



# einBLICKE

## BAU- UND AUSTATTUNGS- BESCHREIBUNG



Draußen beste  
Aussichten, drinnen  
beste Ausstattung.  
Alle Wohneinheiten  
sind mit hochwertigen  
Materialien ausgeführt,  
für ein Zuhause wie  
man es sich erträumt.

**Liegenschaftsadresse:**

Grundstücke 456/16 bis 456/26, EZ 1074, KG 75301 Augsdorf  
Keutschacher Straße, 9220 Velden am Wörthersee

**Bauträger:**

Auen Resort Bauträger GmbH  
St. Veiter Ring 25c  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

**Planung Architektur:**

st:art Architektur ZT – GmbH  
Kaufmannngasse 5-7/1/1  
9020 Klagenfurt a. Wörthersee

# Inhalt

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE BESCHREIBUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TECHNISCHE BESCHREIBUNG</b>	<b>5</b>
	2.1 FUNDAMENTIERUNG	5
	2.2 AUSSENWÄNDE	5
	2.3 KAMIN	5
	2.4 INNENWÄNDE	5
	2.5 GESCHOSSDECKEN, STIEGEN, BODENAUFBAU	5
	2.6 RAUMHÖHEN	5
	2.7 DACHDECKER-, SPENGLER- UND SCHLOSSERARBEITEN	6
	2.8 WÄRMEDÄMMUNG UND FASSADE	6
	2.9 TERRASSEN/LOGGIEN	6
	2.10 ELEKTROINSTALLATION	7
	2.11 HEIZUNGSANLAGE	8
	2.12 SANITÄR-ANLAGEN UND LÜFTUNG	9
	2.13 FENSTER & SONNENSCHUTZ	13
	2.14 TÜREN & TORE	13
	2.15 BÖDEN	14
	2.16 MALERARBEITEN	15
	2.17 AUSSENANLAGEN	15
	2.18 ELEKTROAUSSTATTUNG	16
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>BAULICHE VERÄNDERUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINES ZUM NEUBAU</b>	<b>22</b>



# 1 Allgemeine Beschreibung

Das Projekt „Karawankenblick“ umfasst die Errichtung von 15 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Tiefgarage. Die Hausgrößen reichen von 110 bis 170 Quadratmeter. Die Charakteristik der Planung wird durch das einheitliche Hauptgebäude mit dem Satteldach gebildet. Die wahllos scheinende Anordnung der Häuser wurde bewusst gewählt, einerseits um auch in der zweiten und dritten Reihe einen freien Ausblick zu gewähren, welcher zusätzlich durch die natürliche Geländeneigung begünstigt wird andererseits Individualität mit einem harmonisches Gesamtbild zu verbinden. Die Bauweise wird einerseits massiv mit WDVS und Massivholz mit WDVS sein. Die Wärmedämmung des Hauses wird gemäß der OIB Richtlinie dimensioniert und entspricht somit der aktuellen Kärntner Bauordnung/OIB. Die Raumheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und erfolgt ebenso wie das Erwärmen des Warmwassers über die Fernwärme.

In der südlichen Reihe werden fünf Häuser, bestehend aus zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus, errichtet. Aufgrund der Geländeneigung wird hier die Wohnebene oben und die Schlafebene unten angeordnet: Ein sogenanntes „Upside-Down-Haus“. Durch diese Anordnung bewahrt man auch in der Wohnebene im Erdgeschoss den Blick auf die Karawanken. Im Untergeschoss, der Schlafebene, wird im Gelände ein abgeschirmter persönlicher Bereich modelliert, um einen hellen und freundlichen Rückzugsort zu erschaffen.

Die mittlere Ebene bietet Platz für zwei weitere „Upside-Down-Häuser“ und drei Bungalows, sowie eine Tiefgarage, welche die Ver- und Entsorgung der Autos im autofreien Bereich gewährleistet.

Im Norden befinden sich die klassischen Häuser mit einem Wohnbereich im Erdgeschoss und der Schlafebene im Obergeschoss.

Die Gartengestaltung/Geländemodellierung erfolgt über das gesamte Planungsgebiet, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Es werden Plätze zum Verweilen geschaffen, über Treppen und Rampen gelangt man in tiefer liegende Gartenbereiche. Das Rondo bietet sich als Begegnungszone und Spielplatz an, da dieser Bereich autofrei ist. Außerdem können verschiedene Ausstattungskategorien angeboten werden, die sich durch preisliche Zu- und Abschläge verändern.

