

Mehrfamilienhaus in Achenkirch

J&J Wohnbau GmbH

J&J Wohnbau GmbH | Christlumsiedlung 119a | A - 6215 Achenkirch

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Mehrfamilienhaus in Achenkirch, Feldweg 499c, A - 6215 Achenkirch

17.08.2026



Schaubild Fa. Grasl Immobilien

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen
2. Allgemeines
3. Objektbeschreibung, Flächen im Freien und Außenanlagen
4. Erschließung
5. Bau- und Leistungsbeschreibung
6. Umplanungen und Sonderwünsche
7. Besondere Käuferinformationen

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage, zutreffenden Ö-Normen, der Tiroler Bauordnung und der OIB-Richtlinie sowie der Einreichpläne von Architekt Dipl.-Ing. Goran Lucic erstellt.

2. Allgemeines

Es ist beabsichtigt ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Achenkirch zu errichten. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Erd-, und Obergeschoß. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

BAUWERBER: J&J Wohnbau GmbH, Christlumsiedlung 119a, A - 6215 Achenkirch

GRUNDEIGENTÜMER: J&J Wohnbau GmbH, Christlumsiedlung 119a, A - 6215 Achenkirch

GRUNDPARZELLE: 721/11

KATASTRALGEMEINDE: 87001 Achental

EINLAGEZAHL: 998

BAUPLATZFLÄCHE: 805 m²

FLÄCHENWIDMUNG: Wohngebiet

ADRESSE: Feldweg 499c, A – 6215 Achenkirch

BEBAUUNGSPLAN: Bebauungsrichtlinien lt. allg. und ergänzendem Bebauungsplan

ABSTÄNDE: Die Abstände zu den Grundgrenzen werden durch den Zivilgeometer eingemessen und können dem Lageplan gemäß §31 TBO entnommen werden

ENERGIEAUSWEIS: Der Energieausweis wurde am 02.06.2025 durch Dipl.-Ing. Hans-Peter Kircher ZT GmbH erstellt und bezieht sich auf die OIB – Richtlinie 6, bzw. die Verordnung über die bautechnischen Erfordernisse sowie über Inhalt und Form des Energieausweise (technische Bauvorschriften). Der angegeben spezifische HWB-Wert ist der auf das Referenzklima (HWB_{Ref,RK}) bezogen.
Spezifischer Heizwärmebedarf HWB_{Ref,RK} = 32,8 kWh/m²a
Bezogen auf das Referenzklima
Energieeffizienzklasse B in Bezug auf den HWB_{Ref,SK}
Änderung zum Energieausweis: Fernwärme statt Wärmepumpe

3. Objektbeschreibung, Freiflächen und Außenanlagen

VERBAUTE FLÄCHE: 243,31 m²

BAUMASSE LT. TROG: 1.370,93 m³

BAUMASSE LT. TVAG: 1.340,70 m³

WOHNNUTZFLÄCHEN:

Diese sind je nach Wohnung verschieden und können den Plänen entnommen werden.

KELLERRÄUME:

Es wird kein Keller errichtet. Im Erdgeschoß gibt es einen allgemeinen Lagerraum, siehe Einreichplan Grundriss EG.

PARKMÖGLICHKEIT:

Im Erdgeschoß befinden sich laut Einreichplan straßenseitig 10 Freiparkplätze für Kfz. Die Lage und Größe der Parkplätze ist im Einreichplan Grundriss Erdgeschoß ersichtlich.

ALLGEMEIN GENUTZTE RÄUMLICHKEITEN UND ZUGÄNGE:

EG: Lagerraum, Haustechnik, Müllraum, Zugänge

OG: Laubengang

ANGABEN ÜBER FLÄCHEN IM FREIEN:

Allgemeinflächen:

Freiparkplätze für 10 Kfz., Zugangsbereich für einen barrierefreien Zugang zu den Erdgeschoß - Wohnungen und den Nebenräumen im Erdgeschoß.

Terrassen und Außenflächen:

Die drei Wohnungen im Erdgeschoß sind mit Terrasse und mit Garten versehen. Die Fläche und Lage ist den Plänen zu entnehmen.

AUSENANLAGEN:

Im Bereich der Stellplätze werden Rasengittersteine verlegt.

