

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

KUFSTEIN ENDACH 18

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungen - schlüsselfertig

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 barrierefreie 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 mit Ausstattung 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 nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen, Deckenuntersicht im Keller roh mit Wärmedämmung, in den Wohngeschossen gespachtelt und gemalt.

Außenwände EG - OG

Massivbauweise in Stahlbeton, innenseitig gespachtelt, außen Wärmedämmung im Wärmedämmungsverbundsystem, Wandstärke nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen. Material, Farbgebung und Art der Fassade liegen im Entscheidungsbereich des Bauträgers.

Wohnungstrennwände

Mehrschalig aus Stahlbeton mit Vorsatzschalen, gespachtelt und gemalt entsprechend den schalltechnischen und statischen Erfordernissen.

Innenwände EG - OG

Gipskartonständerwände bestehend aus Metallständerwerk mit beidseitig zweilagiger Beplankung aus 12,5mm Gipskartonplatten und dazwischenliegender Mineralwolledämmung. 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.

Privatgärten

Die Eigengärten erhalten einen fertigen Rollrasen, und sind darüber hinaus von den Käufern individuell auf eigene Kosten zu gestalten.

Ausbau

Fenster und Terrassenelemente

Mehrteilige Elemente als Drehkipp/Fixelement, einteilige Elemente als Drehkipp oder Fixelement in Kunststoffausführung mit Isolierverglasung gem. Energieausweise und umlaufender Gummidichtung, Parapetfenster mit Sohlbankblechen außen, Fensterinnenbänke entweder als Mauerfensterbank verputzt oder Kunststoff weiß. Beschläge als Designerelemente mit Griffen in Alu und versteckten Bändern. Die Rahmen- und Stockfarben innen und außen werden Architekten festgelegt.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in Holz, umlaufende Gummidichtung, schall- und wärme-gedämmtes Volltürblatt mit Türspion. Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl, Zylinderschloss mit 3-fach Verriegelung.

Innentüren

Stahlzargen weiß lackiert mit dreiseitiger Gummidichtung. Röhrenspantürblatt Farbe Weiß, Türdrücker in Edelstahloptik, mit Buntbartschloss. WC-Beschlag bei den WC- und Badetüren. Ausführung als Streiftüren.

Estrich

In sämtlichen Wohnräumen kommt ein schwimmender Estrich mit Trittschallisolierung zur Ausführung.

Malerarbeiten

Wände und Decken EG und OG mit Innendispersionsfarbanstrich, Farbe weiß.

Boden- und Wandbeläge

Diele, Abstellraum, Küchenbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, sonstige Zimmer, mit Klebeparkett Eiche versiegelt mit Randleisten.

Bäder: Boden: Feinsteinzeug, Format 60 x 30 cm
Wände: 60 x 30 cm, Höhe 1,2 m restliche Wände gemalt, Bereich
Dusche: Fliesen Höhe 2,0m

WC: Boden: Feinsteinzeug, Format 60 x 30 cm mit Wandsockel,
Wände: Verfliesung bei Spülkasten bis Höhe ca. 1,2m inkl. Ablage,
ansonsten gemalt.

Terrassen
und Balkone: Feinsteinzeug 30 x 60 cm im Splittbett verlegt.

Keller: Bodenbelag als Betonboden mit Versiegelung, oder Asphaltbelag.

Heizungsanlage

Die Heizung besteht aus einem Fußbodenheizungssystem auf Basis Niedrigtemperatur mit zentraler Aufbereitung über das Untergeschoss. Der Betrieb der Gaszentralheizung erfolgt 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.

Lüftung

Bäder, WC's und Küchen werden über Fenster natürlich be- u. entlüftet, werden jedoch wie Sanitäreinheiten ohne Fenster auch mechanisch entlüftet. Dunstabzug in den Küchen erfolgt mittels Umluftdunstabzug, welche beim Küchenlieferant zu bestellen sind.