Das Regenwasser von Dachflächen und Terrassen wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser von befestigten befahrbaren Flächen wird über eine entsprechende Neigung der Asphaltfläche mit Rigolen aufgefangen und ebenfalls in Sickerschächten zur Versickerung gebracht.

Die Energieversorgung (Stromversorgung) erfolgt durch den örtlichen Versorgungsbetrieb. Ein Stromzähler ist im Technikraum vorgesehen. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrag ist mit dem/vom Käufer abzuschließen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalsystem. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die laufenden Kanalbenutzungsgebühren werden dem Käufer direkt vorgeschrieben und von diesem getragen (auch während der Bauphase).

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde bzw. Wassergenossenschaften. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer Wasseruhr. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die laufenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Es ist eine Anschlussleitung der Post/Telekom vorgesehen. Es ist seitens der Gemeinde jedoch beabsichtigt, im Zuge der Sanierung der Keutschacher Landesstraße einen Leerrohrverbund zu verlegen um später einen Anschluss zu ermöglichen (Umsetzung 2021/22).

## 2 Technische Beschreibung

### 2.1 FUNDAMENTIERUNG

Das Wohnhaus wird nach statischen Erfordernissen fundiert.

### 2.2 AUSSENWÄNDE

Im Untergeschoss werden die Wände in Stahlbeton ausgeführt, das darüber liegende Geschoss in Massivholz oder Ziegelmauerwerk. Tragende Zwischenwände werden in Ziegelmauerwerk oder in Massivholz bzw. bei statischen Erfordernissen in Stahlbeton oder Mantelbeton bzw. lt. Energieausweis ausgeführt. Das Ziegelmauerwerk wird mit Kalkgipsputz, 9-15% Gipsanteil, gerieben und malerfertig verputzt. Die Nassräume erhalten einen Kalkzementmörtelputz.

### 2.3 KAMIN

*Optional: Der Kamin wird als Edelstahlkamin hergestellt. Ein Ofen kann gegen Aufpreis errichtet werden. Aufgrund der großen Vielfalt der zur Verfügung stehenden Systeme, ist dieser persönlich zu konfigurieren.*

### 2.4 INNENWÄNDE

Alle nichttragenden Innenwände werden als Trockenbauständerwände mit beidseitig einfacher Gipskartonbeplankung errichtet. Um schwere Regale aufhängen zu können, sind Verstärkungen zwischen dem Ständerwerk erforderlich und dem Planer rechtzeitig bekannt zu geben. In der nördlichen Reihe wird standardmäßig vor der Gipskartonwand eine OSB-Platte verlegt.

### 2.5 GESCHOSSDECKEN, STIEGEN, BODENAUFBAU

Geschossdecken werden aus Stahlbeton hergestellt und haben einen ca. 20cm starken Fußbodenaufbau, inkl. einem ca. 7 cm starker Estrich für die Fußbodenheizung. Die Treppe ist abhängig vom Haustyp: vom EG ins OG besteht sie aus Massivholz, vom EG ins UG, wie z.B. in den upside down Häusern, wird die Treppe aus Beton hergestellt, mit einer passenden Oberfläche zu den angrenzenden Räumen.

*Optional: Gegenaufpreis kann auch eine Massivholztreppe gewählt werden.*

### 2.6 RAUMHÖHEN

Das Obergeschoss wird bis zur Verkleidung der Dachkonstruktion ausgeführt. Bei den Häusern in der nördlichen Reihe erhält das im EG liegende Wohngeschoss der Objekte eine durchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,70 bis 2,75 m. Die lichte Raumhöhe in allen anderen Räumen ist grundsätzlich 2,50 m und wird entsprechend den Plänen mit den zulässigen Toleranzen ausgeführt.

*Als Sonderausstattung können nach Absprache abgehängte Decken eingezogen werden.*

Das Wohngeschoss der Objekte hat eine durchschnittliche Raumhöhe von ca. 2,70 bis 2,75 m.



### 2.7 DACHDECKER-, SPENGLER- UND SCHLOSSERARBEITEN

Der Dachaufbau wird als Kaltdachkonstruktion ausgeführt. Die Stärke der Wärmedämmung wird entsprechend den Angaben des Energieausweises dimensioniert. Als Dachhaut wird eine Aluminiumblecheindeckung verwendet, Spenglerarbeiten werden ebenfalls mit Aluminium ausgeführt.

