

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KUFSTEIN ENDACH 18

Bau- und Ausstattungsbeschreibung **Geschäftseinheiten - Basisausstattung**

Das Wohn- und Geschäftshaus wird auf dem Grundstück 527 in EZ 143 KG 83008 Kufstein auf Grundlage der bei der Baubehörde eingereichten Planungsunterlagen und dem zu erwartenden Baubescheid der Stadtgemeinde Kufstein errichtet.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt mit drei, bzw. 4 oberirdischen Geschossen samt Unterkellerung mit den erforderlichen Neben- u. Technikräumen, Kellerabteile und der Tiefgarage. Zwei barrierefreien Personenlifte erschließen alle Geschoße des Hauses.

Der Kauf der Wohnungseigentumseinheiten, resp. die Kaufabwicklung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) mit Zahlungen nach Ratenplan gemäß Baufortschritt und den entsprechenden Sicherstellungen für die Käufer.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen durch die Stadtwerke Kufstein.

Allgemeine Bereiche

Zugangs- und Zufahrtsbereich

Asphaltbelag, Gehwege mit Betonplatten und Randsteinen eingefasst, begrünte Teilflächen im Allgemeinbereich. Asphaltierte Oberfläche mit Markierungen in der Tiefgarage.

Stiegenhäuser

Beläge mit Betonplatten, Brüstungen Stahlgeländer, entsprechend behördlichen Vorschriften.

Abfallentsorgung

Allgemeiner überdachter Bereich für die Restmüllentsorgung im Erdgeschoss.

PKW Frestellplätze

Asphaltbelag gemäß Vorgaben durch den Architekten.

Abfriedungen

Einzäunung mit Drahtzaun, teilweise auf Betonmauer aufgesetzt.

Allgemein nutzbare Bereiche

Fahrradabstellfläche im Erdgeschoss, begrünte Fläche für Kinderspielplatz ohne Einrichtung im Erdgeschoss. Zwei Fahrradabstellräume, Wasch- u. Trockenraum, Abstellraum für Kinderwagen, Sportgeräte und Rollstühle im Untergeschoss.

Rohbau

Fundierung

Streifen- Platten- oder Einzelfundamente in Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen des Statikers.

Kelleraußen- und Innenwände

Sämtlich Wände in Stahlbeton, Stärke nach Erfordernis des Statikers, schalrein.

Geschoßdecken

Massivdecken in Stahlbeton schalrein, nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen, Deckenuntersicht im Keller roh mit Wärmedämmung.

Außenwände und Trennwände im Erdgeschoss

Massivbauweise in Stahlbeton, schalrein, außen Wärmedämmung im Wärmedämmungsverbundsystem, davon ausgenommen sind innenliegende Trennwände zwischen den Geschäftseinheiten. Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen. Material, Farbgebung und Art der Fassade liegen im Entscheidungsbereich des Bauträgers.

Innenwände EG - OG

Gipskartonständerwände bestehend aus Metallständerwerk mit beidseitig zweilagiger Beplankung aus 12,5mm Gipskartonplatten und dazwischenliegender Mineralwolle-dämmung. Wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Alle Wände gespachtelt und gemalten. Stärken entsprechen schalltechnischen und statischen Erfordernissen

Dachaufbau als Warmdach

Bitumeneindeckung 2-lagig, beschiefert.
PUR-Gefälledämmung - Wärmedämmung lt. Energieausweis.
PUR-Dämmung Alukaschiert
Dampfsperre
Bitumenvoranstrich
Betondecke
Stahlbetondecke lt. Statik

Garagenabfahrt

Dachaufbau als Betondecke mit beschieferter Bitumeneindeckung. Deckenuntersicht ohne Verputz, schalrein.

Sonstige Bauteile

Konstruktive und tragende Bauteile, wie Säulen, Träger, Unterzüge, in Stahlbeton oder Stahl feuerverzinkt. Alle Verblechungen, wie Attikaabdeckungen, Regenabläufe, usw. in Colorblech, architektonisch und farblich zu den Fassaden abgestimmt nach Vorgabe durch Architekten.

Ausbau

Fassadenverglasung, Fenster und Türelemente

Mehrteilige Elemente als Drehkipp oder Fixelemente, in Kunststoffausführung mit Isolierverglasung gem. Energieausweis und umlaufender Gummidichtung, Parapetfenster mit Sohlbankblechen außen, Fensterinnenbänke entweder als Mauerfensterbank verputzt oder Kunststoff weiß. Eingangstürelemente aus Kunststoff oder Alu, umlaufende Gummidichtung, schall- und wärme gedämmt. Beschläge als Designerelemente mit Griffen in Alu und versteckten Bändern. Die Rahmen- und Stockfarben innen und außen werden Architekten festgelegt.

Wohnungseingangstüren

Je Geschäftseinheit 1 Wohnungseingangstür im Stiegenhaus in Holz, umlaufende Gummidichtung, schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt mit Türspion. Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl, Zylinderschloss mit 3-fach Verriegelung.

Estrich

In den Geschäftseinheiten kommt kein Estrich zur Ausführung.

Boden- und Wandbeläge

Keller: Bodenbelag als Betonboden mit Versiegelung, oder Asphaltbelag

Heizungsanlage

Die Heizung besteht aus einer Gaszentralheizung mit einer Brennwertanlage mit hohem Wirkungsgrad, und wird vollautomatisch witterungs- und temperaturgeführt gesteuert. Die Kellerräume sind unbeheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher im Untergeschoss, welche über eine Solaranlage (Photovoltaik) am Dach und fallweise durch die Gastherme gespeist wird.

