. Das sind natürliche Eigenschaften und kein Mängel im Sinne der ÖNORM.