### 2.8 WÄRMEDÄMMUNG UND FASSADE

Die Außenfassade des Gebäudes mit dem Satteldach wird mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend den Angaben des Energieausweises ausgeführt. Die Fassade des Baukörpers mit dem Flachdach wird in Holz ausgeführt. Struktur, Farbe und Materialwahl der Außenbauteile richten sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten in Absprache mit der Baubehörde.

### 2.9 TERRASSEN/LOGGIEN

Die Bodenbeläge der Terrassen und Loggien bestehen aus 2 cm Feinsteinzeug, verlegt in einem Sprittbett.

*Optional:*

- *Verlegung der Platten auf Stelzlager oder einer Alu-Unterkonstruktion*
- *Verlegung des Lärchenbelages (2,7 cm Stärke) auf Stelzlager oder einer Alu-Unterkonstruktion.*

Die Geländer/Absturzsicherungen für Stiegen, Balkone und Terrassen u.ä. werden im Außenbereich als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen mit Starkettenfüllung ausgeführt. Handläufe werden standardgemäß verzinkt, optional in Edelstahl ausgeführt.

*Optional:*

- *verzinkt beschichtet*
- *verzinkt beschichtete Steher mit Glasfüllung*
- *Ganzglasbrüstung*

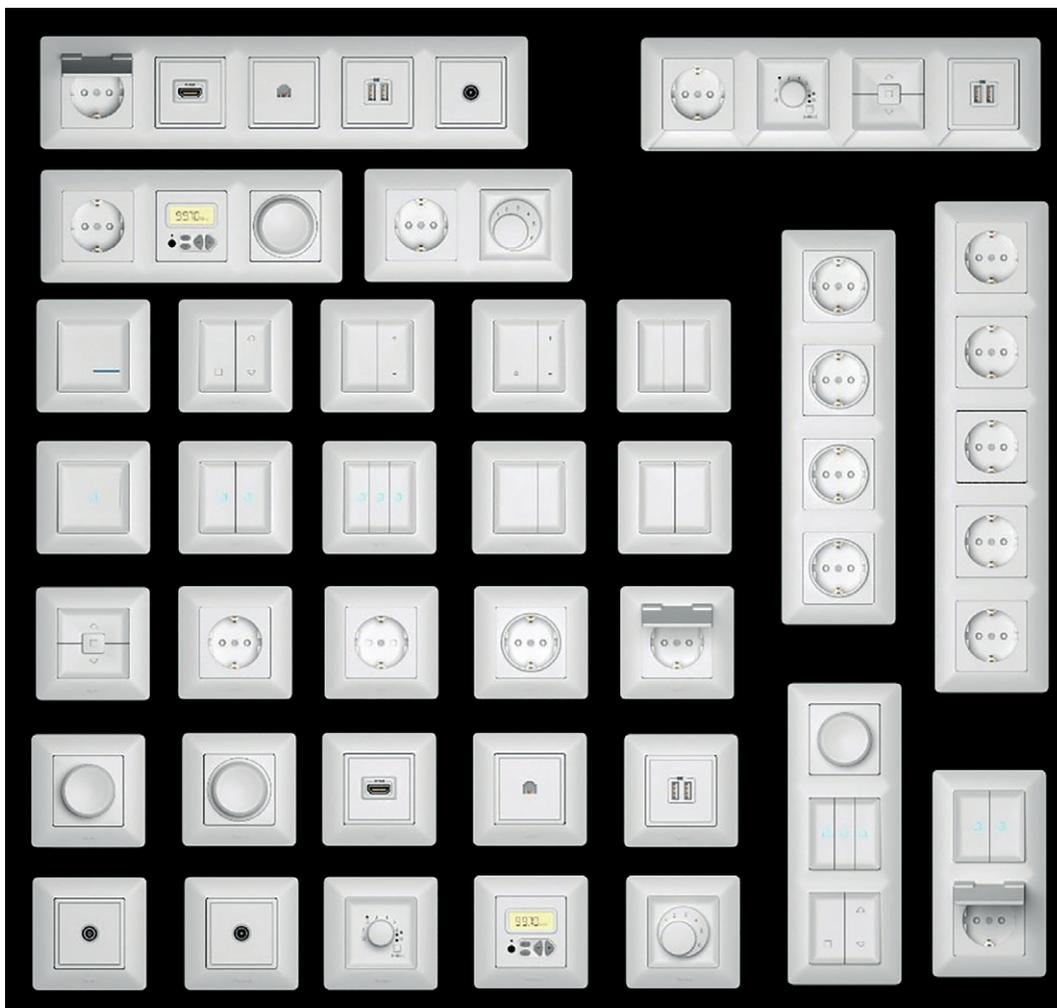


## 2.10 ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung der Elektroinstallationen erfolgt als Unterputzinstallation, gemäß der geltenden ÖVE und ÖNORM Richtlinien. In den Einheiten sind nur die Lichtauslässe vorhanden.

