

## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE STEINGÖTTERHOF – BAUFELD 1

3107 ST. PÖLTEN, DR. WILHELM STEINGÖTTER-STRASSE 27

Stand 14.03.2022

BEILAGE ZUM KAUFVERTRAG

### INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung .....	2
2. KONSTRUKTION ALLGEMEIN .....	4
3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME .....	4
4. EINLAGERUNGSRÄUME, GARAGE UND TECHNIKBEREICHE.....	7
5. AUSSENANLAGEN UND ALLGEMEINE TERRASSEN .....	8
6. WOHNUNGEN.....	9
7. ÄNDERUNGEN AUSSERHALB DES VERTRAGSGEGENSTANDES .....	14

ein Projekt der



6B47 Real Estate Investors GmbH  
Heiligenstädter Lände 29  
1190 Wien

## 1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Das Bauvorhaben befindet sich am ehemaligen Metro-Areal in der Dr. Wilhelm-Steingötter-Straße, Katastralgemeinde Viehofen in St. Pölten. Das Gelände wird rückseitig durch die Viehofner Straße begrenzt. Auf den Baufeldern 1 - 3 werden Wohnhausanlagen mit Gewerbeflächen errichtet.

Auf dem Baufeld 1 werden vier Gebäudeteile errichtet, wobei zwei direkt von der Dr. Wilhelm-Steingötter-Straße erschlossen werden, ein weiterer über eine private Zufahrtsstraße. Der Hauptzugang zum vierten Gebäudeteil erfolgt über einen Durchgang an der Dr. Wilhelm-Steingötter-Straße über den Innenhof.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt auf der privaten Zufahrtsstraße im Baufeld 1. Vertikal werden die Gebäude über ein Stiegenhaus pro Bauteil sowie einen Aufzug pro Bauteil erschlossen. In weiterer Folge werden die Baufelder 2 und 3 errichtet, wobei die Tiefgarage des Baufeldes 2 keine eigene Zufahrt hat und über das Baufeld 1 erschlossen wird. Die Tiefgarage des Baufelds 3 erhält eine eigene Zufahrt über die Dr. Wilhelm Steingötter Straße, welche in Zukunft ebenso wie die Zufahrt des Baufelds 1 für alle drei Baufelder genutzt werden kann.

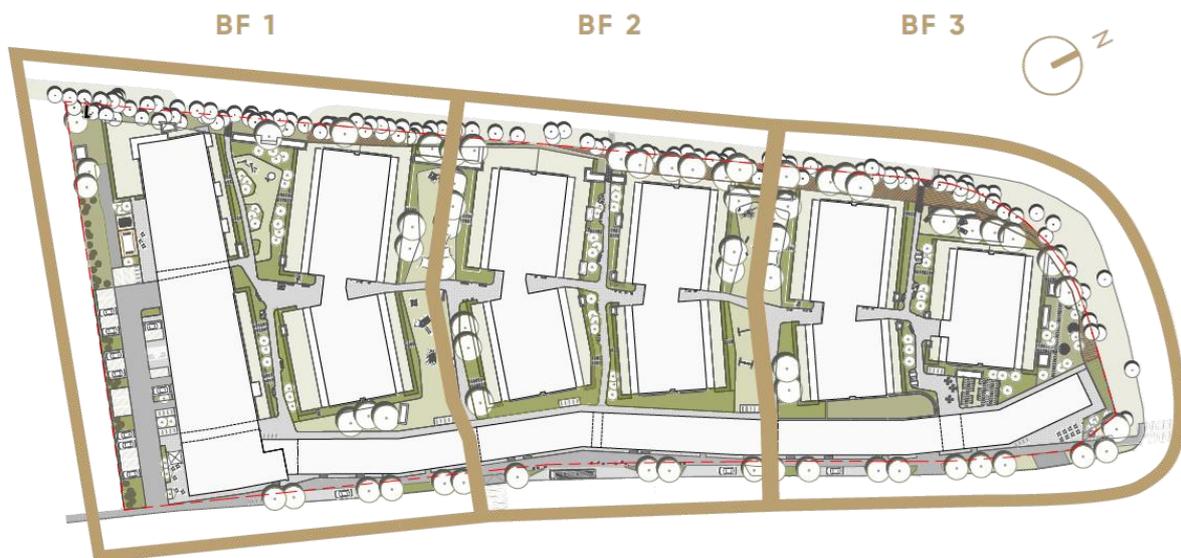
Die Anlage auf Baufeld 1 besteht aus 4 Stiegen mit insgesamt 191 Wohnungen und 183 PKW-Stellplätze in der eingeschobigen Tiefgarage, und 23 PKW-Stellplätze im Außenbereich.

