

BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



für
3500 Krems Klomserstraße
mit 44 Wohneinheiten
3 Reihenhäusern
und einer Tiefgarage mit 74 Stellplätzen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Kaufvertrag.

I. PROJEKT BETEILIGTE

- Bauträger:** Rhomberg Bau GmbH
6900 Bregenz, Mariahilfstraße 29
in der Folge kurz „Rhomberg“ genannt
- Wohnungsverkauf:** Rhomberg Bau GmbH
Hr. Luca Vogelsinger
1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/2
Tel. +43 664 834 81 38
e-mail: luca.vogelsinger@rhomberg.com
internet: www.rhomberg.com
- Architekt:** HMA Hann Mitterecker Architekten ZT-GmbH
1070 Wien, Schottenfeldgasse 41-43/2/27
Vorentwurf von: GC Architektur
- Örtliche Bauaufsicht:** Trend Baumeister GmbH
Werkstraße 5
2231 Strasshof an der Nordbahn
- Generalunternehmer:** PORR Bau GmbH (FN 34160 k)
Hochbau – NL Niederösterreich
Industriegasse 6
2700 Wiener Neustadt

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Der Bauträger Rhomburg Bau GmbH errichtet in 3500 Krems Klomserstraße 44 Wohneinheiten und 3 Reihenhäuser sowie eine Tiefgarage mit 74 Stellplätzen.

WOHNBEBAUUNG: Die Wohnhausanlage besteht aus drei unterschiedlichen Baukörpern und setzt sich aus einem Kellergeschoß, einem Zwischengeschoss beim Bauteil an der Klomserstraße, einem Erdgeschoß und ein bis vier Obergeschoßen zusammen. Je Baukörper wird ein Aufzug errichtet. Je Treppenhaus werden im jeweiligen EG eine Briefkastenanlage, die Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellplätze und im UG die Elektrozähler situiert.

Die Zufahrt für die Tiefgarage mit 74 PKW Abstellplätzen erfolgt über die Klomserstraße.

Die Technikräume, Kellerabteile, wohnungszugehörige Nebenräume befinden sich sowohl im Zwischengeschoss an der Klomserstraße als auch im Untergeschoß.

Der Müllraum liegt erdgeschossig an der Klomserstraße.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen sind im Lageplan demonstrativ enthalten. Der Freibereich umfasst Fahrradabstellplätze, einen Kinderspielplatz und einen Nachbarschaftsplatz.

Die Beleuchtung von Zugangsweg und Zufahrt wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von Rhomburg festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Wärme-, Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

ALLGEMEINE RÄUME u. FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Flächen vorhanden:

- 1 Aufstellplatz für Müllbehälter im Erdgeschoß
- 1 Aufstellplatz für Elektrozähler je Treppenhaus
- 1 Wasserzählerraum
- 1 Briefkastenanlage je Treppenhaus
- 1 Kinderspielplatz
- 4 Fahrradabstellmöglichkeiten im Freien
- 3 Kinderwagen-/ Fahrradräume (1 je Stiegenhaus)
- 1 Hausverwaltungsraum im Zwischengeschoss
- 1 Pumpstation im Untergeschoß
- 1 Haustechnikraum im Untergeschoß

III. BAUZEIT:

Baubeginn:	Frühjahr	2020
Voraussichtliche Wohnungsübergabe:	Herbst	2021

IV. BAUSTOFFE / BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) **Fundamente:** Plattenfundament lt. Statik
- 2) **Außenwände:** Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung
- 3) **Innenwände:** Tragende Innenwände in Massivbauweise, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände beidseitig gespachtelt und gemalt
- 4) **Decken:** Stahlbetondecken lt. statischen Erfordernissen
- 5) **Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) **Dachkonstruktion:** Flachdach als Warmdach/Umkehrdach mit extensiver Begrünung bzw. Kies
- 7) **Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich sowie der OIB-Richtlinie 6 in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung (Farbe wird von Rhomberg bzw. Architekt festgelegt). In Teilbereichen wärmegeämmte, hinterlüftete Holzfassaden
- 9) **Kellergeschoß:** Kelleraußenwände aus Stahlbeton mit Perimeterdämmung
- 10) **Spengler- und Schlosserarbeiten:**
Die Spenglerarbeiten werden mit Aluminium gemäß Ö-Norm ausgeführt. Die Farbe wird von Rhomberg bzw. dem Architekten festgelegt.
Sämtliche Geländerkonstruktionen für Stiegen, Balkone u.ä. werden im Außenbereich als feuerverzinkte oder beschichtete Stahlkonstruktionen ausgeführt, die Farbe wird von Rhomberg bzw. dem Architekten festgelegt. Innengeländer als Stahlkonstruktion lackiert oder beschichtet.
- 11) **Fenster und Fenstertüren:**
Kunststofffenster (innen weiß, Farbe Aludeckschale außen nach Wahl von Rhomberg bzw. Architekt) mit 3- Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischen Erfordernis
Sperrbare Beschläge und Pilzkopfverriegelung bei Fenstertüren im EG.
Außenzuziehgriffe bei Terrassen- und Balkontüren
Sohlbank außen: Aluminium beschichtet bzw. eloxiert
Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
Trittblech: Riffelblech Aluminium Natur