Die privaten Grünflächen werden planiert, humusiert und mit Rasensamen eingesät. Später hervorkommende Steine sind von den jeweiligen Eigentümern selbst zu beseitigen. Eine allenfalls erforderliche Nachsaat inkl. Anrechen mit zusätzlichem Humus hat durch die Eigentümer selbst zu erfolgen. Alle Bepflanzungen sind von den Eigentümern selbst vorzunehmen. Als Abschluss zwischen wechselnden Bodenmaterialien werden Betonrandeinfassungssteine versetzt. Die Anwuchspflege und fortdauernde Pflege der Gartenflächen (Mähen, Düngen, Mulchen und Bewässerung) sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. von der Eigentümergemeinschaft selbst durchzuführen.

Eine einheitliche Gemeinschaftsbrieffkastenanlage wird seitens der J&J Wohnbau GmbH im Zugangsbereich im Erdgeschoß errichtet.

VERKEHRSFLÄCHEN:

Treppengeländer: Handlauf gemäß geltender Vorschriften.

4. Erschließung

ZUFAHRT: Zu- und Abfahrt erfolgt über eine Nebenstraße – Gemeindestraße namens Feldweg.

EINGANG: Jede Wohnung verfügt über einen separaten Eingang von außen. Das heißt jede Wohnungseingangstür befindet sich in der Außenwand. Im Obergeschoß ebenso und dort erfolgt die Erschließung über einen Laubengang. Zum Laubengang im Obergeschoß gelangt man über eine Freitreppe.

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

Heizung + Warmwasser: Anschluss an die kommunale Fernwärmeleitung (Änderung zum Energieausweis)

Wasserversorgung: Anschluss an die örtliche Trinkwasserleitung

Energieversorgung: Anschluss an das örtliche Stromversorgungsunternehmen Tinetz

Fernsehen: Anschlussmöglichkeiten an ein digitales Satellitenfernsehen
Anschlussverträge sind durch Wohnungseigentümer bei den jeweiligen Anbietern selbst abzuschließen.

ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

Schmutzwasser: Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz

Oberflächenwasser: Versickerung am Grundstück durch Sickerschächte gem. Einreichplan

Abfall / Müll: Mülltonnen oder Container sind von den Wohnungseigentümern selbst laut örtlichen Verordnungen der Gemeinde zu organisieren

5. Bau- und Leistungsbeschreibung:

Räume oder Ausstattungsmerkmale, die in der Bauleistungsbeschreibung beschrieben werden, aber nicht zeichnerisch dargestellt sind, sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einrichtungsgegenstände und Bauteile, die zeichnerisch dargestellt sind, aber nicht beschrieben werden, gehören nicht zum Leistungsumfang. Mit "SO-WU" oder "Sonderwunsch" gekennzeichnete Einrichtungsgegenstände sind als Sonderwunsch gegen Mehrpreis erhältlich.

1. Allgemeine Beschreibung Es wird ein Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt - ohne die zu erbringenden Eigenleistungen des Auftraggebers gem. §10.
2. Planungsphase und Ansprechpartner für den Bau des Hauses steht ein erfahrenes Bauteam von Anfang an als Ansprechpartner zur Verfügung. Dieses Team begleitet den Auftraggeber bis zur Schlüsselübergabe. Einige Zuarbeiten für die Erstellung des Baugesuchs werden vom Auftraggeber erbracht. Die detaillierte Aufstellung hierzu befindet sich im Anschluss. Vor Beginn der Planungsphase werden die Unterlagen des Auftraggebers für die Erstellung des Baugesuchs entgegengenommen und der Wunsch des Auftraggebers für die Lage des Hauses auf dem Baugrundstück mit dem Planungsbüro abgestimmt.

Mit der Übergabe der vollständigen Zuarbeiten des Auftraggebers für das Baugesuch beginnt die Planungsphase. Ab der Planungsphase sind Änderungen des Hauses nur gegen Abgeltung des Mehraufwands möglich.

Erforderliche Zuarbeiten zum Baugesuch, die durch den Auftraggeber erbracht werden:

- a) Nachweis über die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks (aktueller Kaufvertrag, ggf. Zustimmung des Grundstückseigentümers) Grundbuchauszug, notarieller
- b) aktueller beglaubigter Katasterauszug bzw. Teilungsplan im Original (in der erforderlichen Anzahl)
- c) Angaben der unmittelbaren Grundstücksnachbarn
- d) Auszug aus dem Bebauungsplan (wenn Bebauungsgebiet), textlicher und zeichnerischer Teil bzw. Ortssatzung
- e) amtl. vermessener Lage- und Höhenplan, M 1:250 oder größer
- f) Bestandspläne und Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger
- g) Skizze der gewünschten Lage des Hauses auf dem Grundstück
- h) Antrag auf Versorgung mit Wasser, Entwässerungsantrag (falls benötigt)
- i) Antrag auf Versorgung mit Strom, Gas, Telekom, Kabel (falls benötigt)
- j) sowie alle für die Einreichung sonst notwendigen Unterlagen

Planungsleistungen:

Es werden die Bauantragsunterlagen und die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 auf einem modernen CAD-System angefertigt. Dies beinhaltet folgende Dokumente: Einreichplan, Bauansuchen, Baubeschreibung, Energieausweis & GWR Datenblätter. Sonstige Nachweise werden gesondert angefertigt und dementsprechend in Rechnung gestellt. z.B.: Sommerliche Überwärmung, Schallschutznachweis, Versickerungsberechnungen, etc.