Den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsräume befinden sich im Kellergeschoß. Die erforderlichen infrastrukturellen Räumlichkeiten (Technikräume für Strom-, Wasser-, Kälte-, Wärme und Medienversorgung) sind ebenfalls im Kellergeschoß situiert. Im Außenbereich befinden sich die Kinderspielplätze.

Das Wohngebäude wird als Stahlbetonbau teilweise in (Halb-)Fertigteilen ausgeführt. Flachdächer, welche stellenweise mit technischer Gebäudeausrüstung (Entlüftungen bzw. Überlüftungen etc.) ausgestattet werden, sind in Abhängigkeit der Nutzung extensiv begrünt bzw. bekiest und im notwendigen Umfang zu Wartungszwecken bzw. aufgrund der Photovoltaikanlage begehbar ausgeführt (Absturzsicherung in Form von Anschlagpunkten bzw. Seilsicherung). Die nutzbaren Dachflächen (Terrassen) sind mit einem entsprechenden Terrassenbelag belegt (Absturzsicherung in Form eines Stabgeländers).

Anzahl der Einheiten Baufeld 1

Geschoß	Stiege 1	Stiege 2	Stiege 3	Stiege 4
EG	4	-	4	10
1.OG	15	7	8	13
2.OG	15	7	8	13
3.OG	15	7	8	13
4.OG	15	7	8	-
5.OG	10	-	-	-
6.OG	4	-	-	-
7.OG	-	-	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>78</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>49</b>



## 2. KONSTRUKTION ALLGEMEIN

### KONSTRUKTION

FUNDIERUNG	Die Fundierung erfolgt mit einer durchgängigen Stahlbetonplatte (Flachgründung).
AUSSENWÄNDE KELLER	Stahlbetonwände mit Anforderungsklasse mindestens A2, Wasseraustritte in Form von Tropfen und Schlieren sind möglich.
INNENWÄNDE KELLER	Stahlbetonwände und/oder Mauerwerk lt. Statik;
AUSSENWÄNDE EG – DG	Stahlbetonwände in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen mit Wärmedämmverbundsystem (gem. bauphysikalischer Anforderungen);
WOHNUNGSTRENNWÄNDE	Stahlbetonwände in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen wo statisch erforderlich, ansonsten erfolgt die Ausführung als Gipskartonständerwände (gem. bauphysikalischer Anforderungen).
INNENWÄNDE	Tragende Innenwände aus Stahlbeton in Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, (Wandstärken gem. den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen), Oberfläche mit Spachtelung geglättet oder gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß; Nicht tragende Innenwände als Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser (gem. den bauphysikalischen Erfordernissen), beidseitig beplankt (falls erforderlich mit Revisionsöffnungen aus Gipskarton, Metall, oder mit Fliesenoberfläche versehen), Oberfläche gespachtelt und gemalt, Farbe: weiß;
DECKEN	Stahlbetondecken aus Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, Untersicht gespachtelt oder Spachtelung geglättet, und gemalt, Farbe: weiß;
STIEGENLÄUFE	Lauf- und Podestplatten aus Stahlbetonfertigteilen, schalltechnisch entkoppelt (gem. bauphysikalischer Anforderung);
FLACHDACH	Stahlbetondecken aus Ortbeton- und/oder Halbfertigteilen, mit bituminöser Abdichtung, Wärmedämmung (gem. bauphysikalischer Anforderung). Tlw. bekiest bzw. extensiv begrünt oder mit Belag;
FASSADEN	Wärmedämmverbundsystem, Dämmstärke (gem. bauphysikalischer Anforderungen);
<b>EINGANG STRASSE</b>	Portalkonstruktion aus thermisch getrennten Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung
<b>KANAL + BRAUCHWASSER</b>	Schmutzwässer werden in den Ortskanal eingeleitet. Brauchwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt St. Pölten.
<b>REGENWASSER</b>	Regenwasser wird auf Eigengrund versickert bzw. von der Privatstraße in den öffentlichen Kanal eingeleitet
<b>WÄRMEVERSORGUNG</b>	Das Projekt wird mit einer objektübergreifenden, CO2-neutralen Energieversorgungsanlage ausgestattet. Die Energiebereitstellung erfolgt direkt am Standort mittels einer Sole-Wasser Wärmepumpenanlage, welche das Erdreich, die Sonne und die Umgebungswärme als Energiequellen nutzt.
<b>WASSERVERSORGUNG</b>	Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt St. Pölten.
<b>STROMVERSORGUNG</b>	Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EVN
<b>AUFZUG</b>	Vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt mittels Aufzugs im Stiegenhaus