Sanitäre - Ausführung

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

Küche

1 Anschluss für Spüle für Warm- u. Kaltwasser und Abfluss, 1 Anschluss für Geschirrspüler neben Spüle.

Ausstattungen

Sanitärausstattungen bei:

Badezimmer mit Dusche

- 1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß - Laufen Pro S Waschtisch 65x46,50cm
- 1 Einhandmischer Chrom - Hansgrohe Talis E Waschtischgarnitur mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und absperbarem Eckventil.
- 1 Brausetasse 90x90x2,5 cm barrierefrei mit Bodenablauf - Concept 200
- 1 Duschwand - Palme Drive 1.0 Eckeinstieg
- 1 Brausethermostat - Hansgrohe Ecostat Comfort AP
- 1 Handbrause - Hansgrohe Raindance Select
- 1 Wandklosett – Laufen Pro Wand-WC

- 1 WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik – Laufen Pro WC-Sitz
- 1 Betätigungsplatte – Geberit Sigma 30
- 1 Papierrollenhalter – HB Madeira ohne Deckel chrom hochglanz
- 1 Bürstengarnitur – HB Madeira wandhängend chrom hochglanz

1 Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem Geräteanschlussventil

Terrassen im EG

- 1 frostsicherer Gartenwasseranschluss

Elektroinstallation

E-Anschluss

6 kW Anschlusswert je Wohnungseigentumseinheit als Grundausstattung im Standard.

Elektroverteiler

1 Hauptverteilerkasten bestückt im Eingangsbereich mit Beschriftung.

Diele

2 Wechselschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster, 1 Klingel.

Bad mit WC

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken,
2 Steckdosen neben dem Waschbecken, 1 Anschluss für Luftventilator

Schlafzimmer

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 2 Wechselschalter neben dem Bett, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass.

Zimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass.

Wohnbereich

2 Wechselschalter, 2 Deckenauslässe, 4 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 Internetdose,
1 Antennendose, 1 Auslass für Raumthermostat.

Abstellraum in der Wohnung

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, im Abstellraum zusätzlich 1 Steckdose.

Küchenbereich

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Arbeitssteckdosen, 1 Auslass für Herd und Backrohr, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Dunstabzug.

Zuleitungen nach Außen

Verkabelung zur Vorbereitung für den Fall käuferseits gewünschter Montage von Raffstoren an den Fenstern und Terrassen.

Untergeschoss-Kellerabteil

1 Schalter, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose.

Hauszugang

1 Wandleuchte oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder entsprechend Planung des Architekten.

Terrassen/Balkone

1 Wandleuchte oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder entsprechend Planung des Architekten.

Hausanschluss – Medien

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

Rauchmelder

Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder, Typ und Positionierung nach Vorgabe des Baubescheides.

Blitzschutzanlage

Blitzschutzanlage gem. gesetzlichen Vorschriften am Dach des Hauses.

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

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

Verbrauchszählung

Jede Wohnungseigentumseinheit, 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.

Produkte

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, etc. können sich von den in der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung bezeichneten oder bemusterten Produkten unterscheiden

und werden akzeptiert, sofern es sich um technisch gleichwertige Ausführungen handeln.

Die Bemusterung der Fliesen, Böden und Sanitärgegenstände erfolgt entsprechend der Ausstellung bei den Professionisten.

Sonderwünsche

Alle von dem/der Käufer/in gewünschten Leistungen, welche über die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind mit dem Kaufpreis nicht abgegolten.

Aufgrund der Zielsetzung des Bauträgers die Wohnungen weitgehendst nach den persönlichen Anforderungen die Käuferseite hin herzustellen, ist es grundsätzlich möglich, individuelle Änderungswünsche durchzuführen, sofern dies der jeweilige Bauzustand des Projektes zulässt und diese im Rahmen der technischen Möglichkeiten und behördlichen Vorschriften erfolgen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.

Der Bauträger ist jedoch grundsätzlich bereit, solche Sonderwünsche zu ermöglichen.

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.

Die Entscheidung über die Ausführungsmöglichkeiten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Architekten, bzw. Bauträger.

Alle Sonderwünsche (Mehr- aber auch Minderleistungen) bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Vereinbarung. Bei der Ausführung von Sonderwünschen sind sämtliche Bauvorschriften - insbesondere hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz - einzuhalten.

Die spätestens möglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem/der Käufer/in von den Professionisten noch gesondert mitgeteilt. Nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung nicht mehr möglich.

