

BELLEVUE 74



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bellevuestraße 74, 1190 Wien



PROJEKTbeschreibung

Die MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH errichtet in bester Lage des 19. Bezirks ein Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus 3 Bauteilen mit insgesamt voraussichtlich 10 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Das Projekt besticht durch seine einmalige Lage sowie seinen atemberaubenden Panoramablick über die Skyline von Wien. Bereits ab der Gartenebene ist ein beeindruckender Ausblick über die gesamte Stadt bis hin zum Kahlenberg gegeben. Umgeben von Weingärten und angrenzend an den Wienerwald wird das Gefühl einer Wohlfühloase vermittelt. Wohnen im Grünen und dennoch von einer guten und schnellen Anbindung ins Stadtzentrum profitieren. Neben der exklusiven Lage werden auch die moderne Architektur und die hochwertigen Ausstattungsdetails höchsten Ansprüchen gerecht.

Alle Wohneinheiten im Erdgeschoß bieten Gartenterrassen und Eigengärten. Die Wohneinheiten im Obergeschoß sowie im Dachgeschoß sind mit Terrassen und / oder Balkonen ausgestattet.

Der Zugang zum Mehrfamilienwohnhaus erfolgt über die Bellevuestraße. Einlagerungsräume, Technikräume und die PKW-Stellplätze befinden sich im Untergeschoß. Die 3 oberirdischen Bauteile sind über das Untergeschoß miteinander verbunden.

Die Personenliftanlagen sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Der HWB-Wert (kWh/m²a) liegt bei:

Haus A 37,87

Haus B 34,22

Haus C 35,08

(HWB-Werte gem. Bauphysik vom 07.06.2019)

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

ENTSORGUNG

Das Schmutz- und Regenwasser wird über eine Hebeanlage in das öffentliche Mischwasserkanalsystem gepumpt. Der Müll wird über den straßenseitig angeordneten Müllraum, welcher über eine ausreichend dimensionierte mechanische Abluftanlage verfügt, entsorgt.

VERSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger.

Über einen Hauptstromverteiler, der alle Wohnungs- und Haussicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält, erfolgt die Anspeisung an das hausinterne Netz. Der Zähler wird vom E-Werk bestimmt und in Zählernischen im Untergeschoß untergebracht.

Weiters erhält jede Wohnung eigene geeichte Zählorgane. Die Zählorgane für die Verbrauchsermittlung von Warm- und Kaltwasser befinden sich größtenteils in den Steigschächten oder in der Nähe der Verbraucherstellen. Der Kältemengenzähler befindet sich hinter den abgehängten Decken im Bereich der Bäder, WCs, Gänge oder Abstellräume. Die Wärmemengenzähler befinden sich in den FBH-Verteilerkästen.

Der Verbrauch (Strom, Heizung, Wasser, etc.) der Allgemeinbereiche (wie z.B. Keller, Aufzug, Stiegenhaus, Garage, Heizraum, etc.) wird über eigene Zählorgane ermittelt.

Ebenso erhält jede Wohnung einen TV (SAT-Anlage) und Telefonanschluss (A1). Die Endgeräte, Anschlusskosten und Verbrauchsgebühren sind kundenseitig zu erbringen.

In der Garage wird die Vorbereitung für eine E-Steckdose pro Garagenstellplatz hergestellt.

FUNDIERUNG

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen. Gartenzäune und andere untergeordnete Bauteile werden mit Streifen- bzw. Punktfundamenten gegründet.

KELLERWÄNDE

Herstellen der tragenden Außen- und Innenwände aus Stahlbeton sowie nach Anforderungen der Geotechnik. Ausführung der nichttragenden Kellerinnenwände nach architektonischer Vorgabe.

WÄNDE IM ERD- / OBER- UND DACHGESCHOSS

Die Außenwände werden nach den statisch-konstruktiven Bemessungen in Stahlbeton ausgeführt. Bei Wohnungstrennwänden, die aus Stahlbeton ausgeführt werden, wird eine Schallschutzvorsatzschale nach Erfordernissen der entsprechenden Ö-Norm vorgesehen. Wohnungstrennwände werden teilweise in Trockenbauweise und Gipskarton ausgeführt. Sämtliche nicht tragenden Innenwände in den oberirdischen Geschoßen werden in Trockenbauweise und Gipskarton mit Beplankung (doppelt beplankt) und Dämmung ausgeführt.

DECKEN/BALKONE/LOGGIEN/TERRASSEN

Sämtliche Decken-, Balkon- und Loggienplatten werden nach den Berechnungen des Statikers in Stahlbeton- oder in Stahlbauweise ausgeführt. Die Balkon- und Loggienplatten sind thermisch getrennt. Bei den Austritten entlang der Fenstertüren werden Entwässerungsrigole hergestellt. Bei darunter befindlichen Wohnungen wird mit den Baukörperanschlüssen eine mindestens 2-lagige Dachabdichtung einschließlich einer Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Berechnung hergestellt.

STIEGENHAUS

Die Stiegen werden aus Ortbeton oder Betonfertigteile vom Keller bis Dachgeschoß hergestellt.