### **Standardschalterprogramm**

*LeGrand Valentina Life*



Der Käufer erhält einen Elektroinstallationsplan und kann die vorgeschlagene Platzierung der Steckdosen und Lichtauslässe bei rechtzeitiger Bekanntgabe einmal kostenfrei abändern (einmalige Planänderung / den entsprechenden Baufortschritt vorausgesetzt). Jede weitere Änderung wird auf Stundenbasis verrechnet und wird mit € 75,00/Stunde vereinbart.



In jedem Wohn- und Schlafrum gibt es einen Cat 5 Anschluss.

- Optional:*
- *Smart Home bzw. KNX-Bussystem*
  - *Netztrennschalter (E-smoke)*

---

### **Blitzschutzanlage**

Wenn seitens der Behörden eine Blitzschutzanlage gefordert wird, wird dies entsprechend der aktuellen ÖVE/ÖNORM E 8049-1 ausgeführt und ist im Kaufpreis enthalten.

---

### **Telefonanlage**

Die Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung erfolgt bis in den Wohnraum oder den Vorraum bzw. die Garderobe. Der Anschlusszeitpunkt ist vom Käufer mit der Telekom abzuklären. Die Anschlussgebühr wird direkt von der Telekom vorgeschrieben und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

---

### **Klingelanlage**

Bei jeder Einheit wird eine Klingelanlage, ohne Gegensprechanlage, mitinstalliert.

---

### **Antennenanlage**

Alle Einheiten erhalten eine Verkabelung für Satelliten. Eine Anlage ist nicht in der Standardausstattung enthalten. Besteht die Möglichkeit eines Telekabelanschlusses, sind die Anschluss- bzw. Herstellungskosten sowie die Folgekosten (Jahresgebühr) im Kaufpreis nicht enthalten.

---

### **Schließanlage**

Es werden für die Eingangstüre drei Schlüssel übergeben. Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet.

---

### **Optional: PV-Anlage**

*Auf Wunsch kann eine PV-Anlage auf dem Flachdach positioniert werden.  
Die Größe ist vom verfügbaren Platz abhängig!*



## 2.11 HEIZUNGSANLAGE

Beheizt wird das Gebäude mit Fernwärme. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt manuell über die Durchflussregelung beim Heizkreisverteiler.

---

### ***Warmwasseraufbereitung***

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärme über eine Wohnungsstation. Eine Zirkulationspumpe sorgt dafür, dass das Warmwasser sofort zur Verfügung steht.

*Optional: Eine Wasserenthärtungsanlage ist nicht in der Grundaussattung enthalten, kann aber gegen Aufpreis mit installiert werden.*

## 2.12 SANITÄR-ANLAGEN UND LÜFTUNG

Für die Küche ist derzeit keine Abluft für einen Dunstabzug ins Freie geplant, da dies aufgrund der individuellen Küchengestaltung nicht möglich ist. Gegen Aufpreis kann ein solcher Dunstabzug mit ausgeführt werden. Es sind jeweils zwei frostsichere Wasseranschlussarmaturen im Freien enthalten. Weitere sind gegen Aufpreis möglich.

Weiters wird die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler im Küchenbereich und für die Waschmaschine im Bad oder Abstellraum hergestellt. Im Kaufpreis sind entweder Wanne oder Dusche enthalten. Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungsgegenstände vorgesehen:



---

**1. WC-Anlage**



**Tiefspül-WC wandhängend**  
Rimless (spülrandlos), weiß  
53 x 36 x 34 cm  
O2096.6



**WC-Sitz slim mit Deckel**  
abnehmbar, mit Absenkautomatik,  
Scharniere aus Edelstahl  
O9896.6



**WC-Sitz mit Deckel**  
abnehmbar, mit Absenkautomatik,  
Scharniere aus Edelstahl  
O9695.1



**Betätigungsplatte**  
Betätigung von vorne über  
Drückerstangen schallgedämmt  
Platte und Tasten: weiß  
Designringe: glanzverchromt  
GE115882

---

**2. Handwaschbeckenanlage**



**Handwaschbecken**  
1 Hahnloch asymmetrisch  
Armaturenbank rechts oder links  
48 x 28 x 8,5 cm, weiß  
O1595.4



**Einhebelmischer**  
6 cm, chrom Einlochmontage, ge-  
schlossener Hebel, Keramik-Kartu-  
sche mit Heißwasserbegrenzung,  
KL48266