Bauantrag (Einreichplan):

Die vom Auftragnehmer erstellten Bauantragsunterlagen zur Baugenehmigung werden dem Auftraggeber zur Einreichung bei der zuständigen Behörde übergeben. Die Berechnung der sommerlichen Überwärmung gilt nicht als vereinbart.

3. Bauleitung und Fremdüberwachung durch Baugutachter

Die Bauleitung koordiniert die Handwerksbetriebe, führt Gütekontrollen für die im Vertrag vereinbarten Leistungen durch und überwacht die Ausführung der einzelnen beauftragten Gewerke für den Auftragnehmer. Ein unabhängiger Baugutachter führt im Auftrag des Auftragnehmers zunächst zwei Überprüfungen des Hauses während der Bauphase durch und eine Überprüfung des Objekts vor der Abnahme. Die Fremdüberwachung erfolgt nur für vom Auftragnehmer erbrachte Leistungen. Allfällige Protokolle werden nur dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt.

4. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen und Gerüsten eingerichtet. Der Baustrom- und Bauwasseranschluss müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt aus den Leistungen des Auftragnehmers werden entsorgt.

5. Bausystem

Nach Wahl des Auftraggebers kommt das Bausystem 1 oder das Bausystem 2 (gegen Aufpreis) zur Ausführung. Die Zeichnungen stellen die Häuser im Bausystem 1 dar.

a) Bausystem 1:

Die Außenwände werden als passivhauskonforme Massivwand mit YTONG und mit einem zusätzlichen Wärmedämmsystem ausgeführt (u -Wert $0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die Innenwände im Erdgeschoss und die tragenden Wände im Obergeschoss werden ebenfalls mit YTONG ausgeführt.

b) Bausystem 2:

Die Außenwände werden als passivhauskonforme Massivwand mit Tonziegel (roter Ziegel) und mit einem zusätzlichen Wärmedämmsystem ausgeführt (u -Wert $0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die Innenwände im Erdgeschoss und die tragenden Wände im Obergeschoss werden ebenfalls mit Tonziegeln ausgeführt.

c) Nicht tragende Innenwände im Ober- / Dachgeschoss: Diese werden als Gipskartonständerwände in den Wandstärken gemäß Zeichnung mit innenliegender Schalldämmung tapezierfähig verspachtelt erstellt. In Bädern werden zwei Lagen Feuchtraumplatten zur Beplankung der Ständerwände verwendet.

Haustrennwände

Doppel- und Reihenhauses: Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen wird die Haustrennwand zwischen den Häusern zweischalig mit einer dazwischen liegenden Trennwanddämmung erstellt.

6. Geschoßdecken

Die Geschoßdecken mit Ausnahme des Spitzbodens werden nach Wahl des Auftragnehmers als Elementdecke mit Aufbeton oder als Beton-Fertigteildecke ausgeführt. Die Deckenstärke wird laut Statik dimensioniert.

7. Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Die Dachüberstände betragen im First- und Traufenbereich ca. 50 cm und im Giebelbereich ca. 20 cm. Die Untersicht besteht aus einer gehobelten Nut-Feder-

Schalung. Die Schalung des Dachüberstands sowie alle sichtbaren Holzbauteile (wie Sparren, Pfetten, Stützen) werden 2x mit witterungsbeständiger nicht deckender Lasur gestrichen.

Auf Grund der geringen Dachneigung sowie der Länge der Sparren wird das Pultdach mit der Bauder Thermofol U18 1,8 mm mechanisch Befestigung eingedeckt. Zwischen der zweiten Schalung und der Abdichtungsbahn wird ein Schutzvlies mit 300gr. bohrfest eingelegt. Ein Schneeschutz ist erforderlich sofern an der Traufenseite der Eingang, Gehwege oder die Grundstücksgrenze ist. (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges"). Der Dachspitz ist nicht nutzbar. Sonderzubehör wie Schneefanghaken, Trittstufen, etc. ist nicht vereinbart. Es wird ein durchtrittsicheres Unterdach als raue Schalung mit diffusionsoffener Schalungsbahn oder durch eine gleichwertige Konstruktion hergestellt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Im Pauschalfixpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre.