12) Türen

Wohnungseingangstüren innen: Laminierte Holztüren in Holzzarge mit Doppelfalzdichtung, lackierte Stahlzarge Widerstandklasse RC3.

Wohnungseingangstüren außen: Holztüren in Holzzarge mit Doppelfalzdichtung. Widerstandklasse RC3.

Innentüren: Röhrenspantürblätter, weiß beschichtet mit Holzzarge, einfach gefälzt, teilweise gekürzt

Die Farben und Oberflächen werden von Rhomberg festgelegt.

13) Sonnenschutz:

Die Fenster erhalten einen außenliegenden schienengeführten Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen und mit Funk raumweise angesteuerten Raffstores an Süd- und Westseiten sowie generell im EG. Vorgerichtete Kästen samt Leerverrohrung an Nord- und Ostseiten in den oberen Geschossen

14) Oberflächengestaltung:

Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe

Wände Bad: Keramischer Belag bis zur Türzargen Oberkante. Oberhalb der Türzargen ein Anstrich mit weißer Innendispersion

Wände WC: Keramischer Belag bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb des keramischen Belags ein Anstrich mit weißer Innendispersion

15) Bodenbeläge:

Bad, Dusche, WC: Keramischer Belag

Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum ohne WM-Anschluss: Klebefertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Abstellraum mit WM-Anschluss: Keramischer Belag mit Sockelleiste

Terrassen im Erdgeschoss: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Dachterrassen, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Dachgärten- nur für Wartungszwecken zugänglich: extensive Begrünung, getrennt von den Eigentümerterrassen

Wohnungsinterne Stiegen ab Erdgeschoss: Parkett Eiche Natur auf Trittstufen.

Geh- und Fahrwege im Freien: Ortbeton

Stellplätze: gekennzeichnet und Oberfläche Beton im Gefälle

Keller und Kellerstiege mit Vorraum: Estrich versiegelt

Müllraum: Gussasphalt

Technik Bereiche: Estrich versiegelt

Einlagerungsräume: Estrich versiegelt

- 16) Außengeländer:** Die Absturzsicherungen werden als Stabgeländer feuerverzinkt oder beschichtet entsprechend der Regeln der Technik ausgeführt. Vor den französischen Fenstern teilweise Kämpfer mit Verbundsicherheitsglasfüllung.

17) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage erfolgt über einen öffentlichen Fernwärmeanschluss aus dem Netz der EVN. Es wird eine Übergabestation inkl. entsprechender Warmwasserbereitung im Untergeschoss des Gebäudes ausgeführt. Die Beheizung der Räume in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Im Bad kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper in Sprossenform mit E - Heizstab zur Ausführung. Raumtemperatursteuerung über ein im Wohnzimmer angeordnetes Raumthermostat. Die Verbrauchszählung erfolgt über eingebaute Kalt-,Warmwasser- und Wärmemengenzähler.

18) Lüftung:

WCs und Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung. In der Küche besteht die Möglichkeit für den Anschluss eines Umluftdunstabzuges.

19) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge - WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur

Bad: Waschtische mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Verkaufspläne), elektrischer Handtuchheizkörper

Duschen (lt. Verkaufsplan) inkl. Duschtasse mit Bodenablauf, Brausebatterie und Brausegarnitur.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt:

Jede Wohneinheit mit Terrassen wird im Außenbereich mit je einem frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet. Zum möglichen Anschluss einer Gartenbewässerung der Allgemeinflächen wird ein frostsicherer Kaltwasseranschluss je Treppenhaus errichtet.

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten.

20) Elektroinstallation:

Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten.

21) Beleuchtung:

Die Allgemeinbeleuchtung in den Stiegenhäusern erfolgt mittels LED-Lichtkörpern und wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die wohnungszugeordneten Terrassen werden mit LED-Beleuchtungskörpern ausgestattet.