---

### 3. Waschtisanlage



**Waschtisch**  
1 Hahnloch mittig,  
65 x 46,5 x 9,5cm, weiß  
O1096.4



**Einhebelmischer**  
7,5cm, chrom Einlochmontage,  
geschlossener Hebel, Keramik-Kar-  
tusche mit Heißwasserbegrenzung,  
Ablaufgarnitur  
KL48260

---

### 4. Duschanlage



**Brausearmatur**  
chrom, Wandmontage Aufputz,  
geschlossener Hebel, Keramik-Kar-  
tusche mit Heißwasserbegrenzung,  
eigensicher gegen Rückfließen  
KL48870



**Mineralguss Brausetasse**  
90x90cm, weiß  
Duschwanne aus ausgeprägter  
Stein-Schiefer-Effekt,  
gleiche Stein-Verarbeitung am  
Rand, Ablaufdeckel aus Edelstahl



**Brauset (Standard)**  
inkl. Brauseschlauch: 1600 mm  
inkl. Brausekopf: umstellbar auf  
drei Strahlarten: Volumen, Booster,  
Smooth, mit Kalk-Schnellreinigung  
inkl. Brausestange: 900mm, Gleit-  
schieber horizontal und vertikal  
verstellbar  
KL675110500



### Duschsystem (Optional)

Wandmontage, mit horizontal und vertikal verstellbarem Rohr, Temperaturwählgriff mit Heißwassersperre, 38 °C Gleitschieber horizontal und vertikal verstellbar; eigensicher gegen Rückfließen, umstellbar auf drei Strahlarten: Volumen, Booster, Smooth, mit Kalk-Schnellreinigung

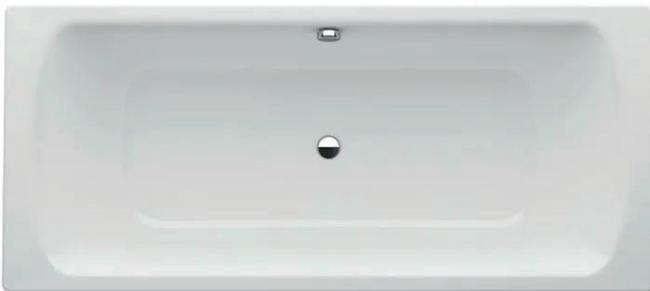
KL67092

### Glaswand

Glaswand Seitenteil mit Türe, angepasst an die Situation

- 12 -

## 5. Badewanne



### Duo-Badewanne

Stahlemaille 180 x 80 cm  
inkl. Poresta

## 6. Badheizkörper



### Handtuchtrockner

Höhe 182 cm, Breite 60 cm  
weiß

KORKLC18.6M10

## Küche:

- 1x Wasseranschluss und Ablauf für Spültisch
- 1x Wasseranschluss und Ablauf für Geschirrspüler integriert
- 1x Anschlussmöglichkeit für einen Dunstabzug

## 2.13 FENSTER & SONNENSCHUTZ

### **Fenster EG & OG**

Die Gestaltung der Außenbauteile bzw. der allgemeinen Flächen, dazu gehören Fenster, Sonnenschutz, Wohnungstüren, usw. richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem abgestimmten Farbkonzept des Architekten mit der Baubehörde. Die wärmetechnischen Anforderungen entnehmen Sie dem Energieausweis (EA).

Kunststofffenster od. Fenstertüren werden als Drehkippenfenster oder Fixelement verbaut.

- Farbe innen: Stock und Flügel weiß, Farbe außen laut Vorschlag des Architekten
- Griffolive in weiß, Beschlags Abdeckungen in Kunststoff weiß
- Profiltiefe ca. 80 mm • Dreischeibenverglasung Ug lt. EA
- Außenfensterbänke aus Alu in Standardfarben
- Innenfensterbänke z.B.: Helolit Standardfarben oder gleichwertiges

*Optional:* • Fenster in Kunststoff/Alu  
• Fenster Holz/Alu

Im Bereich der Bäder werden die Gesimse verflies (siehe Fliesenlegerarbeiten).

- 13 -

### **Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren, außer Vorraum, Speis, Bad, WC und Stiegenhaus erhalten elektrische Rollläden.

