

## 1. LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die Brühlerstrasse 73 Entwicklungs GmbH errichtete als Bauträger auf der o.a. Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit insgesamt 78 Wohneinheiten in 7 Gebäuden (Haus 1 bis 7), welche in Summe über ca. 6.628,50m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aufweisen (Grundlage: Einreichplanung Stand 25.07.2013). Von diesen 78 Wohnungen entfallen 48 Einheiten auf die Häuser 1-4, welche von der IG Immobilien Management GmbH errichtet werden und Mietwohnungen beherbergen. Die restlichen 30 Einheiten entfallen auf die Objekte 5-7, welche aktuell teilweise im Eigentum der Brühlerstrasse 73 Entwicklung GmbH stehen. An diesen 30 Wohneinheiten wurde in weiterer Folge Wohnungseigentum begründet und werden diese nun im Wohnungseigentum abverkauft.

Unter bzw. zwischen den Objekten 5-7 befinden sich 3 voneinander räumlich getrennte Tiefgaragen mit insgesamt 53 Stellplätzen. Vor den Objekten 5-7 befinden sich 25 frei bewitterte Stellplätze.

Im Einfahrtbereich der Liegenschaft befindet sich der zentrale Müllplatz, das teilweise unterirdisch gelegene Conciergegebäude, dahinter hangaufwärts eine allgemeine Poolanlage sowie ein Wellness/Fitnessgebäude mit einem allgemeinen Gemeinschaftsraum. Im hinter den Bauplätzen liegenden Waldbereich wurde ein allgemeiner Spielplatz sowie ein Generationenpark (=Fitnessparcours) geschaffen.

Sowohl der zentrale Müllplatz, das Conciergegebäude, der Poolbereich, der Wellness/Fitnessbereich, der Gemeinschaftsraum, und auch der Spielplatz/Generationenpark befinden sich im Eigentum der IG Immobilien Management GmbH (=Mietbereich), dürfen aber von den Käufern der Eigentumswohnungen entsprechend dem Reglement des Servitutsvertrages bzw. des Nutzungsübereinkommens mitbenützt werden.

## 2. BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

Fundament	
	Stahlbetonfundamentplatte

Mauerwerk	
Außenwandkonstruktion unter Niveau	Stahlbetonwände mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung
Außenwandkonstruktion über Niveau	Stahlbetonwände mit WDVS (EPS), Putzstruktur weiß;
Trennwände zu Stiegenhaus	Stahlbetonwände mit WDVS
Trennwände innerhalb der Wohnung	Gipskartonwände einfach beplankt
Wohnungstrennwände zw. Wohneinheiten	Stahlbetonwände tlw. mit Schalldämmung oder Gipskartonwände
Parteienkeller	Stahlbeton- oder Ziegelwände

Decken	
Kellerdecke	Stahlbetondecke mit Schüttung, TDP, WD und Heizestrich
Geschoßdecken	Stahlbetondecke mit Schüttung, TDP und Heizestrich
Wohnungsintern	Deckenuntersicht gespachtelt; abgehängte Decken in Bad+WC, und teilweise in VR+AR

Dach	
Garagendach	Stahlbetondecke mit Gründachaufbau (Gartenflächen)
Steildach	Eternitdeckung
Flach geneigtes Dach	Foliendach
Balkonplatten	Stahlbetonplatten

### 3. BAUWERK – AUSSTATTUNG

#### 3.1. Aufzüge

Alle drei Objekte erhalten behindertengerechte Personenlifte (Bodenbelag analog Stiegenhaus).

#### 3.2. Heizung

<b>System</b>	Zentrale Gasheizung (Abrechnung über Energie Contracting EVN) und Luftwärmepumpen Fußbodenheizungen in den Wohnungen Zusätzlicher elektrischer Handtuch-Heizkörper in den Bädern Warmwasserbereitung dezentral mit Wohnungsstationen (Hinweis: in jenen Räumen, in welchen die Wohnungsstationen situiert sind, kann sich eine gegenüber der durchschnittlichen Wohnungstemperatur erhöhte Temperatur einstellen!).
<b>Steuerung</b>	Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral über ein Bedienelement im Wohnzimmer oder Vorraum.
<b>Verbrauchszählung</b>	Jede Wohnung erhält eine Anspeisung mit einem Pasmstück für Wärmemengenzähler und Kaltwasserzähler.
<b>Kamine</b>	Raumluftunabhängige Notkamine gemäß der niederösterreichischen Bauordnung (geeignet für feste Brennstoffe (=Scheitholz)).