8. Verputzarbeiten

Die Außenwand (beginnend UK Bodenplatte) bekommt ein Wärmedämmverbundsystem für eine Ö-Norm-gemäße Dämmung und einen einfarbigen Reibputz. Der Farbton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt. Die Oberfläche wird mit einer Körnung ausgerieben strukturiert. Im Hausinneren sind die Massivwände mit einem mineralischen Innenputz versehen und werden tapezierfähig ausgeführt. Die Anschlüsse an die Geschoßdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Untersicht der Geschoßdecken wird tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.

9. Fenster und Fenstertüren – passivhausgeeignet

Die Fenster und Fenstertüren (Hersteller Reform oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges") sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Wärmeschutzverglasung ($U_g \leq 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$) und werden je nach Modell mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet - ausgenommen Fixverglasung. Alle Flügel Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren sind gemäß ÖNORM B5320 zusätzlich auf der Innen- und Außenseite mit einem luftdichten eingeputzten Foliendichtband versehen - außen diffusionsoffener als innen.

Eine technisch gleichwertige Konstruktion ist zulässig. Zweiteiliges Terrassentürelement: Eine Fenstertür mit Dreh-Kipp-Beschlag und ein Drehflügel. Bodentiefe Fensterelement im Dach- / Obergeschoß ohne Balkon ("französischer Balkon"): Ein feststehendes Brüstungselement mit VSG-Verglasung und darüber liegendem Dreh-Kipp-Flügel. Zweiflügeliges Fenster: Nach Wahl des Auftragnehmers ein Dreh-Kipp-Flügel und ein Dreh-Flügel.

10. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige Metallfensterbänke mit einer versiegelten Oberfläche eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten keine Außensohlbank. Die Innenfensterbänke sind beschichtet, baufeuchte- und UV-beständig und in weißer Farbe.

11. Haustür

Die Haustür (Hersteller Reform oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges") ist aus weißen Kunststoff-Profilen mit 6 Kammern hergestellt. Glasfaserverstärkung und 86 mm Bautiefe sorgen für beste Wärmedämmung ($U_d \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$). Die Einsatzfüllung besteht aus einer Grundplatte mit GFK-Kern (glasfaserverstärkter Kunststoff). Die HDF-Oberfläche ist pflegeleicht und beständig (High Density Finishing). Die Eingangstür besitzt eine 5-fach-Verriegelung, Innen- und Außendrucker und wird mit einem Profilzylinder und drei Sicherheitsschlüsseln samt Sicherheitskarte ausgestattet. Die Haustür wird gemäß ÖNORM B5320 wie bei den Fenstern eingebaut.

12. Innentüren

Die Innentüren inkl. Fertigzargen werden in den Dekoren Buche oder Weiß nach Wahl des Auftraggebers eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern und einer Drückergarnitur versehen.

13. Außentreppe

Die Außentreppe wird gemäß Einreichplan und den geltenden Vorschriften (OIB-Richtlinie, Ö-Normen etc.) errichtet.

14. Fußboden

Der Fußboden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoß ca. 20 cm:

ca. 11.5 cm Wärmedämmung und Ausgleich PE-Folie

ca. 7 cm Zementestrich

ca. 1.5 cm Bodenbelag; Materialpreis EUR 45,00 pro m²

Ober-/Dachgeschoß (falls ausgebaut) ca. 15 cm:

ca. 6.5 cm Dämmung und Ausgleich PE-Folie

ca. 7 cm Zementestrich

ca. 1.5 cm Bodenbelag; Materialpreis EUR 45,00 pro m²

15. Dämmung der Dachschräge

Die Dachschrägen im ausgebauten Obergeschoß erhalten zwischen den Sparren und Zangen eine mineralische Wärmedämmung in einer dem Energieausweis entsprechenden Bauteilstärke. Um Feuchteschäden zu verhindern, wird raumseitig eine Dampfbremse/-sperre (PE-Folie) mit allseitigem, dauerhaft luftdichten Anschluss angebracht. Den innenseitigen Raumabschluss bildet eine Gipskartondecke. Diese wird verspachtelt und tapezierfähig hergestellt.

Die Anschlussfugen zwischen Decken und Wänden sind Wartungsfugen und werden durch den Auftraggeber im Zuge der Tapezierarbeiten geschlossen.