## 3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

<b>FEUERLÖSCHER</b>	An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen werden gem. Vorschrift der Behörde Handfeuerlöscher montiert.
<b>BESCHRIFTUNG</b>	Beschriftung der Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.
<b>HAUSBRIEFFACHANLAGE</b>	Eine Brieffachanlage pro Stiege befindet sich im Erdgeschoss beim Eingang.
<b>ZENTRALSPERRANLAGE</b>	Systemanlage für Eingangstüre, Haustor, Allgemeinräume, Brieffachanlage mit eigener Untergruppe; je Wohneinheit 5 Stück Schlüssel; Garage wird getrennt mit eigenem Schlüssel gesperrt;
<b>STIEGENHAUS UND GÄNGE</b>	
BODENBELAG	Feinsteinzeug;
WAND- UND DECKENANSTRICH	Innendispersion, tlw. waschbeständig, Farbe: weiß und/oder nach Wahl Architekt;
EINGANGSPORTAL	Wärme gedämmte Alu-Hohlprofile, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung;
TÜREN ALLGEMEINRÄUME	Stahlblechtüren, Oberfläche beschichtet oder lackiert oder verzinkt;
SCHACHTTÜREN	Holz- oder Metalltüren, Oberfläche kunststoffbeschichtet oder lackiert, Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften;
FENSTER	Kunststoffrahmen; Isolierverglasung 3-fach, Anforderungen entsprechend Bauphysik;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Deckenleuchten, Schaltung mittels Bewegungsmelder;
<b>KINDERWAGENRAUM</b>	
BODENBELAG	Estrich versiegelt
WÄNDE UND DECKEN	Innendispersion, tlw. waschbeständig, Farbe: weiß;
TÜREN	Stahlblechtüren, Oberfläche beschichtet oder lackiert oder verzinkt;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten, Steuerung über Bewegungsmelder;
<b>WASCHKÜCHE</b>	
BODENBELAG	Feinsteinzeug;
WÄNDE UND DECKEN	Im Bereich des Waschbeckens, Fliesenbelag bis Höhe ca. 180 cm; Restliche Flächen mit Innendispersion, waschbeständig, Nassabriebklasse 3, Farbe: weiß;
TÜREN	Stahlblechtüren, Oberfläche beschichtet oder lackiert oder verzinkt;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten, Schaltung mittels Präsenzmelder, Herstellung der Anschlüsse für mögliche Installation von 2x Waschmaschinen und 2x Trocknern
HKLS	2x Anschlüsse für Waschmaschinen, 2x Anschlüsse für Trockner; Belüftung durch mechanische Zu- und Abluft mit hygrostatischer Regelung; 1x Ausgusswaschbecken;
AUSSTATTUNG	2 Waschmaschinen und 2 Trockner

**PAKETSTATION**

(IM AUSSENBEREICH)

AUSSTATTUNG Paketboxen in verschiedenen Größen;  
Produkt: „MYFLEXBOX“

**FAHRRADRAUM**

BODENBELAG Estrich versiegelt;

WÄNDE UND DECKEN Innendispersion, tlw. waschbeständig, Farbe: weiß;

TÜREN Stahlblechtüren, Oberfläche beschichtet oder lackiert;

ELEKTROINSTALLATIONEN Feuchtraumanbauleuchten, Schaltung mittels Ausschalter, 1x 1-fach Steckdose;

AUSSTATTUNG Fahrradständer bzw. Formrohrkonstruktion verzinkt

**GEMEINSCHAFTSRAUM /  
GEMEINSCHAFTSKÜCHE MIT 2  
WCS UND LAGER**

BODENBELAG Linoleum oder Parkett; in WC und Lager: Feinsteinzeug;

WÄNDE UND DECKEN Wände gespachtelt weiß; Zwischendecke Gipskarton  
(gem. bauphysikalischer Anforderung), Farbe: weiß;

TÜREN Holztüre in Stahlzarge;