Es ist keine solare Unterstützung für das Heizsystem vorgesehen.

#### 3.3. Elektroausstattung

Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper (Ausnahme: WC, Bad)).

Das Schalter- und Steckdosenmaterial wird als Flächenschalterprogramm (weiß) ausgeführt – keine BUS-Technik.

##### Generelle Ausstattungen:

- ◆ **Alarmanlage:** Es gelangt eine Leerverrohrungen für die nachträgliche (nutzerseitige) Installation einer Alarmanlage zur Ausführung. In den EG Wohnungen wird die Leerverrohrung auch zu den außenliegenden Fenstern- und Fenstertüren geführt. In den übrigen Wohnungen wird die Leerverrohrung zu den Wohnungseingangstüren und einem potentiellen Bewegungsmelder im Vorraum geführt. Die potentielle Lage für die Alarmanlagenzentrale ist jeweils in den AR vorgesehen. Weiters führt die Leerverrohrung zu einem möglichen optischen und akustischen Signalgeber oberhalb der Wohnungseingangstüre gangseitig.
- ◆ **SAT-TV** Empfangseinrichtungen: die Wohnhausanlage wird mit einer SAT Empfangsanlage ausgestattet. Die SAT- Anschlußdose befindet sich in jedem Aufenthaltsraum
- ◆ Für die kostenpflichtige Nutzung von **kabelgebundenen IT- Diensten** (TV/Tel/Internet) wurden vom Bauträger Verträge mit der A1 Telekom Austria AG (Glasfaserkabel) sowie der kabelplus GmbH abgeschlossen und sind für die nutzerzeitige Inanspruchnahme dieser Dienste nötige Leerverrohrungen in den Wohnungen vorgesehen. Als Übergabepunkt für die Leerverrohrungen gilt der Verteiler.
- ◆ **Einbauleuchten** in Bad, WC (Halogen Leuchtmittel).
- ◆ **Elektrisch steuerbare Jalousien:** raumweise elektrisch über einen Schalter ansteuerbar (hiervon ausgenommen sind die Holzschiebelelemente im 3OG der DG Maisonettwohnungen (Lage siehe Verkaufspläne) – diese sind lediglich manuell verschiebbar und nicht elektrisch ansteuerbar).

### 3.4. Elektroinstallation

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	2-8	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter
	2-4	Schukosteckdosen
	1	UP-Reihenverteiler (Stark- und Schwachstrom) – falls nicht im AR
	1	Gegensprechanlage (Video)/Türklingel
	1	Brandmelder (batteriebetrieben)
	1	Jalousieschalter (für alle Fenster im Raum – wenn welche vorhanden)
	1	Zentral Licht Ausschalter
Küche	1	Wandauslässe
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	4-6	Schukosteckdosen Arbeitsplatzhöhe
	1	Schukosteckdose für Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose E-Herd
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug (in Form einer Umluftesse)
	1	Jalousieschalter (für alle Fenster im Raum, ausgenommen Holzschiebeelemente)
Wohnraum	2-3	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter, dimmbar
	6-9	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose (SAT-TV)
	1-2	Leerrohr(e) für Telefon/Internet
	1	Telefonsteckdose
	1	Brandmelder (batteriebetrieben)
	1	Jalousieschalter (für alle Fenster im Raum, ausgenommen Holzschiebeelemente)
Zimmer	1-2	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter
	5-7	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose (SAT-TV)
	1-2	Leerrohr(e) für Telefon/Internet
	1	Brandmelder (batteriebetrieben)
	1	Jalousieschalter (für alle Fenster im Raum, ausgenommen Holzschiebeelemente)
Bad,	2-4	Downlights in abgehängter Decke mit Ausschalter
	1	Spiegelleuchte mit Ausschalter
	1	FR-Schukosteckdose für Waschmaschine – falls nicht in AR oder SP
	1	Erdungsanschluss für Badewanne
	2	Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Anschluss für den Handtuchheizkörper
	1	Jalousieschalter (für alle Fenster im Raum – wenn welche vorhanden)
WC	1-2	Downlights in abgehängter Decke mit Ausschalter
Abstellraum	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Schukosteckdose
	1	UP-Reihenverteiler (Stark- und Schwachstrom) – falls nicht im VR