16. Prüfung der Winddichtheit

Die Winddichtigkeit nach OIB-Richtlinie 6 ist ein entscheidender Qualitäts-Faktor für das Haus. Deshalb wird sie mit dem "Blower-Door"-Test überprüft und dem Auftraggeber mit einem Zertifikat bestätigt. Bei Bestellung der Position "Rohbaukeller" oder bei einem Keller in Eigenleistung muss ein luftdichter Abschluss zum Haus in Eigenleistung erbracht werden.

17. Fliesenarbeiten

Bad:

An den Wänden werden Fliesen Materialpreis bis zu EUR 30,00 pro m² inkl. Umsatzsteuer bis Türzargenoberkante verlegt. Dachschrägen werden nicht gefliest. Der Fußboden ist mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest. Im Spritzwasserbereich von Badewanne und Dusche wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Feuchtigkeitsschutz aufgebracht.

Gäste-WC:

Das Gäste-WC erhält Bodenfliesen zum Materialpreis wie im Bad. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch verfugt. Diese Fugen sind Wartungsfugen.

18. Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Das Gebäude wird mit einer Fernwärmeheizung ausgestattet.

Standort Technikraum:

Der Aufstellungsort der Technik ist im Haustechnikraum des Erdgeschosses, außerhalb der thermischen Hülle des Hauses vorgesehen ist, siehe Einreichplan Grundriss EG, Raum Haustechnik.

Fußbodenheizung:

Warmwasser-Fußbodenheizung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatten - oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers. Mit witterungsgeführter Regelung.

Heizleitungen: Die Rohrleitungen für die Fußbodenheizung werden auf dem Rohfußboden in hochwertigen Rohren wärmegeklämt verlegt. Der Heizungsanlagenschutz für geschlossene Anlagen lt. Ö-Norm H5195-1 ist inkludiert.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste-WC und der Küche wird das zuvor beschriebene Heizsystem verwendet. Ein eventuell erforderlicher Druckminderer ist nicht enthalten.

19. Ein innen liegendes und / oder fensterloses Bad oder Gäste-WC wird mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet.

20. Sanitäranlage und Installation

Installation

Die Installation der Wasserleitungen aus korrosionsbeständigem Rohr erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß Ö-Norm mit einer Wärmedämmung versehen. Die Kaltwasserleitungen sind durch eine Dämmschutzhülle gegen hygienetechnisch bedenkliches Erwärmen und gegen Schwitzwasserbildung geschützt. Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.

Sanitärgegenstände

Bad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Dusch-Brausewanne ca. 90 x 90 cm (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges"), mit Brausetassenträger inklusive Feuchtigkeitsabdichtung ca. 90 x 90 cm, mit verchromter Einhebelbrausebatterie mit Brausegarnitur, Handbrause und Wandstange, Ablaufgarnitur aus Kunststoff mit Überlauf verchromt vereinbart werden.
- Waschtisch, ca. 60 cm breit, mit verchromter Einhebelmischbatterie Serie Basic (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges")
- wandhängendes Tiefspüler-WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel. Das angeführte WC ist bei der Wahl Bungalow 78, Bungalow 92, Bungalow 100, Bungalow 110 sowie beim Winkelbungalow 108 nicht inkludiert.
Sanitärkeramik der Firma IMPEX in Weiß (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung "Sonstiges").

Sanitärkeramik der Firma IMPEX in Weiß (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges").

Küche: Es werden Anschlüsse für Abwasser sowie verchromte Eckventile für die Warm- und Kaltwasserversorgung und zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im Hauswirtschaftsraum, Bad oder Küche.

21. Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht nach den einschlägigen Vorschriften ausgeführt. Die Installation, auch für Telefon- und Antennenanschluss, beginnt ab dem Hauswirtschaftsraum innerhalb des Hauses, wo ein Zäblerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt wird. Um eine sichere und ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten, baut der Auftragnehmer in Abhängigkeit vom Haustyp 10 Stromkreise mit einem Fehlerstromschutzschalter in das Haus ein. Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine, der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Für den Komfort des Auftraggebers wird eine großzügige Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen über die Anforderungen der ÖVE/Ö-Norm E8015-2 hinaus vorgesehen. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges". Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt selbstverständlich unter Putz. Eine Blitzschutzanlage ist nicht inkludiert.

Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird mit dem Auftraggeber individuell vor Baubeginn festgelegt. Die Ausstattung der zeichnerisch dargestellten und vertraglich vereinbarten Räume ist nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Hauseingang: ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter
Treppenhaus: ein Lichtauslass mit Wechselschaltung.