ELEKTROINSTALLATIONEN Anbauleuchten LED in erforderlicher Anzahl, 1 Wandauslass, Schaltung mittels Serienschalter, Steckdosen in erforderlicher Anzahl;

HKLS Fußbodenheizung, Kaltwasser- und Warmwasser für Küchenzeile oder Kaltwasser mit Untertischspeicher;

WC 2x Klosett wandhängend, Tiefspüler, Farbe: weiß; WC-Sitz und -Deckel  
Farbe: sanitärweiß; Drückerplatte mit 2-Mengen Spültechnik,  
Farbe: sanitärweiß;

1x Handwaschbecken, Breite ca. 34-40cm, Sanitärkeramik Farbe: weiß,  
mit Kalt-u. Warmwasseranschluss;

ARMATUR: Einhand-Einloch Waschtischbatterie, Farbe: chrom;

AUSSTATTUNG Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, E-Herd, Backrohr, Umluft-Dunstabzug sowie Arbeitsfläche, Spüle, Armatur und Schränke;

**MÜLLRAUM**

BODENBELAG Asphalt oder Beschichtung gem. Architekturplanung;

WÄNDE UND DECKEN Einfarbig, Pralleisten an den Wänden;

TÜREN Metalltüren, zweiflügelig inkl. Zylinder für Müllabfuhr;

ELEKTROINSTALLATIONEN Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Schaltung mittels Bewegungsmelder;

HKLS 1x Kaltwasseranschluss; Bodenablauf (Gully) mit Geruchsverschluss;

LÜFTUNG Mechanische Entlüftung über Dach, Zuluft als natürliche Belüftung;

## 4. EINLAGERUNGSRÄUME, GARAGE UND TECHNIKBEREICHE

### EINLAGERUNGSRÄUME

*HINWEIS Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zur Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen (ab 60% Luftfeuchtigkeit erhöhte Gefahr der Schimmelbildung).*

BODENBELAG	UG Stahlbeton beschichtet bzw. Estrich versiegelt;
WÄNDE UND DECKEN	geweißt;
TRENNWÄNDE UND TÜREN	Trennwandsystem aus Blechlamellenkonstruktion inkl. Türen, Vorhangschloss für Zentralsperre und Nummernschild;
HAUSTECHNIK	Keine Ausstattungen im Einlagerungsraum; im allgemeinen Zugangsbereich Beleuchtung mittels Feuchtraumbalken über Taster oder Bewegungsmelder in erforderlichem Ausmaß; Raumhöhen: Durch gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt ist. Die Höhen betragen mind. 2,1m, in Ausnahmen und in gesondert gekennzeichneten Bereichen auch darunter

### GARAGE

BODENBELAG	Zufahrt & Rampe Asphalt, Garage Stahlbeton beschichtet;
WÄNDE	Beton entgratet und geweißt mit Abgassockel;
DECKEN	Kellerdeckendämmung (gem. bauphysikalischer Anforderungen); Bereich ohne Dämmung Oberfläche geweißt;
GARAGENTOR	Garagenzufahrt über Privatstraße im Baufeld 1; Rollgittertor; Zu- und Ausfahrt gesteuert über eine Ampelanlage in Verbindung mit einer Funkfernbedienung / Schlüsselschalter.
ELEKTROINSTALLATIONEN	Beleuchtungsschaltung mittels Bewegungsmelder, Beleuchtung mittels Feuchtraumwannenleuchten, Sicherheits- bzw. Notbeleuchtung
LÜFTUNG	Statische Zu- und Abluft + CO-Warnanlage
AUSSTATTUNG	Verdunstungsrinne ohne Abdeckung, Pumpensämpfe mit Gitterrost (zur mobilen Absaugung), Stellplatzkennzeichnung auf der Beschichtung bzw. an der Wand;
E-LADESTATIONEN	1 PKW-Ladestation für 2 Autos im Außenbereich und 1 PKW-Ladestation für 2 Autos in der Tiefgarage. 10 Stellplätze werden für eine nachträgliche Installation einer 3,7kW - Wallbox durch den Kunden vorgerichtet (Nr. 1.26 - 1.36).