- 22) TV, Radio, Internet:** Weiter befindet sich in jeder Wohneinheit eine Telekommunikationsanbindung. Lichtwellenleiter werden bis zum Verteiler geführt. Von dort erfolgt die Versorgung der Mediendosen (leerverrohrt inkl. Vorspann). Die TV-Anschlussdosen sind ausgestattet.
- 23) Rauchwarnmelder:** In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohneinheit, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.
- 24) Zentralsperranlage:** Jede Wohneinheit wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Hauseingangstüre, Postkasten, ggf. Gartentür sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für das Öffnen des Einfahrtstores an der Klomserstrasse sind 1x Handsender vorgesehen.
- 25) Gegensprechanlage:** Jede Wohneinheit ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Audio - Innenstelle kann auf Sonderwunsch mit einer Videofunktion erweitert werden. Beim jeweiligen Hauseingang befindet sich ein Sprechanlagentableau inkl. Kamera.
- 26) Postkästen:** Die Postkästen sind zentral im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses angeordnet.
- 27) Eigengärten:** Die Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert und besäht. Die Eigengärten werden mittels Maschendrahtzaun bzw. Spanndraht abgegrenzt, wobei teilweise Gartentüren vorgesehen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Eigengärten im Bereich der Tiefgarage sowie bei unterirdischen Einbauten nur flachwurzelnde Pflanzen versetzt werden dürfen. In den Eigengärten sind tw. Versickerungsboxen unter dem Rasen angelegt, denen u.a. zu Wartungszwecken Putzschächte vorgelagert sind. Für die Wartung dieser Bereiche wird es bei Übergabe ein Handbuch des Projektierers geben.
- 28) Aufzugsanlage:** Je Stiegenhaus wird ein Personenaufzug für 8 Personen in einer barrierefreien Ausführung. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden.
- 29) Parteienkeller:** Jeder Wohnung wird ein mit Systemtrennwänden abgetrennter und versperrbarer Einlagerungsraum zugeteilt.
- 30) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

V. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Informationsblatt Sonderwünsche EIGENTUM

Sehr geehrte Damen und Herren!

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche nach Maßgabe der technischen und rechtlichen Vorschriften auszuführen. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich. Sollten vor Ihrer Kaufentscheidung Fragen hinsichtlich der technischen Machbarkeit Ihrer individuellen Wünsche auftreten, so wenden Sie sich bitte so rasch wie möglich an unseren Sonderwunschkoordinator.

Nach Ihrer Kaufentscheidung haben Sie auf dem Weg zu Ihrer individuellen Wohnung zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

1. Fertigstellung und Übergabe Ihrer Wohnung entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Sie wollen an dem von unserem Architekten sehr sorgfältig geplanten Standard der Wohnung nichts verändern und übernehmen den Schlüssel für Ihre Wohnung zum vereinbarten Termin. In der Zwischenzeit überlassen Sie den Spezialisten unserer Bauabteilung die sorgfältige und laufend kontrollierte Herstellung Ihrer Wohnung. Vom Übergabetermin werden wir Sie rechtzeitig ca. 3 Monate vor Übergabe verständigen.

2. Geänderte Herstellung Ihrer Wohnung durch unseren Sonderwunschkoordinator:

Falls Sie Änderungen in Ihrer Wohnung vornehmen lassen möchten, wenden Sie sich bitte umgehend an den Sonderwunschkoordinator der Firma Rhombert Bau GmbH, der Ihre Wünsche an den GU weiterleitet. Wir geben Ihnen innerhalb einer angemessenen Frist, gerne Auskunft über Kosten, Machbarkeit und Terminablauf.

Bitte beachten Sie, dass der Bauablauf plangemäß fortschreitet und möglicherweise auch Rückbauten von bereits ausgeführten Wohnungsteilen mit entsprechender Kostenbelastung notwendig werden können. Wir ersuchen Sie daher um rasche Kontaktaufnahme und Entscheidung.