Vorraum / Galerie / Flur / Diele:
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Wechselschalter (ab 3 m Raumlänge zwei Deckenauslässe)

Windfang: ein Deckenauslass mit Schalter

Abstellraum:
eine Doppelsteckdose, ein Deckenauslass mit Schalter

Küche:
Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie fünf Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass.

Wohn- und Schlafrum bis 20 m²:
vier Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Wohn- und Schlafrum über 20 m²:
fünf Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Doppelschalter

Bad:
zwei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass

Garderobe / Schrankraum:
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Schalter

Terrasse / Balkon:
eine Steckdose, ein Wandauslass mit Schalter

Telefonanschluss:
Telefondose einschl. Kabel bis in den HWR

Antennenanschluss:
Antennenanschluss im Wohnzimmer und in einem weiteren Zimmer einschl. Kabel bis in den HWR

Rauchmelder: Unvernetzte Rauchwarnmelder in den Wohnungen gemäß Vorschriften.
Wartung der Melder, Erneuerung, sowie Tausch von Batterie müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer durchgeführt werden.

Sprechanlage:
Jede Wohnung wird mit einer Audio-Gegensprechanlage mit Klingel und Öffnungsmechanismus ausgestattet.

Allgemeinstrom:
Sämtliche allgemein genutzte Räume werden an den Allgemeinstromzähler angeschlossen

Sonderwünsche:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle unter Putz liegenden Elektroinstallationen und Einbauteile, sowie alle Boden- und Deckenleitungen ausschließlich beim von Fa. J&J Wohnbau GmbH beauftragten Elektroinstallateur zu beziehen und zu montieren sind (Gewährleistung und Haftung).

22. Sonderbauteile

Nachfolgende Sonderbauteile sind Ausstattungsmerkmale, die nur dann zur Ausführung kommen, wenn sie in der Grundausstattung enthalten und deshalb zeichnerisch dargestellt und vertraglich festgehalten sind. Dazu gehören:

Balkon

Geländer:

Die Geländer an Balkonen bzw. an französischen Fenstern (bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung) werden aus verzinktem Stahl entsprechend Zeichnung hergestellt.

23. Sonstiges

Sonstiges Eine technische Änderung sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn diese für den Auftraggeber zumutbar ist, keine Wertminderung darstellt und auf Seiten des Auftragnehmers ein wichtiger Grund für die Änderung vorliegt. Wichtige Gründe sind insbesondere behördliche Auflagen, der Stand der Technik, Lieferschwierigkeiten sowie Änderungen und Weiterentwicklungen von Baumaterialien. Die entsprechenden Ö-Normen werden selbstverständlich eingehalten. Sollten jedoch modernere Baustoffe und Bautechniken zu den in den Ö-Normen beschriebenen einen technischen Fortschritt darstellen, so behält sich der Auftragnehmer vor, diese einzuarbeiten. Der Schallschutz laut OIB 5 wurde bei Außenbauteilen, Innenbauteilen sowie bei den Fenster- und Türelementen nicht berücksichtigt. Durch eventuelle landesrechtliche Bestimmungen (z.B.: bei Wohnungseigentum Begründung) können Zusatzkosten entstehen.

Unsere Häuser vereinen grundsätzlich die Vorteile einer möglichst optimalen Belichtung und der größtmöglichen Freiheit für die Stellmöglichkeiten im Rahmen der Wohnungseinrichtung. Durch die unterschiedlichen Landesbauordnungen kann es auch zu Abweichungen der dargestellten Maße kommen, die im Einreichplan berücksichtigt werden.

6. Uplanungen und Sonderwünsche

Bezüglich der Abwicklung etwaiger Sonderwünsche bringen wir Ihnen Nachstehendes zur Kenntnis:

Es können andere Bodenbeläge, Innentüren, Verfließungen, eine bessere Ausstattung der Sanitär- und der Elektroinstallationen, sowie weitere Verbesserungen vorgenommen werden.

Die J&J Wohnbau GmbH ermöglicht jedem Interessenten individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschriften und geltenden Richtlinien und Gesetze durchzuführen. Solche können nur nach vorheriger Abstimmung mit unserem Architekten durchgeführt werden. Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmeschutz zu achten. Danach sind die am Bau beschäftigten Firmen zu kontaktieren und bei diesen Offerte für die Sonderwünsche einzuholen, um die Mehrkosten klar erkennen zu können. Die zuständigen Firmen sind dann direkt vom Käufer schriftlich zu beauftragen. Die Abrechnung erfolgt ebenfalls direkt mit den Firmen. Sollte durch Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen eine fristgerechte Fertigstellung des Kaufgegenstandes nicht möglich sein, ist der Käufer trotzdem verpflichtet den Kaufgegenstand zum vereinbarten Übergabetermin zu übernehmen.