### HAUSTECHNIKRÄUME UND SCHLEUSEN IN DIESEM BEREICH

BODENBELAG	Stahlbeton versiegelt;
WÄNDE UND DECKEN	Roh;
TÜREN	Stahlblech mit Blockzarge; Brandschutzqualifikation gem. Brandschutzkonzept, verzinkt;
ELEKTROINSTALLATIONEN	Feuchtraumanbauleuchten in erforderlicher Anzahl, Schaltung mittels Bewegungsmelder; Haustechnikräume erhalten zusätzlich (1x 1-fach Steckdose);
LÜFTUNG	Belüftung durch statische Zu- und Abluft;

## 5. AUSSENANLAGEN UND ALLGEMEINE TERRASSEN

### AUSSENANLAGEN

- GRÜNFLÄCHEN Wiesenansaat, Versickerung auf Eigengrund;
- BEFESTIGTE FLÄCHEN Gehsteige, Wege, Plätze aus Plattenbelag
- BELEUCHTUNG Beleuchtung mittels Wand-, Decken-, Poller- bzw. Mastleuchten lt. Planung

### AUSSTATTUNG

- SPIELPLÄTZE Ausstattung lt. Spielplatzverordnung (zB. Sandkiste, Federwippe, Sitzbank);
- EINFRIEDUNGEN Grundgrenze zu Nachbar (Mazda Mayer): Stabilgitterzaun Höhe ca. 1.80m;  
Zu Viehofnerstraße und Dr. Wilhelm Steingötter-Straße: keine Einfriedung
- BEPFLANZUNGEN Lt. Freiraumplanung

## 6. WOHNUNGEN

### BODENBELAG

WOHNRAUM, ZIMMER	Fertigparkett Eiche;
VORRAUM	Fertigparkett Eiche;
ABSTELLRAUM	Fertigparkett Eiche;
INNENFLUR	Fertigparkett Eiche;
KÜCHE/KOCHNISCHE	Fertigparkett Eiche;
BAD U. WC	Keramischer Belag;

### WÄNDE UND DECKEN

ALLGEMEIN	Wände und Decken mit Innendispersion waschbeständig gemalt, Farbe: weiß;
WÄNDE BAD	Fliesen; Format ca. 30/60cm, verlegt an Teilen der Wände (im Bereich der Badewanne bzw. Dusche und die gesamte Wand im Waschbeckenbereich; Höhe bis Türzargenoberkante und orthogonal verlegt. Die unverfliesten Wände werden mit einem Latexanstrich versehen.
WÄNDE WC	Fliesen; Format ca. 30/60cm, verlegt im Bereich der WC-Rückwand, Höhe ca. 1,20m; orthogonal verlegt Die unverfliesten Wände werden mit einem Latexanstrich versehen.
SPIEGEL IM BAD	Spiegel bei Waschbecken fliesenbündig eingepasst und fest verklebt;

### TÜREN

#### WOHNUNGSEINGANGSTÜR

<i>HINWEIS</i>	<i>Für nicht barrierefreie Türen Leerverrohrung zur Nachrüstung von Türöffnern;</i>
ZARGE	Stahlzargen, Farbe: weiß;
TÜRBLATT	Widerstandsklasse RC2; gefälzt einschlagend; untere Dichtung über Schwelle gem. Architekturplanung; Türstopper Wand, Boden oder Türgriff nach Erfordernis;
BESCHLAG	Edelstahl Langschild, zum Gang mit Knauf und auf der Wohnungsseite Drücker, für Profilzylinder gerichtet und Türspion;

#### INNENTÜREN

ZARGEN	Stahlzargen, Farbe: weiß;
TÜRBLATT	Glattes Holztürblatt (Röhrenspantür); 1-fach gefälzt, Farbe: weiß;
BESCHLAG	Drückergarnitur in Aluminium, für Buntbartschloss gerichtet, im Bereich WC und Bad mit „WC-Beschlag“;

### FENSTER

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, Schalldämmwert und U-Wert gemäß Bauphysik.

### SONNENSCHUTZ

Außenliegende, textile Sonnenschutzsysteme vor den Fenstern/Fenstertüren lt. Bauphysikanforderungen (Tops 105-109, 120-124, 135-139, 150-154, 165-169, 175-178) sowie Rollläden vor allen Fenstern und Fenstertüren der EG-Wohnungen aller Gebäude, lt. Bauphysikanforderungen; händisch zu bedienen; kein E-Anschluss enthalten.