*Optional können auch Rafftstore ausgeführt werden.*

## 2.14 TÜREN & TORE

### **Hauseingangstüre:**

Es handelt sich um eine nach innen öffnend glatte Kunststofftüre (Vollbautüre) mit Schalldämmeinlage in Doppelfalzausführung und Gummidichtung vierseitig umlaufend. Die wärmetechnischen Anforderungen entnehmen Sie dem Energieausweis (EA).

- Bautiefe: 70 mm (Ansichtsbreite von 90 mm)
- Uf-Wert gem. EA
- Standardausführung - Einsatz-Thermofüllung Kunststoff 24mm
- Öffnung nach innen • thermisch getrennte Türschwelle
- Von innen gesicherte 3-Dimensionen, verstellbare Bänder

Die Montage erfolgt in RAL-Montage.



---

### **Innentüren**

Es sind glatte Türblätter in weiß matt mit Füllung aus Röhrenspan sowie dazu passende Holzumfassungszarge geplant.

*Optional: Türelementen mit Glasausschnitt bzw Glastüren (Glas besteht aus Sicherheitsglas).*

Beschläge: Drücker und Rosette aus Aluminium Silber eloxiert mit Buntbartschloss.

## **2.15 BÖDEN**

---

### **Parkettböden**

Sämtliche Wohn- und Schlafräume werden mit Echtholz-Fertigparkett auf Estrich geklebt bzw. ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen werden als Standardausstattung ein 4-Stab Industrieparkett Eiche, sowie dazu passende Sockelleisten (ca. 4x2 cm) an die Wand genagelt und verlegt (z.B.: „Eiche Forte“ 4-Stab).

- 14 -

#### **Info zur Beauftragung von Parkettböden:**

Da Holz ein Naturprodukt ist und sowohl in der Färbung, als auch in der Schichtung innerhalb gleicher Qualität Unterschiede bestehen, sind die Parkettböden vom Wohnungs- bzw. Hauskäufer direkt bei der zuständigen Parkettlegefirma auszusuchen und zu beauftragen. Dies betrifft sowohl den Standardparkett, als auch Sonderwünsche.

---

### **Fliesenarbeiten**

Vorraum, WC, Küche, Abstellraum und Bad werden in Fliesen laut Bemusterung ausgeführt. Passend zum Fliesenboden wird eine Sockelausbildung mit ca. 8 cm Höhe hergestellt.

#### **Fliesenarbeiten in Sanitärräumen:**

Die Wandverfliesung in den Bädern erfolgt bis OK Zarge (ca. 210 cm) mit Fliesen laut Musterkollektion. Die Fensterbänke in den Bädern werden mit den Wandfliesen verflieset. Auf der Rückseite des WCs (Keramik/WC-Schale) wird die Wand bis auf ca. 210 cm Höhe und im Bereich des Handwaschbeckens mit einem Streifen von 60 cm Breite und ca. 210 cm Höhe verflieset. Die Anschlussfugen an den Stoßstellen von Wand zu Wand und zum Boden werden mit Silikon hergestellt (Wartungsfugen).



60x60 cm  
beige matt ungl.



60x60 cm  
grau matt ungl.



60x60 cm  
schwarz matt ungl.



60x60 cm  
elfenbein matt ungl.

Die Verfliesung der Küchen (Wand hinter der Arbeitsfläche) ist nicht im Lieferumfang enthalten.

## 2.16 MALERARBEITEN

Sämtliche Außenflächen werden nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten, abgestimmt mit der Baubehörde, ausgeführt. Die Decken werden glatt gespachtelt und mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen. Die verputzten Wände werden mit umweltfreundlicher wasserlöslicher Dispersion weiß gestrichen.

Bei färbiger Gestaltung bzw. für die Verwendung anderer Produkte werden die Aufzahlungen gesondert bekannt gegeben.

## 2.17 AUSSENANLAGEN

### *Einfahrt*

Die jeweilige Einfahrt ist abhängig von der Objektsituierung und Haustyp: Die Verkehrsfläche vor dem Carport wird wie die Stellfläche im Carport asphaltiert.

Ist ein Traufstreifen um das Gebäude erforderlich, wird dieser mit Rollschotter und Randeinfassungssteinen gestaltet.

### *Gartengestaltung*

Die Basis Geländemodellierung und Bepflanzung erfolgt nach dem Grünraumkonzept und ist individuell und hausabhängig. Der Garten wird gemäß des Plans mit Böschungen gestaltet, planiert, und begrünt (Gras). Eine weitere Bepflanzung der Grünflächen ist im Lieferumfang nicht enthalten.