ABLAUF

Wie immer Sie sich entscheiden, sind Ihre raschen Handlungen für einen wirtschaftlichen und geordneten Ablauf wesentlich. Daher ersuchen wir um

- Entscheidungen mit Abschluss der Reservierungsvereinbarung zu treffen, ob Sie Ihre Wohnung nach Standard ausgeführt haben wollen.
- Übermittlung und Bekanntgabe Ihres Änderungswunsches mittels Sonderwunschantrag schriftlich der zuständigen Person, damit sie diese im Hinblick auf Machbarkeit prüfen kann. Nach Einlangen ihres Änderungswunsches wird ein Anbot vom Bauträger überprüft und anschließend erhalten Sie von uns das Auftragschreiben für die Änderungen inkl. dazugehörigen Angebote zwecks Auftragserteilung retour.
- Prüfen und übersenden des unterfertigten Auftrags für Ihren Änderungswunsch innerhalb der darin angeführten Frist. Nach Einlangen des Auftrags für Ihren Änderungswunsch innerhalb der Reservierungsfrist wird der Kaufvertrag unter Berücksichtigung des Sonderwunsches fertiggestellt.

Bitte beachten Sie, dass nach Ablauf der Reservierungsfrist einlangende Sonderwunschbeauftragungen im Kaufpreis des Kaufvertrages nicht mehr berücksichtigt werden können und der Kaufvertrag ohne Sonderwünsche fertiggestellt wird. Dies hat zur Folge, dass ein Nachtrag zum Kaufvertrag erstellt werden muss, welcher mit Mehrkosten verbunden ist.

ALLGEMEINES

Um einen geordneten Ablauf der Baustelle sicher zu stellen, dürfen wir Sie ersuchen, die nachfolgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:

ABWICKLUNG DER SONDERWÜNSCHE DURCH DEN SONDERWUNSCHKOORDINATOR

Änderungen der reservierten Wohnung durch den künftigen Wohnungseigentümer sind nur möglich, sofern Ihr Änderungswunsch keine Verzögerung des Bauablaufes bewirkt, nicht in Widerspruch zu behördlichen bzw. gesetzlichen Vorschriften (insbesondere Bauordnung und Wohnungseigentumsgesetz) steht, die Reservierungsvereinbarung abgeschlossen und ein unterfertigter Auftrag für Änderungswünsche bei uns termingerecht eingelangt ist. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder den Entfall von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für NÖ möglich.

Um den Bauablauf und den Zeitplan für die vorgesehene Standardausführung nicht zu gefährden, kann die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Änderungsarbeiten erst nach Einlangen des unterfertigten Auftrages für Änderungswünsche durch den künftigen Wohnungseigentümer erfolgen.

Die Sonderwünsche und deren Durchführung wird vom Bauträger direkt mit dem Generalunternehmer und falls erforderlich mit dem Architekten, Statiker und allfälligen Konsulenten organisiert. Sie gehen kein Vertragsverhältnis mit dem Generalunternehmer ein.

Die Mehrkosten werden im Kaufpreis berücksichtigt.

BEKANNTGABE VON ÄNDERUNGSWÜNSCHEN

Sämtliche Änderungen der Ausstattung bedürfen aus rechtlichen und organisatorischen Gründen der schriftlichen Zustimmung der Bauträger. Wir ersuchen Sie, Ihre Änderungswünsche entsprechend dem beiliegenden Muster schriftlich dem Bauträger bekannt zu geben. Sie erhalten ein Antwortschreiben.

Änderung von Wohnungsgrundrissen:

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen sowohl der Zustimmung des Bauträgers als auch der Prüfung hinsichtlich Übereinstimmung mit der Bauordnung und Einarbeitung in die vorhandenen Pläne. Der zusätzliche Arbeitsaufwand des planenden Architekten, sowie allenfalls des Statikers wird im Auftrag für Änderungswünsche berücksichtigt.

Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist darauf zu achten, dass durch die Installationsfirma eventuell eine mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörper, Fußbodenheizung und Dimensionierung erforderlich ist.

Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig.

Besonders weisen wir darauf hin, dass alle Maßnahmen, die zu einer Verringerung des Schall- und Wärmeschutzes führen, behördlich untersagt und daher nicht durchführbar sind.

EIGENLEISTUNG UND SELBSTBEAUFTRAGUNGEN

Sonderwünsche, die vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden und die nicht über den Bauträger abgewickelt werden, können aus rechtlichen und organisatorischen Gründen erst nach Übergabe der Wohnung und nach schriftlicher Genehmigung durch die örtliche Bauaufsicht zur Ausführung gelangen (eventuell ist sogar eine Zustimmung der Miteigentümer notwendig!). Eine Genehmigung ist jedenfalls nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen negativen Einfluss auf die bauordnungsgemäße Ausführung oder sonstige behördliche Vorschriften oder technische Standards haben und die schutzwürdigen Interessen der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigen.