## FREIFLÄCHEN

LOGGIA / BALKON	Rohbetonplatte- kein Belag; Die Oberfläche wird nach technischer Erfordernis ausgeführt;
TERRASSE	Feinbetonplatten
GARTEN	Wiesenansaat; Maschendraht inkl. Gartentür, Höhe ca. 1,10m
GELÄNDER	Stahlformrohrkonstruktion mit Lochblech oder Flach- bzw. Stabstahlgeländer verzinkt oder Holzlamellen je nach Lage
SICHTSCHUTZ ZWISCHEN WOHNEINHEITEN	Sichtschutzplatten zB. Fundermax, Holzlamellen oder Blech verzinkt

## HEIZUNG UND KÜHLUNG

HEIZUNG WOHNUNGEN	Fußbodenheizung, Raumthermostat in Wohnküche
VERBRAUCHSMESSUNG HEIZUNG	Jede Wohneinheit wird separat gezählt und abgerechnet. Die Zähler befinden sich in den Wohnungsschächten, und werden durch eine externe Firma ausgelesen (Fernablesung).
STEUERUNG HEIZUNG	Die Regelung der Fußbodenheizung in den Aufenthaltsräumen (Zimmer, Wohnzimmer) erfolgt über eine Referenzraumregelung mit einem Raumthermostat im Wohnzimmer. Die Räume sind mechanisch voreingestellt. Die Umschaltung von Heizung und Kühlung erfolgt jahreszeitenabhängig über die Technikzentrale und ist zusätzlich vom Kunden über das Raumthermostat im Wohnzimmer für die gesamte Wohnung umzuschalten.
HANDTUCHHEIZKÖRPER	Teilweise Handtuchheizkörper als Zusatzheizung (mittels E-Heizpatrone), wenn lt. Heizwärmebedarfsberechnung erforderlich.
HEIZUNGSVERTEILER	Metallverteilerschrank, Farbe: weiß;
KALT-/ BRAUCHWASSER	Die Verbrauchserfassung erfolgt je Wohneinheit mittels Durchflussmengenähler mit Funkablesung;
WARMWASSERAUFBEREITUNG	Zentrale Warmwasseraufbereitung
KÜHLUNG WOHNUNGEN	Allgemein: Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche zur Fußbodenentwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung von Heizung und Kühlung erfolgt jahreszeitenabhängig über die Technikzentrale und ist zusätzlich vom Kunden über das Raumthermostat im Wohnzimmer für die gesamte Wohnung umzuschalten. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein. Die Raumtemperierung ist unter Berücksichtigung der Ausgangsparameter wie geschlossene Fenster, Nutzung der Verschattung und Betriebsart der Lüftung auf ein Delta zwischen Außen- und Innentemperatur von maximal ca. 2°C ausgelegt.
VERBRAUCHSMESSUNG KÜHLUNG	Die Abrechnung der Fußbodenentwärmung erfolgt über einen Grundpreis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche.
STEUERUNG KÜHLUNG	Die Regelung der Fußbodenentwärmung (ausschließlich in den Aufenthaltsräumen- Zimmer und Wohnzimmer), erfolgt über denselben digitalen Raumthermostat, welcher auch zur Steuerung der Heizung dient.

## SANITÄR-INSTALLATION

### KÜCHE

Installation lt. Wohnungsgrundriss, Aufputz im Sockelbereich tlw. in der Vorsatzschale ohne Geräte. Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Abwäsche mit Spindelventil, ohne Eckventile vorgerichtet;

### BAD

**WASCHTISCH** 1x Waschtisch aus Sanitärkeramik, Breite ca. 60cm, Farbe: weiß;  
 ARMATUR: Einhand-Einloch Waschtischbatterie, Farbe: chrom;  
 Bei 4-Zimmer-Wohnungen im 2.Bad: Waschtisch aus Sanitärkeramik, Breite ca. 80cm, Farbe: weiß; ARMATUR: Einhand-Einloch Waschtischbatterie, Farbe: chrom;

**BADEWANNE** 1x Einbaubadewanne sanitärweiß ca. 170/75cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur;  
 (nur wenn im Wohnungsplan vorgesehen)  
 ARMATUR: Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau, Umstellung Brause/Wanne; Handbrause mit Brausestange;

**DUSCHE** Duschtasse superflach ca. 90/90cm (H=ca. 3cm) mit Duschtrennwand;  
 (nur wenn im Wohnungsplan vorgesehen) ARMATUR: Handbrause mit Brausestange;

**WASCHMASCHINEN-ANSCHLUSS** 1x Waschmaschinenanschluss pro Wohnung (Kaltwasser und Abfluss) mit 1-fach Steckdose.

### WC

*HINWEIS Installation und Sanitäreinrichtungsgegenstände lt. Wohnungsgrundriss;*

**WANDKLOSETT** 1x Klosett wandhängend, Tiefspüler, Farbe: weiß; WC-Sitz und -Deckel Farbe: sanitärweiß; Drückerplatte mit 2-Mengen Spültechnik, Farbe: sanitärweiß;