Lager Keller	1	Deckenleuchte mit Ausschalter (Aufputzinstallation)
	1	Schukosteckdose (Aufputzinstallation)
	1	FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Aufputzinstallation)
Garten/Terrasse	1-2	Wandleuchten mit innenliegendem Ausschalter
	1	FR-Schukosteckdose
Stiegenhaus	1	Taster mit Glockensymbol

### 3.5. Sanitärausstattung

Die genau Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Anzahl	Detail
Bad/DU-WC	0-1	<u>Bad – Waschtisch</u> : weiß ca. 600x470mm oder ca. 1200x470mm, Siphon chrom
	0-1	<u>Bad - Waschtisch Armaturen</u> : Einhebel Waschtischmischer
	0-1	<u>Badewanne</u> : ca. 800x1800
	0-1	<u>Dusche</u> : bodeneben verflies
	0-1	<u>Duschtrennwand</u> : Klarglas, rahmenlos mit flächenbündigen, Beschlägen, einseitig oder zweiseitig, Beschläge chrom
	0-1	<u>Badewannenarmatur</u> : AP-Mischer mit Wanneneinlauf, mit Brause wenn DU extra
	0-1	<u>Duscharmatur</u> : AP-Mischer DU mit Brauseset
	0-1	<u>Lüftung Bad + WC</u> : Ventilator, Inbetriebnahme über Lichttaster mit Nachlaufrelais
	0-1	<u>WC</u> : Tiefspül-WC wandhängend ca. 370x545mm
	0-1	<u>WC – Handwaschbecken</u> : ca. 450-500x250mm
	0-1	<u>WC – Drückertaste</u> : weiß
	0-1	<u>Handtuch-Heizkörper</u> : weiß, elektrisch
	0-1	Waschmaschinenanschluss: Einbausiphon und Einlaufventil
Kochnische/Küche	1	Anschluss für Spüle und für Geschirrspüler.
Aussenanlagen	1	Erdgeschoßwohnungen mit Terrasse verfügen über einen frostsicheren Gartenwasseranschluss, Kemperventil;

### 3.6. Lüftung/Temperierung

In allen Nassräumen (Bad und WC) gelangt eine sanitäre Abluft im Sinne von Punkt 3.5 zur Ausführung. Die übrigen Aufenthaltsräume können nutzerseitig natürlich (Fensteröffnung) gelüftet werden. In der Küche besteht die Möglichkeit des Anschlusses eines Dunstabzuges in Form einer Umluftesse an die dafür standardmäßig vorgesehene Steckdose (keine Ablufführung vorgesehen!).

## 4. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN/ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1. Bodenbeläge

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Wohnzimmer, Zimmer, Schlafzimmer (alle Bereiche außer Bad/WC)	Parkettbelag;
Badezimmer, WC	Großformatiges Feinsteinzeug (im Duschbereich genoppte Fliesen);
Balkone, Terrassen	Betonplatten

### 4.2. Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Schlafzimmer	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis;
Badezimmer, WC	Großformatiges Feinsteinzeug; Fliesen ca. auf Höhe Zargenoberkante, darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis;

### 4.3. Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	<u>Türblätter:</u> Röhrenspan weiß; <u>Zargen:</u> Stahl Umfassungszarge, bündig/stumpf einschlagend, weiß lackiert; <u>Beschläge:</u> Alu eloxiert;
Wohnungseingangstüre	<u>Zarge:</u> Stahl-Umfassungszarge Doppelfalz, bündig/stumpf einschlagend, weiß lackiert, einbruchhemmend; <u>Türblatt:</u> Röhrenspan weiß (EI2 30).;
Parteienkeller	Stahlbeton- oder Ziegelwände;
Fenster/ Fenstertüren/ Fixverglasungen	Holzfenster: außen Holzalu & innen Holz natur; Dreh-/Kippbeschlag; Dreischeibenisolierverglasung;
Sonnenschutz	Außenjalousien anthrazit und/oder weiß (elektrisch ansteuerbar); in den Maisonetten tw. Holzschiebeelemente;
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem (ein Schlüssel für Haustor, Wohnung, Keller; - weiters: Postkastenschlüssel; Schlüssel für Kellerabteil)