Selbstverlegung von Boden- und Wandbelägen bzw. Selbstinstallation der Sanitär-Einrichtungsgegenstände durch den Eigentümer:

Grundsätzlich ist es möglich, dass erst nach Übergabe der Wohnung der Käufer die Boden- bzw. Wandbeläge verlegt bzw. die Montage der Sanitär-u. Einrichtungsgegenstände durchführt. In diesem Fall wird die Wohnung mit Estrich und das Badezimmer mit der Boden- und Wandisolierung übergeben. Die Elektroinstallationen werden jedoch fertiggestellt. Wir machen darauf aufmerksam, dass Sie für die erforderliche De- und Wiedermontage von Steckdosen, Heizkörpern, etc. selbst Sorge zu tragen haben. Sollten Sie die bauseits vorgesehenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände inklusive Armaturen übernehmen wollen, d.h. für diese Gegenstände keine Sonderwünsche bestellen, werden diese originalverpackt beige gestellt. Die Montage muss von Ihnen gesondert beauftragt werden. Für nicht ausgeführte bzw. nicht übernommene Ausstattungen erhalten Sie entsprechende Vergütungen.

Die Isolierungen in den Nassgruppen sind bei der Übergabe durch den Käufer auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Für Beschädigungen nach Wohnungsübergabe lehnen wir jegliche Haftung ab und halten uns schad- und klaglos. Bei der Verlegung der Beläge ist auf die Vermeidung von Schallbrücken zu achten.

Elektroinstallationen, Sanitäre Einrichtungen und Armaturen:

Dies betreffen Änderungen bzw. das Herstellen von zusätzlichen Elektro-, Sanitär- und Wasser-Installationen, wie z.B. Steckdosen, Wand- und Deckenauslässen, Telefon- und Fernsehanschlüssen, Geschirrspüler- und Waschmaschinenanschlüssen, Anschlüssen für Abwasch, Handwaschbecken im WC, Änderungen von Badewannen, Waschtischen, WC-Anlagen. Grundsätzlich dürfen in sämtlichen Stahlbetonwänden und -decken aus statischen Gründen keine Leitungen nachträglich eingestemmt (gefräst) werden.

Aufgrund der Fußbodenheizung ist eine nachträgliche Verschiebung der Zimmertrennwände nicht möglich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass es uns zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungsübergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, nicht möglich ist, eine vorzeitige Übergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremd Professionisten bzw. von Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln oder das Verlegen eines Fußbodens, zuzulassen.

Sollte vom Käufer nachträglich gewünscht werden, dass bereits bestellte Standardleistungen (z.B. Bodenbeläge, Malerei, etc.) überhaupt nicht zur Ausführung gelangen, so besteht aufgrund des Aufwandes (Organisation, Stornokosten, etc.) kein Anspruch auf Entschädigung.

Wenn Sie die Fertigstellungsarbeiten **nach Übergabe der Wohnung** selbst durchführen lassen, müssen wir Sie aus rechtlichen und organisatorischen Gründen (Beeinträchtigung der anderen Bewohner) verpflichten, die nicht ausgeführten Ausstattungen auf eigene Kosten entsprechend dem Stand der Technik möglichst umgehend, jedoch spätestens binnen 3 Monaten ab Übergabe der Wohnung, herzustellen. Weiters machen wir darauf aufmerksam, dass Sie für die erforderliche De- und Wiedermontage z.B. von Steckdosen, Heizkörpern, etc. selbst sorgen müssen.

Die Bestimmungen der einschlägigen Gesetze, wie insbesondere der Bauordnung und des Wohnungseigentumsgesetzes, sind jedenfalls zu beachten!

HAFTUNG FÜR EIGENLEISTUNGEN

Für alle auf Ihre Gefahr und Ihre Kosten hergestellten, abgeänderten oder zusätzlich errichteten Bauteile übernehmen die Bauträger keinerlei Haftung und Gewährleistung.

WOHNUNGSBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Dem Baufortschritt angepasst werden wir einen entsprechend abgesicherten Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchführen. Über diesen Termin werden wir Sie gesondert verständigen.