Die Käuferseite verpflichtet sich im Falle der Beauftragung von Sonderwünschen, insbesondere betreffend den Gewerken Sanitär, Elektroinstallation, Trockenbau, Estrich- und Fliesenleger, die Ausführung der Wünsche direkt mit den beteiligten Professionisten zu

koordinieren. Eine Haftung für die nicht korrekte Umsetzung der Sonderwünsche ist für den Bauträger in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag der Käuferseite, also nicht über den Bauträger, gilt vereinbart, dass diese Ausführungen erst nach Übergabe an die Käuferseite durchgeführt werden können. Die Ausführungen dürfen nur von konzessionierten Firmen ausgeführt werden. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Haftung oder Gewährleistung.

Sollte ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Bauträgers ein Sonderwunsch durch einen vom/n Käufer/in beauftragten konzessionierten Professionisten ausgeführt werden, so trifft die Haftung für die sach- und fachgerechte Ausführung, die Qualität des gelieferten Materials sowie hierdurch verursachte Beschädigungen am Baubestand sowie für Folgeschäden im Innenverhältnis ausschließlich die Käuferseite. Die Käuferseite verpflichtet sich, dem Bauträger, den anderen Professionisten die im Haus arbeiten sowie den anderen Miteigentümern des Objekts sämtliche Schäden zu ersetzen, die durch sie selbst oder durch die von ihr beauftragten Professionisten im Haus entstehen. Es darf zu keinen Behinderungen anderer Professionisten kommen.

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 der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierungen und Schaubildern, welche die Anlage abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder, daraus können 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.

Die Käuferseite 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 sind unbedingt Naturmaße 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, etc. sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Gewährleistung

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

Ein Gewährleistungsanspruch für Sonderwünsche für die Käuferseite besteht nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen käuferseits direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Mit Übergabe wird eine ausführliche Übergabebroschüre zu den einzelnen Positionen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung übergeben, welche Hinweise zur Wartung und Instandhaltung des Objektes (z.B. Hinweise für die Pflege von Holzfußböden, Wartung und Pflege von Fenstern, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) enthalten.

Es wird bereits heute darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit Maßnahmen der Übergabebroschüre zu befolgen, welche anlässlich der Übergabe ausgehändigt werden. Jedenfalls sind alle Räume laufend und ausreichend zu belüften, um mögliche Schimmelbildungen oder dem Auftreten von Insekten vorzubeugen.

Dauerelastische Fugen, wie z.B. Silikon,- oder Acrylfugen sind in regelmäßigen Zeitabständen, zumindest jährlich, vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten. Im Laufe der Zeit können sich diese durch Bewegungen von Bauteilen oder Schwinden öffnen oder reißen. Die Gewährleistung umfasst solche Mängel nicht, wenn diese aufgrund unsachgemäßer oder nichterfolgter Wartung oder Behandlung des Eigentümers auftreten.

Parkettböden sind vor Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen. Besonderes Augenmerk ist auf optimale Raumfeuchtigkeit (50-60% relative Luftfeuchtigkeit) und Raumtemperatur (Jahresdurchschnitt 20° Celsius) zu legen. Parkettböden dürfen keinesfalls mit Oberflächenwasser in Berührung kommen. Darauf wird auch in der Übergabebroschüre mit den Pflegehinweisen für Holzfußböden verwiesen.

Die Begrünung der Privatgärten ist ab Wohnungsübergabe durch die Eigentümer selbst laufend 2x täglich zu bewässern. Die Allgemeinteile werden von der Hausverwaltung betreut.

Abflüsse auf den Terrassen, 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.

Rauchmelder sind aufgrund der Herstellerverordnung laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich mit einem feuchten Tuch zu reinigen, um Beeinträchtigungen der Funktionalität durch Verschmutzungen zu vermeiden.

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

Fehlerstromschutzschalter sind nach Herstellerangabe, wie im Stromkreisverteiler angeführt, regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

Anlässlich der Übergabe wird der Stromverbrauch abgelesen und im Übergabeprotokoll dokumentiert.

Vor Übergabe des Wohnung- und Geschäftshauses beauftragt 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.

Die kaufgegenständlichen Wohnungen werden zunächst mit Begehung anlässlich einer Vorübergabe gemeinsam besichtigt; anschließend erfolgt innerhalb längsten 14 Tagen die Schlüsselübergabe.

.....
Datum / Unterschrift(en)