### 4.4. Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone, Dachterrassen, Absturzsicherungen	Metallflachstahlgeländer lackiert oder feuerverzinkt; Balkonuntersichten: entweder bemalt oder holzvertäfelt;

## 5. AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### 5.1. Bodenbeläge

Bereich	Detail
Parteienkeller, Technikraum, Garage, Fahrrad- Kinderwagenabstellräume	Epoxidbeschichtung betongrau; Zementestrich
Allgemeine Bereiche	Großformatiges Feinsteinzeug;

### 5.2. Wände, Decken

Bereich	Detail
Parteienkeller, Gänge vor den Parteienkellern, Technikräume, Garagen, Fahrrad- Kinderwagenabstellräume	Teilweise glatt gespachtelt, teilweise Wärmedämmelemente, teilweise Sichtbeton, Haustechnik- und Elektrotechnikinstallationen Aufputz;
Allgemeine Bereiche	Glatt gespachtelt, darüber Dispersion weiß;

### 5.3. Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Fenster/ Fenstertüren/ Fixverglasungen	Holzfenster: außen Holzalu (Farbe anthrazit); innen Holz natur; Dreh-/Kippbeschlag; Dreischeibenisolierverglasung;
Hauseingangstüre	Alurahmen-Türe mit Glasfüllung, einbruchhemmend
Türen Allgemeinbereiche (Technik, Kiwa/Fahrrad, etc.)	Stahlblechtüren und -zargen, nach Erfordernis selbstzufallend, brandbeständig;

### 5.4. Einbauten

Bereich	Detail
KiWa/Fahrradräume	Hängevorrichtungen für Fahrräder;

## 6. AUSSENANLAGEN

<b>Befestigte Fläche</b>	
Zufahrtsstrasse	Asphalt;
Gehwege	Asphalt (für PKW befahrbar (LKW beschränkt));
<b>Einbauten</b>	
Stütz/Sockelmauern nördlich (vor Zufahrtsstrasse)	Neue Mauern in Natursteinoptik (Verblendsteinmauersystem), teilweise auch Sichtbeton;
Bohrpfahlwand südlich	Bestehende ca. 40 Jahre alte geankerte Bohrpfahlwand mit neu errichteter davor gelagerter Sichtverkleidung;
Bestehende Einfriedungen	Die bestehenden Einfriedungen an der westlichen Grundgrenze wurden saniert (nicht erneuert);
<b>Geländefläche</b>	
Wohnungsgärten	Stromanschluss und Wasseranschluss (Kemperventil an Außenwand); Absturzsicherung wo erforderlich; Humus oder Substrat besämt; Abgrenzung Wohnungsgärten: Einzäunung (Holz oder Maschendraht); keine Sträucher und Bäume (Ausnahme: südliche Hangbereiche – hier gibt es teilweise Baumbestand);
Allgemeine Grünflächen	Baumaltbestand wird so weit als möglich erhalten; Zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern; Besämter Humus;

### **Hinweis zum Bauvorhaben und den allgemeinen Teilen:**

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage, der Aufteilung der Allgemeinflächen, wie auch Zusammenlegung und Teilung der geplanten Einheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung der Allgemeinflächen, sowie Umwidmungen vorzunehmen, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind.

Der Bauträger behält sich weiters vor, Änderungen auch im Hinblick auf die Energieeffizienz vorzunehmen, die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden. Maßgeblich für die Energieeffizienz sowie die im Energieausweis bekannt gegebenen Kennzahlen ist einzig der am Tag der Übergabe vorliegende und gültige Energieausweis.

Der Bauträger behält sich schließlich vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen bzw. durch gleichwertige Produkte zu ersetzen. Hinsichtlich der Wohnungseigentumsobjekte (Eigentum) wird darauf hingewiesen, dass in diesen Wohnungen auch (teilweise oder ausschließlich) die Ausübung solcher geschäftlicher Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Heilmassagepraxen, etc.), erfolgen kann. Es wird daher auch eine gänzliche oder teilweise Änderung der Widmung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, vorbehalten.

Festgehalten wird, dass aufgrund der Novellierung der nöBauO und der nöBTV die lichte Höhe in Räumen zumindest 240cm betragen muss. Weiters wird zur Konkretisierung des Standes der Technik auf die DIN 18202:2013-04 verwiesen, in welcher Toleranzen und Grenzabweichungen geregelt sind.

Die in Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge, sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil.