

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Technische Baubeschreibung

Außenwände	EG bis 3.OG: Innenputz, Massivbauweise mit außenliegender Wärmedämmung, Außenputz
nicht tragende Zwischenwände	10cm Trockenbauwände mit stellenweisen Verstärkungen Vorsatzschalen nach Erfordernis für Sanitärinstallationen
tragende Zwischenwände	25cm Ziegel-/Stahlbetonwände, Wandscheiben oder Stützen nach statischen Erfordernissen
Wohnungstrennwände	Ziegel-/Stahlbetonwände mit Schalldämmung nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen
Geschossdecken	Stahlbetonmassivdecken, nach statischen Erfordernissen
Fußbodenaufbauten	Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Estrich für Fußbodenheizung, Fußbodenbelag
Dach	Flachdach mit Wärmedämmung und Bitumenabdichtung
Fassade	Putzfassade
Brüstungsgeländer Loggien	Stahlstabgeländer
Lichte Raumhöhe	EG: 300 cm (+50cm abgeh. Decke) 1.OG bis 3.OG: 258 cm

1.2 Ausstattungsbeschreibung

FENSTER & TÜREN	
Hauseingangstüren	Die Eingangstüren werden als Aluminium oder Alu-Glasportal ausgeführt (einbruchshemmend WK2, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitsschloss). Weiters sind die Hauseingangstüren thermisch entkoppelt.
Wohnungseingangstüren	Schall- und wärmegegedämmte Wohnungseingangstür einbruchshemmend - Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss. Stahlzarge mit Bodenanschlag gem. Ansichtspläne
Fenster & Terrassentüren	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärmeschutzanforderung gem. Energieausweis, Dreh-Kippbeschläge (bei Fenster / Fenstertüren) teilweise fixverglast Außenfensterbänke Alu beschichtet

Beschattung	Unterputz-Sonnenschutzkästen für käuferseitigen Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb und Funkbedienung werden vorgesehen
Innenfensterbänke	Pflegeleichte Fensterbänke mit weißer Oberfläche
Innentüren	Innentüre mit Holzarge und Holztürblatt weiß
Beschläge	L-förmige Innentürdrücker Edelstahl oder Aluminium mit Rundrosetten

BODENBELÄGE	
Wohn- und Schlafräume	Klebeparkett in Eiche mit dazu passender Sockelleiste
Vorraum / Bad / WC / AR	Fliese 60x60cm, Rutschsicherheit R10/B inkl. Sockelleiste Farbe lt. Vorschlag Architektur
Loggien / Balkone	Graue Pflasterplatten aus Beton

WANDBELÄGE	
Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum, AR	gemalt, Farbe Weiß
Bad	Fliesen wie Boden bis Zargen Oberkante, Farbe lt. Vorschlag Architektur
WC	WC-Rückseite bis ca. +1,20m Fliese wie Boden
Loggien / Balkone	Außenputz, Trennwände mit Holzlamellen bzw. Holzplatten

DECKENBELÄGE	
EG	Abgehängte Decke (Mineralfaser oder Gipskarton)
1.OG bis 3.OG alle Räume	Gemalt Farbe weiß
Loggien / Balkone	Gemalt Fassadenfarbe

1.3. Haus- und Elektrotechnik

HAUSTECHNIK	
Wasser-Ver-& Entsorgung	Aus dem und in das öffentliche Netz, jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungsgetrenten Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung
Heizung & Warmwasseraufbereitung	Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen
Wärmeabgabe	Wärmeabgabe in den Wohnungen über Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	Dezentral je Einheit mittels Frischwasserstation und Versorgung aus der Fernwärme und zentralen Pufferspeicher

Sanitärinstallationen	Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss sowie sämtliche Zu- und Abwasserleitungen (WC nur Kaltwasser) Zu-/Ableitung Wasser für Spülen- und Geschirrspülanschluss nebeneinander in der Küche, und Waschmaschinen im Bad bzw. im AR lt. Wohnungsplanung
Lüftung	WCs und Bäder verfügen über einen Abluftventilator

SANITÄRKERAMIK	
Bad	Einzelwaschtisch, Dusche oder Badewanne Keramik weiß
WC	Wand-WC Tiefspüler wandhängend mit zwei-Mengen Betätigungsplatte für Spülung

SANITÄRARMATUREN	
Bad / WC	Einloch-Einhandarmatur für Waschtisch / Handwaschbecken Brausegarnitur mit Handbrause Badewannenarmatur

ELEKTRONIK	
Elektrotechnik	<p>Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden ÖVE-Vorschriften und den Vorgaben des Elektroversorgungsunternehmens (EVU) ausgeführt. Schalt- und Steckgeräte für die Allgemein- und Wohnbereiche werden als Standard-Flächenprogramm unter Putz in der Farbe Weiß errichtet.</p> <p>Bei Gewerbeflächen werden die Elektroinstallationen in tragenden Bauteilen (Wände / Decke) vom Verkäufer vorgesehen. Nicht tragende Bauteile (Wände) sind durch den Käufer selbst zu installieren.</p> <p>In den Wohnräumen, ohne abgehängter Decke, werden Lichtauslässe gemäß Installationsplan vorgesehen.</p> <p>Die Elektroinstallation erfolgt, ausgehend vom Zählerverteiler, über die Steigschächte zu den jeweiligen Wohnungsverteilern.</p> <p>Eine Versorgung mit Fernseh- sowie Datendiensten (Internet) erfolgt über die verfügbaren Anbieter. Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen.</p> <p>Die Sprechanlage mit Klingeltableau befindet sich im Zugangsbereich.</p>

Beleuchtung Allgemeinbereiche und Loggia	Die Grund- und Effektbeleuchtung in den Allgemeinbereichen sowie der Abstellräume wird durch den Verkäufer gestellt
Beleuchtung Wohnungen	Die Grund- und Effektbeleuchtung erfolgt durch den Käufer.
Schaltermaterial und Steckdosen	Eine Grundausstattung erfolgt bei allen Wohnungen. Die Schalter- und Steckdosen-Anzahl wird auf Basis eines funktionalen Standards angeordnet / situiert.
E-Ladestationen	Die Möglichkeit der Errichtung einer PKW E-Ladestation ist nur als intelligente Wallbox möglich. Die Freischaltung hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen. Je nach Energie-Verfügbarkeit durch Netzanbieter.
Rauchmelder	Rauchmelder mit Batterieversorgung lt. OIB Richtlinie 2
Kabelfernsehen/Internet	Eine Versorgung mit Fernseh- sowie Datendiensten (Internet) erfolgt über die verfügbaren Anbieter. Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen. Ein Anschluss für Fernsehen und Internet findet sich in allen Wohnräumen.

1.4. Allgemeinbereiche

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze	Asphalt Direkter Zugang zum Stiegenhaus Je Top ist mindestens 1 Stellplatz zugewiesen
Fahrradstellplätze	Überdachter Stellplatz als Anbau beim Müllhaus
Aufzugsanlage	Alle Geschoße sind mit dem Aufzug erschlossen. Notruf mittels GSM-Modul
Müllraum	Massivbauweise, situiert westlich vom Gebäude
Schließanlage	Zentralschließanlage mittels Schlüssel
Hausbriefanlage	System nach neuem EU-Standard
Abstellraum	Jeder Wohnung – ausgenommen Geschäftsfläche EG – ist ein eigener und versperrbarer Abstellraum im dem jeweiligen Geschoß zugeordnet. Die Räume sind durch offene Systemwände/ -türen getrennt und verfügen über eine Steckdose und Beleuchtung.

1.5. Außenanlagen

Allgemeine Außenflächen	Grünflächen mit Bepflanzung Befestigte Geh- und Fahrwege als Asphalt oder Pflasterflächen mit technischen Reinigungsanlagen für die Fahrflächen
Zutritt zum Gebäude	Es gibt zwei direkte Eingänge in das Stiegenhaus, welches die Erschließung der Wohnungen gewährleistet. Ein Eingang verbindet die überdachten Parkplätze mit dem Stiegenhaus, der zweite Eingang ist aus der Südseite situiert und von der Bahnhofstrasse zu erreichen. Das Gebäude ist gegen fremden Zutritt gesichert. Sprechanlage mit Klingeltableau für Besucher.

1.6. Sonstiges

Möbel / Beleuchtungskörper	Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaum Maße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes). Daher sind Einbaumöbel nur nach Abnahme der Naturmaße zu bestellen. Die Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind vom Eigentümer selbst beizustellen und zu montieren.
Baustellenbegehungen	Der unbegleitete Zutritt zur Baustelle ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen nicht gestattet. Besichtigungen für WohnungskäuferInnen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Bauleitung des Generalunternehmens möglich.

1.7. Sonderwünsche (auf Anfrage, im Preis nicht enthalten)

Sonderwünsche des Käufers sind unter Einhaltung nachstehender Punkte möglich:

- Nach Abklärung mit dem Bauträger bzw. dessen Projektleitung in Hinblick auf Umsetzung und Einhaltung der Zwischen- und Endtermine.
- Die Gesamtarchitektur der Wohnanlage darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Beauftragung von Sonderwünschen werden ausschließlich die am Objekt beschäftigten Professionisten für die Umsetzung beauftrag (Haftung- und Gewährleistungsgründe).

Ausführung E-Ladestation	Auf Anfrage und Verfügbarkeit des Netzanbieters kann die Abwicklung mit einem Betreiber von E-Ladestationen übernommen werden (Vertrag erfolgt direkt zwischen Käufer und Betreiber) Im Preis nicht enthalten = Sonderwunsch
Sonnenschutz	Auf Anfrage, im Preis nicht enthalten = Sonderwunsch
Insektenschutzgitter	Auf Anfrage, im Preis nicht enthalten = Sonderwunsch

Haftungsausschluss	<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den Verkaufsplänen auf dem aktuellen Planungsstand beruhen und damit noch nicht verbindlich sind. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen können im Zuge von weiteren Planungsphasen variieren. Diese Broschüre ist eine unverbindliche allgemeine Information über das Projekt, die keine Vertragsgrundlage bildet. Verbindlich für die Ausführung sind allein der Inhalt des Kaufanbotes, des Kaufvertrages und der damit übermittelten verbindlichen Beilagen. Alle Angaben sind Circa-Angaben. Bilder, Visualisierungen, Pläne und Ansichten sind Symbolfotos und unverbindlich. Allfällige individuelle Planungen und Gestaltungen sind technisch und rechtlich auf jeweilige Machbarkeiten zu prüfen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Die in diesem Verkaufsfolder enthaltenen Daten wurden mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Preisänderungen sind vorbehalten.</p> <p>Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler, Stand: November 2025</p>
--------------------	--