Die Geschäftseinheiten erhalten für Wasser und Wärme einen Anschluss bis zur Übergabestelle bis zur jeweiligen Einheit, ohne weitere Einrichtung des Verteilers und Installationen.

Sanitäre - Ausführung

Bei den Leitungsverlegungen wird insbesondere auf körperschalldämmenden Verrohrungen geachtet. Abflussleitungen im Haus werden entsprechend den schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Ausstattungen

Elektroinstallation

E-Anschluss

10 kW Anschlusswert je Geschäftseinheit als Grundausstattung im Standard. Die Geschäftseinheiten erhalten eine Anschlussstelle bis zur jeweiligen Einheit, wie auch zu allfälligen Abteilen oder Lager im Keller, ohne weitere Einrichtung des Verteilers und Installationen.

Hausanschluss – Medien

- KUFnet / Stadtwerke Kufstein
- A1 Telekom Kabelanschluss eingeleitet
- Cat 5 Verkabelung für Internet

Rauchmelder

Typ und Positionierung nach Vorgabe des Baubescheides.

Blitzschutzanlage

Blitzschutzanlage gem. gesetzlichen Vorschriften.

Beleuchtung und Geräte

Sonstige Beleuchtungskörper und Leuchtmittel und elektronische Geräte sind nicht im Umfang der gegenständlichen Ausstattungsbeschreibung enthalten.

Feuerlöscher

Es werden Feuerlöscher gemäß den Erfordernissen des Baubescheides bereitgestellt.

Schließanlage

Das Wohn- u. Geschäftshaus wird mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Die Eigentümer erhalten 3 Stück Schlüssel, welche alle Bereiche sperren, zu welchen der Zutritt vorgesehen ist.

Verbrauchszählung

Jede Geschäftseinheit, wie auch die zugehörigen Kellerabteile sind mit separaten Zählern ausgestattet und wird der jeweilige Verbrauch erfasst und Topgenau abgerechnet. Allgemeine Kosten der Liegenschaft werden nach Wohnungseigentumsanteilen, bzw. Heizkostenabrechnungsgesetz durch die Hausverwaltung abgerechnet.

Endausbau & Sonderwünsche

Alle käuferseits gewünschten Leistungen, welche über die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche und sind nicht Bestandteil dieser Ausstattungsbeschreibung.

Solche Leistungen werden vom Käufer direkt und auf eigene Rechnung und Risiko in Auftrag gegeben.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufes ist es im Fall von Sonderwunschausführungen erforderlich, Änderungen mit dem Bauträger – oder mit dem von diesem beauftragten Dritten – rechtzeitig zu vereinbaren.

Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können bis zur Übergabe der Wohnung - aus Gründen der Gewährleistung - ausschließlich jene Firmen betraut werden, welche am Bau beschäftigt sind.

Bei der Ausführung von käuferseitigen Arbeiten sind sämtliche Bauvorschriften – insbesondere hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz - einzuhalten.

Sonstiges

Die planliche Darstellung der Grundrisse, Schnitte, etc. bzw. der Schaubilder und Ansichten, auch von Einrichtungsgegenständen und Geräten, etc. gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung; maßgebend für die Ausstattung ist die vorangeführte Textierung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierung, welche die Anlage abbilden, handelt es sich um Schaubilder, dh seitens der Käufer können daraus keine Ansprüche einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben udgl. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für die im Außenbereich sichtbaren Elemente obliegt ausschließlich dem Architekten, bzw. Bauträger.

Anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, jedenfalls gleichwertige verwendet werden, wenn diese auf Grund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen, bzw. der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Behördenauflagen, Änderung der Bauvorschriften und Ö- Normen bedingt sind.

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ und mit „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme zumindest gleichwertig ist.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu $\pm 3\%$ werden beiderseits akzeptiert und führen zu keiner Veränderung des Kaufpreises.

Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen, wie zB. Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen, Leitungsführungen, etc. sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Gewährleistung

Die Gewährleistungszeit beträgt ab Datum der Fertigstellung und Übergabe der Gesamtanlage 3 Jahre.

Ein Gewährleistungsanspruch für seitens des Käufers in Auftrag gegebenen Leistungen besteht ausdrücklich nicht.

Abläufe und Gullys sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen frei zu machen und entsprechend durch Fachfirmen zu warten.

Terrassenplatten sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung und Frost lockern, bzw. geringfügig senken oder heben. Sie sind von Verunreinigungen zu säubern und von Bewuchs freizumachen.

Die Kellerräume im Untergeschoss sind aufgrund Temperaturschwankungen nicht für Lagerung von Elektronik, Papier, Textilien, etc. geeignet.

Vor Übergabe des Wohn- und Geschäftshauses beauftrag der Bauträger mittels Ausschreibung ein Hausverwaltungsunternehmen. Der Hausverwaltung wird die eingedeckte Gebäudebündelversicherung zur weiteren Verwaltung übergeben. Die Übergabe der Liegenschaft an die Wohnungseigentumsgemeinschaft erfolgt stellvertretend direkt an die Hausverwaltung samt technischer Beschreibungen und Dokumentationen.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift(en)