## 2.18 ELEKTROAUSSTATTUNG

### **Erdgeschoss**

#### **Carport**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Bewegungsmelder
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Schalter Wandlicht
1 Stk.	Auslass Decke f. Tor
1 Stk.	Zuleitung 400V
2 Stk.	Schuko 1-fach

#### **Eingang Garderobe**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Bewegungsmelder
1 Stk.	Schalter Wandlicht
2 Stk.	Schuko 1-fach
1 Stk.	Klingelauslass 230V

#### **AR**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Ein/Ausschalter
2 Stk.	Schuko 1-fach

#### **Gang**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Bewegungsmelder
1 Stk.	Schalter Wandlicht
2 Stk.	Schuko 1-fach

#### **Eingang außen**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
2 Stk.	Lichtauslass Wand
2 Stk.	Bewegungsmelder
1 Stk.	Klingeltaster

#### **WC**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Ein/Ausschalter

#### **Speis**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Ein/Ausschalter
2 Stk.	Schuko 1-fach

#### **Schlafen**

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Ein/Ausschalter
2 Stk.	Schuko 1-fach
2 Stk.	Schuko 2-fach
x Stk.	Sonnenschutzschalter entsprechend Anzahl der Fenster

### Küche/Wohnen/Essen

4 Stk.	Lichtauslass Decke
3 Stk.	Lichtauslass Wand
5 Stk.	Ein/Ausschalter
1 Stk.	Schuko 1-fach KS
1 Stk.	Schuko 1-fach GS
1 Stk.	Schuko 1-fach MW
2 Stk.	Schuko 1-fach
2 Stk.	Schuko 2-fach
1 Stk.	Schuko 3-fach
2 Stk.	Bodensteckdosen
1 Stk.	Sat-Steckdose
1 Stk.	Raumthermostat
x Stk.	Sonnenschutzschalter entsprechend Anzahl der Fenster
1 Stk.	Telefondose

### Bad

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
2 Stk.	Ein/Ausschalter
1 Stk.	Schuko 1-fach
2 Stk.	Schuko WM&Trockner

### Loggia/Terrasse

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Ein/Ausschalter
1 Stk.	Schuko 1-fach mit Klappdeckel IP 44

### Kellerraum

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Ein/Ausschalter
3 Stk.	Schuko 1-fach

### San-Einheit

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Lichtauslass Wand
1 Stk.	Ein/Ausschalter
1 Stk.	Schuko 1-fach mit Klappdeckel IP 44

### Technik

1 Stk.	Lichtauslass Decke
1 Stk.	Ein/Ausschalter
2 Stk.	Schuko 1-fach



## 3 Allgemeine Hinweise

### **Reinigung**

Vor Übergabe der einzelnen Einheiten erfolgt eine Objektreinigung. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Die Feinreinigung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

### **Wartung**

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu wird empfohlen, einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen. Silikonfugen sind Wartungsfugen und deshalb vom Wohnungseigentümer mindestens halbjährlich zu überprüfen und bei Bedarf auszubessern oder zu erneuern. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Übernahme vereinbart. Etwaige Folgeschäden infolge undichter Silikonfugen fallen nicht unter die Gewährleistung.

### **Gewährleistung**

Die 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 Mängel. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Parkettböden. Für Leistungen, die nicht durch den Bauträger beauftragt oder durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

### **Eigenleistungen**

Bei Erbringung von Eigenleistungen sind vom Käufer die Richtlinien für die Ausführung von Eigenleistungen und Eigenvergaben des Bauträgers unbedingt zu beachten.

Weiters ist auf die Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften, die Vorkehrungen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen und die Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Gewährleistungsschutzes zu achten.

Eigenleistungen sind innerhalb der vom Bauträger festgelegten Fristen durchzuführen. Je nach Art der Eigenleistung, ist diese in Abstimmung mit dem zuständigen Bauleiter unter Berücksichtigung des aktuellen Bauzeitplanes zu bewerkstelligen. Vor Arbeitsbeginn bzw. Arbeitsvergabe sind die in den Plänen angegebenen Maße am Bau zu prüfen.

# 4 Bauliche Veränderungen

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Modelle, graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend, ausschlaggebend sind die Pläne. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse und Detailänderungen bleiben vorbehalten. Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und den Bestand des Objektes, der Wohnungen/ Reihenhäuser nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Wohnnutzflächen Rohbaumaße sind (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch- konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am fertiggestellten Bau zu nehmen.