**WASCHTISCH** 1x Handwaschbecken, Breite ca. 34-40cm, Sanitärkeramik Farbe: weiß, mit Kalt-u. Warmwasseranschluss;  
 ARMATUR: Einhand-Einloch Waschtischbatterie, Farbe: chrom;

## LÜFTUNG WOHNUNGEN

**ABLUFT BAD** 1x Unterputzabluftventilator mit hygrostatischer Steuerung, um den hygienischen Luftwechsel sicherzustellen, Betriebslüftung über Hygrostatsteuerung;

**ABLUFT WC** 1x Unterputzabluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter

**ABLUFT AR** Türblätter zu Abstellräumen mit Lüftungsgitter aus Kunststoff weiß;

**ABLUFT KÜCHE** Generell über Umluft-Dunstabzugshaube;

**FASSADENLÜFTER** 1 Fassadenlüfter im Wohnzimmer als Nachströmelement zur kontrollierten Frischluftzufuhr

## TERRASSE / LOGGIA / BALKON

**WASSERANSCHLUSS** 1x selbstentleerende Wasserauslässe (frostsicher) bei allen Erdgeschoß-Wohnungen sowie Wohnungen mit Dachterrasse;

## ELEKTROINSTALLATION

### SCHALTERPROGRAMM

Taster, wo erforderlich Aus-/ Wechsel-/ Kreuz-Taster. Ausschalter mit Kontrolllicht für Terrassen-, Loggien-, Balkonlicht in Wohnküche  
Steckdosenhöhe in der Regel ca. 30cm, Einzelschalterhöhe in der Regel ca. 110cm, Gegensprechanlagehöhe ca. 140cm, Raumthermostat ca. 125cm;

- VORRAUM** 1 Deckenauslass  
1 Innensprechanlage Video mit integrierter Türklingel  
1 Einfachsteckdose  
1 UP-Stromverteiler (wenn nicht in AR)  
1 UP-Medienverteiler (wenn nicht in AR)  
1 E-Anschluss für Fußbodenheizungsverteiler (wenn nicht in AR)  
Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung;
- GANG/FLUR** 1 – 2 Deckenlichtauslässe  
1 Einfachsteckdose  
Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung;
- WOHNZIMMER INKL. ESSBEREICH** 1 - 2 Deckenauslässe  
4 Einfachsteckdosen  
1 Medien-Leerverrohrung  
1 TEL-Leerverrohrung  
1 TV-Anschlussdose  
1 Raumthermostat Heizung  
Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung
- KÜCHE** 1 Deckenauslass  
2 Zweifach-Steckdosen Arbeitsplatz  
1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler  
1 Einfachsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank  
1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube  
1 Anschlussdose für E-Herd
- ZIMMER** 1 Deckenlichtauslass  
3 Einfachsteckdosen  
1 Medien-Leerverrohrung  
1 TV-Leerverrohrung  
Brandmelder nach Erfordernis gem. Elektroplanung;
- BAD / DUSCHE** 1 Deckenauslass  
1 Wandauslass für Spiegelleuchte  
1 FR-Einfachsteckdose bei Waschtisch  
1 FR-Einfachsteckdose für Waschmaschine  
1 FR-Einfachsteckdose für Wäschetrockner  
1 Ventilator, Schaltung über Licht, Hygrostatsteuerung  
1 Einfachsteckdose für Handtuchheizkörper
- WC** 1 Wand- oder Deckenauslass  
1 Abluftventilator mit Nachlaufrelais;
- ABSTELLRAUM** 1 Wand- oder Deckenauslass  
1 Einfachsteckdose
- TERRASSE/LOGGIA/BALKON** 1 Wandauslass mit Wandleuchte  
1 Ausschalter in der Wohnung  
1 Feuchtraum-Einfachsteckdose

EINLAGERUNGSRÄUME UG Keine Installationen  
Beleuchtung über Beleuchtungskörper auf den Gängen

BRANDMELDER Batteriebetriebene, unvernetzte Rauchwarnmelder in Zimmer,  
Wohnzimmer und Gängen

### SCHLIESSANLAGE

SCHLÜSSEL 5 Schlüssel pro Wohnung, welche alle relevanten Schließzylinder sperren  
und 1 Schlüssel pro Stellplatz für Garagenzugang