Bei Bestellungen von Sonderwünschen an Firmen, die vom Bauträger am Bau beschäftigt werden, wird vom Bauträger nur die in der vorliegenden Beschreibung angeführte Normalausstattung abgerechnet.

Änderungswünsche bezüglich der Grundrissgestaltung sind ausschließlich mit dem zuständigen Architekten abzuwickeln.

Alle Sonderwünsche sind rechtzeitig bekannt zu geben, damit der Bauablauf nicht verzögert wird. Werden Sonderwünsche zu spät bekannt gegeben gehen sämtliche Mehraufwände zu Lasten des Käufers.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenbeläge, die nicht von der J&J Wohnbau GmbH eingebaut werden ausschließlich erst nach der Wohnungsübergabe verlegt werden dürfen. Auch der Einbau von Möbeln (Küche etc.) ist erst nach Übergabe möglich.

Für in Eigenregie ausgeführte Arbeiten können keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, bzw. infolge auftretender Schäden, welche durch Arbeiten in Eigenregie hervorgerufen wurden ist seitens des Käufers Schadenersatz zu leisten. Weiters übernimmt die J&J Wohnbau GmbH für ausgeführte Sonderwünsche keinerlei Prüf-, Warn oder Hinweispflichten gegenüber den Wohnungskäufern und deren beauftragten Firmen. Die J&J Wohnbau GmbH ist diesbezüglich ebenfalls schad- und klaglos zu halten.

ABRECHNUNG VON SONDERWÜNSCHEN:

Sollten einzelne Leistungen für die J&J Wohnbau GmbH nicht zu erbringen sein bzw. wurde vom Käufer auf solche verzichtet, weil er nicht am Bau beschäftigte Firmen damit beauftragt hat, so erhält der Käufer mit der Schlussabrechnung der J&J Wohnbau GmbH für diese nicht ausgeführten Arbeiten eine Gutschrift in der Höhe von 90% des jeweiligen Brutto-Firmenangebotspreises.

Umplanungen werden direkt mit unserem Architekt nach Zeitaufwand abgerechnet.

ARCHITEKT:

Dipl.-Ing. Goran Lucic
Winterstellergasse 10
A - 6130 Schwaz

7. Besondere Käuferinformationen

MALER- UND ANSTRICHARBEITEN:

Innenräume:

Die Malerarbeiten bei den Innenwänden und Decken innerhalb der Wohnungen werden zweifach gestrichen und die Wandfarbe kann vom Käufer ausgesucht werden. Weitere Malertechniken (Spachteltechniken, Tapeten etc.) sind jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

Außenholzteile:

Holzaußenschalungen, Holzbalkone und außen sichtbare Teile des Dachstuhls werden mit einer Außenbeschichtung gestrichen.

ALLGEMEINES:

Während der Austrocknungszeit (ca. 1 Jahr) sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden zu treffen:

Austrocknen außerhalb der Heizperiode:

Sommerlüftung: Reichliche Lüftung im Sommer ist die wirksamste und billigste Form, um die Wohnung zu entfeuchten. Häufig Durchzug herstellen und Fenster langfristig in Kippstellung belassen.

Innerhalb der Heizperiode:

Speziell im ersten Jahr sollte nicht an der falschen Stelle (Heizkosten) gespart werden. Die gesamte Wohnung sollte ca. 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern durchlüftet werden, anschließend sollten alle Fenster geschlossen und die gesamte Wohnung wieder voll aufgeheizt werden. Dieser Vorgang (Stoßlüftung) sollte täglich 3 – 4 Mal durchgeführt werden. Fenster nicht in Kippstellung belassen! Die Dauer der Austrocknung richtet sich jedoch nach dem Feuchtigkeitszustand der Wohnung. Ein Erfolg kann frühestens nach einigen Wochen sichtbar werden. Die Austrocknung kann durch folgende Empfehlungen beschleunigt werden: Die Möbel, insbesondere Schränke, ca. 20 cm von den Wänden abrücken, die Vorhänge am Besten in der Fenstermitte zusammenschieben, die Raumecken am Fußboden freimachen, sowie Wäsche- und Kleiderschränke weit öffnen. In Räumen mit hohem Feuchtigkeitsanfall (Küche, Bad usw.) ist die Durchlüftung noch intensiver vorzunehmen. Sollte trotzdem Schwarzsimmelbefall auftreten, so sind die betroffenen Stellen mit antifungiziden Mitteln (z.B. Sodalaugen oder Essigessenz) zu behandeln, um vor der Austrocknung einen neuerlichen Schimmelbefall zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass speziell im ersten Winter nach Bezug der Wohnung mit größerem Schwitzwasseraustritt bei den Außenbauteilen zu rechnen ist. Die Lüftung und somit die Entfeuchtung der Kellerräume soll in der kalten Jahreszeit oder über Nacht erfolgen.