EINBAUMÖBEL

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass bei der Bauherstellung Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Weiters weisen wir darauf hin, dass Wandverbauten an Außenwänden eine Kondensatbildung an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

LOGGIEN- / TERRASSEN-/ GARTENGESTALTUNG

Ausdrücklich festgehalten wird, dass aus technischen und optischen Gründen das Aufstellen von Geräteschuppen in der zur Wohnung gehörenden Loggia bzw. auf den Terrassen /dem Balkon nicht möglich ist. Das Aufstellen von Geräteschuppen in den Gärten ist aufgrund der Zuzählung zur bebauten Fläche mit der örtlichen Bauleitung zu klären und die Freigabe einzuholen. Darüber hinaus gehende Änderungen der Außengestaltung des Objektes ersuchen wir nach Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Änderungen an der Fassade

Generell erfordern alle Änderungen der gesamten Fassade betreffend, wie z.B. Anbringung einer Beschattung, die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

VI. ALLGEMEINES

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Realität wird daher nicht garantiert. Geringfügige Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Verkaufsplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln insbesondere Einbauschränke an den Außenwänden, abzuraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. Kleine Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Beilagen: Sonderwunschantrag

Der Wohnungswerber erklärt, vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, sich über die einzelnen Punkte genau informiert, den Inhalt verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

Top:	Name:	Datum:	Unterschrift:
------	-------	--------	---------------

.....

.....

NAME , am

ADRESSE

TELEFON erreichbar von bis

SONDERWUNSCHANTRAG

Betrifft: WHA 3500 Krems Klomserstraße TOP

NAME:, am.....

ADRESSE:

TELEFON: erreichbar von.....bis.....

Ich beabsichtige in der im Betreff bezeichneten Wohnung die nachstehend angeführten Änderungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung in meinem Namen und auf meine Rechnung vornehmen zu lassen, sofern dadurch keinerlei Beeinträchtigungen der Bauführung für das gesamte Bauvorhaben entstehen. Festgehalten wird, dass diese Änderungen der angebotenen Grundausstattung lt. Prospekt aus Gründen des persönlichen Geschmackes und Interesses entfallen und ich den Aufpreis zur Grundausstattung zu bezahlen habe.

Für den Fall, dass die Reservierungsvereinbarung bzw. der Kaufvertrag nicht erfüllt wird oder es nicht zum Kaufvertragsabschluss kommt, bin ich verpflichtet, alle von mir in Auftrag gegebenen Sonderausstattungen voll zu ersetzen, bzw. die ursprüngliche Ausstattung laut Baubeschreibung wiederherzustellen.



Bodenfliese: beige

Wandfliese: weiss

Die Ausführung der standardmäßigen Bodenfliese ist Enmon Lounge Feinsteinzeug, beige, R10B matt

Die Ausführung der standardmäßigen Wandfliese ist LBK, Color One weiss, matt

Ich wünsche, dass folgende Zusatzausstattungen zu den genannten Preisen ausgeführt werden:

Videofunktion für Türsprechanlage

Netto € 500,-

TCS Tasta



Displaygröße 3,5-Zoll
weiß

ÄNDERUNGEN:



.....

.....

.....

.....

Für diese Änderungswünsche ersuche ich um Prüfung, Ihr Einverständnis und um Bekanntgabe der mir daraus erwachsenden (Mehr-) Kosten. Ich bin in Kenntnis davon, dass ein Unternehmen lediglich für das erste Anbot keine gesonderten Kosten verrechnet. Jede weitere Anbotslegung eines Unternehmens ist kostenpflichtig und ist von mir in vollem Umfang zu tragen. Ich nehme zur Kenntnis, dass eine allfällige baubehördliche Bewilligung durch uns bzw. den planenden Architekten auf meine Rechnung zu erwirken ist. Darüber hinaus ist für die Sonderwuschabwicklung an Rhomberg ein Kostenersatz in Höhe von **netto € 100,-** pro Gewerk zu bezahlen. Nachträgliche Angebote oder Abänderungen von Angeboten bzw. weitere Angebote je Gewerk sind jeweils kostenpflichtig.

Bei baulichen Änderungswünschen ist ein Plan mit den Bemaßungen der Änderungswünsche und Beschreibung vom Antragsteller beizulegen.

Ich nehme weiters zur Kenntnis, dass die Beauftragung der Änderungen in jedem Fall erst nach Prüfungsvermerk durch den Architekten (und Statiker) sowie Unterfertigung der Reservierungsvereinbarung erfolgen kann.

Ich erkläre mein Einverständnis, dass meine oben angeführten Daten an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Nur durch den Sonderwunschkoordinator auszufüllen!

Prüfung durch Architekten erforderlich:

Ja nein

Prüfung durch Statiker erforderlich:

Ja nein

Geprüft und einverstanden:

Zustimmung der Bauträger

Architekt Datum

Statiker Datum

Rhomberg Bau GmbH Datum