### TELEKOMMUNIKATION

INTERNET A1-TELEKOM Versorgung je Wohneinheit bis Medienverteiler, 1x Leerverrohrung inkl.  
Leerdose mit Blindabdeckung je Aufenthaltsraum;

### DIGITALISIERUNG

*HINWEIS: Die digitalen Features werden geplant und sollen im Zuge der Umsetzung  
des Projektes integriert werden. Diese Möglichkeiten sind optional  
vorgesehen.*

ZUTRITTS-/BUCHUNGSSYSTEM FÜR DIE ALLGEMEINRÄUME Digitales Buchungssystem für die Allgmeinräume (Gemeinschaftsküche);

BUCHUNGSSYSTEM FÜR WASCHMASCHINEN UND TROCKNER Betreibersystem durch einen externen Anbieter für Waschmaschinen und  
Trockner mit integriertem Buchungs-/Abrechnungssystem.

## 7. ÄNDERUNGEN AUSSERHALB DES VERTRAGSGEGENSTANDES

### PRODUKTVORBEHALT

Die in diesem Dokument enthaltenen Produktangaben sind beispielhaft für die Beschreibung von Qualität, Beschaffenheit, Oberfläche etc. der Bauteile, bei gleichzeitiger Produkt- und Konstruktionsfreiheit unserer Professionisten und Lieferanten. Seitens 6B47 wird sichergestellt, dass nur gleichwertige oder bemusterte Alternativprodukte zur Ausführung eingesetzt werden.

Wir informieren Sie darüber, dass aufgrund der mit unseren Professionisten und Lieferanten vereinbarten Produkt- bzw. Konstruktionsfreiheit möglicherweise nicht alle in dieser Beschreibung angeführten Produkte bzw. Konstruktionen tatsächlich eingebaut werden. Wir weisen bei den eventuell betroffenen Produkten bzw. Ausführungen in dieser Beschreibung ausdrücklich darauf hin und verpflichten uns gleichzeitig, dass die Qualität der Alternativprodukte gleichwertig ist.

### PLANUNGS- BZW. AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

6B47 behält sich vor, Ausstattungs- bzw. Konstruktions- bzw. Planungsänderungen an Teilen der Gesamtanlage vorzunehmen, bzw. die jeweiligen Nutzungen abzuändern.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Angaben vorbehaltlich von Änderungen und Druckfehlern.

### ABWEICHUNGEN

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.:

- bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3% (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör);
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen;
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit;
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.

### SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind bei geringfügigen baulichen Änderungen innerhalb der Wohnung sowie bei Elektro- und Sanitärinstallationen und Verfließungen möglich. Diese müssen zeitgerecht bekannt gegeben werden.

Diese sind schriftlich zu beantragen. Die Abwicklung muss aus Haftungsgründen immer über den mit der Baudurchführung beauftragten Generalunternehmer erfolgen.

Die von Ihnen beauftragten Sonderausstattungen oder sonstige Änderungen der bauseits

vorgesehenen Ausführung der Wohnung sowie in dessen Zuge erforderlichen behördlichen Auflagen gehen ausschließlich zu Ihren Lasten, ebenso alle mit der Ausführung der Sonderwünsche verbundenen Risiken. Für Sonderwünsche übernehmen wir weder Ihnen, noch den beauftragten Firmen gegenüber irgendwelche Verpflichtungen.

Weiters dürfen auf Grund von Sonderwünschen keine Bauverzögerungen eintreten. Die Kosten für eventuelle Planänderungen sowie Änderungen des Nutzwertgutachtens werden zusätzlich verrechnet.

Bauausstattungen bzw. Ausführungen, die infolge Ihrer Sonderwünsche entfallen, bedingen keine Verminderung der Kosten Ihrer Wohnung. Für entfallende Ausstattungen bzw. Ausführungen können keine Vergütungen geleistet werden.

### EINRICHTUNG

In den Verkaufsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.

Pflanzen und Bauelemente welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Projektbeschreibung sowie die im Kaufvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

Die in den Verkaufsplänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

### BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der eigenmächtige Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Übergabe können allerdings entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine, insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel durchgeführt werden. Hierfür erfolgt eine gesonderte Verständigung.

STEIN  
GÖTTER  
HOF

LEBENSQUALITÄT FINDET STADT

**6B47**  
REAL ESTATE INVESTORS