REINIGUNG:

Bei Wohnungsübergabe ist das gesamte Gebäude gereinigt. Nach der Übergabe ist die fortlaufende Reinigung nicht mehr in Verantwortung der J&J Wohnbau GmbH, sondern der Wohnungseigentümer.

SONSTIGES:

Die planliche Darstellung von Technikräumen in Größe und Gestaltung dient nur zum Zweck der behördlichen Bewilligung. Die Wohnungskäufer nehmen zur Kenntnis, dass sich diese in ihrer Gestaltung und Größe nach den tatsächlichen Erfordernissen verändern können. Privates Eigentum wird dadurch nicht berührt und bleibt unverändert.

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

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit und auf Terrassen bzw. Balkonen, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Bädern, sonstige in den Planunterlagen dargestellten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad), Sonnenschutz, Markisen und dergleichen. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt auch für Modelle, Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen.

Sämtliche Silikonverfugungen sind laut Ö-Norm keine Abdichtungen, sondern Wartungsfugen. Das heißt diese Fugen sind von den Käufern permanent auf Dichtheit zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Schäden durch undichte Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung der J&J Wohnbau GmbH und der ausführenden Firma.

Die Estrichrandstreifen dürfen aus schalltechnischen Gründen erst vom zuständigen Boden- oder Fliesenleger nach Bodenverlegung in der Höhe des Bodenbelages abgeschnitten werden. Harte Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Laminat etc.) und deren Befestigungen dürfen nicht an den umliegenden Wänden anstehen (Schallbrücken!). Selbst verlegte Bodenbeläge und daraus entstandene Schallbrücken unterliegen nicht der Gewährleistung der J&J Wohnbau GmbH und der ausführenden Firma.

Wärmeschutzverglasungen: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die J&J Wohnbau GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden werden soll. Wird ein innenliegender Sonnenschutz montiert, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Wärmeschutzverglasung.

Allenfalls auftretende Haarrisse im Bereich von Verputzoberflächen, Beschichtungen auf Bauteilen aller Art, auf Sichtbeton und auf Trockenbauverkleidungen werden gemäß den jeweiligen Ö-Normen vom Käufer toleriert.

Eine geringe Durchfeuchtung der Kellerräumlichkeiten sowie auftretende Spannungs-, Haar- und Schwundrisse in den Gebäudebauteilen bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten.

Der Käufer ist verpflichtet, auch nach Übergabe bzw. Übernahme des Wohnungseigentumsobjektes die Verkäuferin bzw. der Rechtsnachfolger im Rahmen der Gewährleistung zur Behebung eines allfälligen Mangels den ungehinderten und jederzeit Zutritt gegen Vorankündigung zu gewähren.

Abweichungen von den vorgelegten Plänen und Beschreibungen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörden und / oder der Sonderplaner, wie insbesondere aus schall- und wärmetechnischen, statischen, heizungs-, sanitär-, Lüftungs- und elektrotechnischen sowie optischen Erfordernissen oder auf Wunsch des Käufers, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung und der Ausführungsplanung und sind daher z.B. ohne Verputz und Wandfliesen angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Auch die ausgewiesenen Wohnnutzflächen und sonstigen Flächen beziehen sich auf Rohbaumaße, wie oben beschrieben, gemäß Richtlinien der Wohnbauförderung. Die tatsächlichen fertigen Raumgrößen sind um die Verputzstärke bzw. Stärke der Wandverfliesung kleiner. Differenzen bis zu 3% sind zulässig und finden in den Nutzwerten (Parifizierung) und im Kaufpreis keine Berücksichtigung.

Das Betreten des gesamten Baustellenbereiches, während der Bauzeit, ist dem Käufer untersagt, da Baustellen große Gefahren aufweisen. Baustellenbesuche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Baustellenkoordinators und der örtlichen Bauaufsicht zulässig. Kinder haben ein generelles Verbot die Baustelle zu betreten. Die Betretung der gesamten Dachflächen ist nur fachbezogenen Firmen (Zimmerer, Dachdecker, Spengler, Kaminkehrer, Elektriker, PV-Firma und dgl.) gestattet.

UNTERZEICHNUNGEN:

VERKÄUFER:

.....

KÄUFER:

.....

ORT & DATUM:

.....