Die Grundausrüstung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeinteile ist über diese allgemeine Baubeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch den Hauseigentümer sind nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können vom Bauträger ohne Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Technische Änderungen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten. Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien. Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

## **Besondere Hinweise**

Nachträgliche Ein- und Zubauten (z.B. Markisen, Überdachungen, Verglasungen, Satellitenanlagen oder Ähnliches) müssen bezüglich ihrer Durchführbarkeit und Gestaltung mit den Architekten abgeklärt und allenfalls von der Baubehörde vor Ausführung genehmigt werden.

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) hat die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu überwachen und ist grundsätzlich seitens des Bauträgers nur für die schriftliche Genehmigung der Sonderwünsche zuständig, nicht aber für die Abwicklung. Änderungen durch den Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der ÖBA mittels Änderungswunschmeldung eingeholt wird (wobei bitte das dafür übergebene Formblatt auszufüllen ist und weitere Formblätter vom Bauträger jederzeit angefordert werden können).

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung bzw. OIB Richtlinien möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.



## 5 Weitere Informationen

### **Information zu Sonderwünschen**

Änderungswünsche sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen. Für Ihre Sonderwunschplanung stehen Ihnen zwei Beratungseinheiten mit ca. 5 Stunden des planenden Architekturbüros kostenfrei zur Verfügung.

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

#### **Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen:**

- a. Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. das Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Architekten gesondert zu vergüten.
- b. Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Statiker gesondert zu vergüten.
- c. Weiters wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht.
- d. Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

#### **Hinweise zu Sonderwünschen, die die Ausstattung betreffen:**

Mit der Herstellung des Objektes, werden die betreffenden Leistungen der Professionisten zumeist in folgender Reihenfolge vergeben, was bei Änderungswünschen zu berücksichtigen ist.

- Fliesen nach Baubeginn
- Maler nach Baubeginn
- Estrich nach Baubeginn
- Bodenbeläge nach Baubeginn

Alle eventuellen Änderungsanträge und Sonderwünsche dürfen bis zur Übergabe nur über den Bauträger beantragt und beauftragt werden. Eine Direktbeauftragung der Professionisten ist nicht möglich.

Für bei dem Bauträger beauftragten Leistungen wird üblicherweise ein Generalunternehmer-Zuschlag verrechnet. Dieser umfasst das Entgelt für die komplette Bearbeitung Ihres Sonderwunsches, wie Koordination der Leistungen der Professionisten, Überwachung der Ausführung, Haftung, etc.

Für von Ihnen gesondert beauftragte Sonderwünsche können wir weder Gewähr leisten noch sonst irgendeine Form der Haftung oder Verbindlichkeit übernehmen. Sie verpflichten sich vielmehr, uns hinsichtlich dieser von Ihnen erteilten Aufträge vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Haftung für Sonderwünsche übernimmt das jeweils beauftragte Unternehmen. Sonderwünsche, die von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden, oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Generalunternehmer abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf eine positive Fertigstellungsmeldung haben.

Bezugnehmend auf alle Sonderwünsche verpflichten Sie sich, eine der Baubeschreibung entsprechende Ausstattung herstellen zu lassen und uns diesbezüglich insbesondere gegenüber Dritten schad- und klaglos zu halten.

Das Änderungsformular zur Sonderwunscharbeit liegt bei.

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

Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, den Bauträger für alle daraus entstehenden Ansprüche - von wem sie auch immer erhoben werden - vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge sowie dargestellte Ausstattungen wie z. B. Kästen, Garderobe, Küche, Speis oder Regalwände in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und sind nicht im Preis enthalten. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Auflagen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung, vorbehalten.



## 6 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, da dadurch die Abgabe der Feuchtigkeit in den Bauteilen unterbunden bzw. verzögert wird. Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

### ***Raumhöhen:***

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden.

Wartungsfugen: Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen.

Grünanlagen: Wir weisen darauf hin, dass Grünflächen mit Rasen besät übergeben werden. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe ist der Käufer für die ausreichende Versorgung mit Wasser und gegebenenfalls Dünger selbst verantwortlich und können Schäden am Bewuchs, die auf mangelnde Pflege und fehlende Wasserversorgung zurückzuführen sind, nicht gegen den Bau-träger geltend gemacht werden.





Karawankenblick,  
Seenähe,  
Sonnenhang,  
Familienglück.

ES DAUERT NUR EINEN AUGENBLICK UND  
SCHON MACHEN WIR IHREN WOHNTRAUM WAHR!



[karawankenblick-velden.at](http://karawankenblick-velden.at)