FLACHDÄCHER/SCHRÄGDÄCHER

Diese werden als Warm- oder Umkehrdächer ausgeführt. Soweit Flachdächer nicht direkt Wohnungen zugeordnet sind und nur für Wartungszwecke begangen werden, erhalten diese als Oberfläche eine Kiesschüttung aus losen Natursteinen oder werden begrünt.

AUSSENFASSADE

Wird als hinterlüftete Fassade mit großformatigen Eternit-Fassadenplatten oder gleichwertig hergestellt. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablaufrohre, etc.) werden in Zink-Titan-Blech oder Aluminium-beschichtet ausgeführt. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

RAUMHÖHEN

Haus A | EG ca. 2,75 m / OG ca. 2,61 m bzw. 2,65 m / DG ca. 2,90 m

Haus B | EG ca. 2,75 m / OG ca. 2,75 m / DG ca. 2,90 m

Haus C | EG ca. 2,76 m / OG ca. 2,70 m

In Teilbereichen, wo es aus haustechnischer Sicht erforderlich ist (wie z.B. für Abluftleitungen in Vorräumen, Sanitärräumen, etc.), wird eine abgehängte Gipskartondecke bzw. Verkleidung ausgeführt.

(Raumhöhen gem. Auswechslungsplanung Planstand 05.06.2019)

DETAILAUSSTATTUNG

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Geprüfte Sicherheitstüren, Größe: 90/227 cm, Fabrikat „Josko“ oder gleichwertig.

Die einflügeligen, brandhemmenden Wohnungseingangstüren sind mit einer gemäß Ö-Norm vorgegebenen Türblattstärke ausgeführt und entsprechen hinsichtlich des Einbruchschutzes der Widerstandsklasse 3 (Mehrfachverriegelung). Erhöhter Schall- und Einbruchschutz.

Die Türen sind mit Sicherheitszylinder (Fabrikat „EVVA MCS“ oder gleichwertig), einbruchshemmend, außen Knauf, innen Drücker, einem Türspion und einer Namens- und Top-Beschilderung ausgestattet (in Edelstahl glänzend).

Holzumfassungszarge mit unsichtbaren Bändern, Türblatt mit Absenkdichtung. Integrierte Magnetkontakte für Alarmanlage. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

INNENTÜREN

Größe: 80/227 cm

Es kommen stumpf einschlagende, werkseitig weiß beschichtete Holzwerkstofftürblätter mit Vollspan-Innenlage (Fabrikat „Dana“ oder gleichwertig) mit dazu passenden Holzumfassungszargen und unsichtbaren Bändern zur Ausführung. Die Innentüren besitzen ein Buntbartschloss bzw. Verriegelungen (Bad und WC). Die Drückerbeschläge sind in Edelstahl gebürstet (passend zu den Beschlägen bei den Fenstern und Terrassentüren).

FENSTER

Die Fenster in den Wohnbereichen werden mit einer 3-Scheibenisolierverglasung (Fabrikat „Josko Platin 82“ oder gleichwertig) ausgeführt, wodurch die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften auf hohem technischem Niveau ausgeführt werden. Die Terrassentüren werden als Dreh/Kipp- oder Hebe/Schiebe- Türen hergestellt. Es werden hochwertige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit innen weiß und Aludeckschale außen (Farbe nach architektonischer Vorgabe) ausgeführt. Fensteroliven Edelstahl matt. Die Fenster und Fenstertüren werden, wo notwendig, mit einer Metallkonstruktion verstärkt oder mit einer Fixverglasung aus Sicherheitsglas als Absturzsicherung vorgesehen.

Fensterbänke innen: Werzalith weiß oder gleichwertig, Fensterbänke außen: Aluminium in Fensterfarbe.

In den Gartenwohnungen versperrbare Oliven, integrierte Magnetkontakte für Alarmanlagen bei allen Fenstern und Terrassentüren.

Im DG-Wohnraum Haus B werden die Schiebetüren als Josko „ONE“ oder gleichwertig ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten einen außenliegenden und elektrisch bedienbaren Sonnenschutz mittels Raffstores (randgebördelt).

FLIESENBELÄGE

Boden: Feinsteinzeug-Fliesen, (45/90) oder gleichwertig.

Verlegung orthogonal. Leitprodukt: „Granitoker – Serie Manhattan“ oder gleichwertig. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

Wandfliesen: Feinsteinzeug-Fliesen, (45x90) oder gleichwertig.

Verlegung orthogonal. Leitprodukt: „Granitoker – Serie Manhattan“ oder gleichwertig. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe. Sämtliche Baukörper-anschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Silikonfugen ausgeführt. Auf Wunsch sind Sonderverlegungen (z.B. diagonal) oder Fliesen- Sonderformen (Bordüren, Mosaik, etc.) gegen Aufpreis möglich.

Bad: Verfliesung Wandfliesen überall raumhoch

WC: Verfliesung hinter WC raumhoch, restlichen Wände mit Sockel (ca. 7 cm)

Abstellräume – Speis: Verfliesung Boden und Sockelhöhe (ca. 7 cm) – teilweise mit Parkett siehe Plan.

Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile werden in NIRO ausgeführt (ausgenommen Sockelleisten).

PARKETTBODEN

Zur Ausführung gelangen Landhausdielen natürlich matt geölt mit einer mindestens 3 mm dicken Nuttschicht (geeignet für Fußbodenheizung) sowie passenden Sockelleisten.

Leitprodukt: „Scheucher Parkett – Eiche natur“, „LHD – Valletta Seda Almond“ oder gleichwertig.

Gegen Aufpreis sind weitere Typen und Oberflächen (z.B. Esche, Kirsche, Ahorn oder Nuss) möglich. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile werden in NIRO ausgeführt.

TERRASSENBELAG

Auf den Terrassen, Balkonen sowie Loggien wird ein Holzbelag (IPE oder gleichwertig) mit Unterkonstruktion und verdeckter Montage ausgeführt. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

MALERARBEITEN

In den oberirdischen Geschoßen werden die Decken und Wände gespachtelt und gemalt (2-fach gemalt, wischfeste Dispersionsfarbe). Farbe: weiß. Auf Wunsch sind verschiedenfarbige Wand- oder Deckenfarben, sowie Stuckverlegung gegen Aufpreis möglich.

Im Untergeschoß werden die Wände und Decken von untergeordneten Räumen (Keller, Garage, Technik und sonstige Räume) nur geweißt.

SANITÄR

Folgende Sanitärgegenstände sind enthalten:

WC: 1 Stk. Hänge-Tiefspül-WC mit 2-Mengen-Unterputzspülkästen und Betätigungsplatte sowie „soft close“ WC Deckel. Farbe weiß.

Waschbecken: Angefertigte Waschtischplatte aus Corian oder gleichwertig laut Plan. Handwaschbecken (ca. 30 cm) im WC laut Plan.

Badewanne (wenn lt. Plan vorgesehen): 1 Stk. Acryl-Badewanne 180 x 80 cm mit Wannen-EH-Mischer und Revisionstürchen.

Dusche (wenn lt. Plan vorgesehen): Verfliesung des Duschbereichs (ca. 90 x 90 cm) inkl. Duschrinne und Duschtrennwand aus ESG (lt. Plan).

Armaturen: Armaturen mit Einhandbatterien, verchromt, („Dornbracht“ oder gleichwertig). Die Wannen und Duschen sind mit Brausestange, Brauseschlauch, Handbrause und Regenbrause ausgestattet. Sofern ein Badezimmer auch eine separate Dusche hat, wird anstatt der Brausestange nur ein Handbrausehalter bei den Wannen ausgeführt.

Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn (im Bad oder Abstellraum), Farbe verchromt und Kunststoffablauf weiß.

Wasseranschluss Freibereich: Auf Terrassen, Balkonen oder Loggien wird zur Bewässerung 1 Stk. frostsichere selbstentleerende Auslaufarmatur montiert.

HEIZUNG – WARMWASSER – LÜFTUNG

Heizung / Warmwasserversorgung: Die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe. Als Rohrleitungen werden nur Rohrleitungssysteme mit Zulassung verwendet. Generell erfolgt die Raumheizung in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung mit einer wohnungsweisen Heizungsverteilung mit Absperreinrichtungen für Vor- und Rücklauf. Die Steuerung erfolgt über ein Zonenventil Raumthermostat, welcher sich im Wohnzimmer befindet.

Kühlung: Die Kühlung erfolgt im Bereich der Aufenthaltsräume mittels Betonkern-aktivierung über die STB-Decken.

Lüftung: Lüftung von WC, innenliegenden Badezimmer und Abstellraum mit Waschmaschine. Die Entlüftung der Badezimmer und WCs erfolgt mechanisch über Einzelventilatoren, welche schallentkoppelt und Unterputz montiert werden. Im Abstellraum erfolgt die Belüftung über Türluftgitter.

Lüftung von Küchen: Alle Wohnungen sind mit Umluft-Dunstabzugshauben bei von Kunden beauftragten Küchenfirmen einzuplanen.

ELEKTROINSTALLATION

Allgemein: Alle Wohnungen bekommen eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen. (Bei mehreren Lichtauslässen pro Raum nur 1 Stk.) Schalterprogramm „Gira E2“ bzw. gleichwertig.

Der E-Verteiler (3-reihig) mit FI-Schalter und dem erforderlichen Leitungsschutzschalter für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Küchensteckdosen sowie Medienverteiler mit sternförmiger Verteilung ist, je nach Platzbedarf, entweder im WC, AR oder im Vorraum positioniert. Die Aufenthaltsräume enthalten einen Rauchmelder zur Signalisierung im Brandfall.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen etc. ist in den E-Projektplänen dargestellt. Die Endgeräte sind nicht inkludiert.

Alarmanlage: mittels verdeckt liegenden Reedkontakten & Bewegungsmeldern. Leitprodukt: „Gira“ oder gleichwertig.

BUS System: für Licht, Sonnenschutz, Gegensprechanlage, Alarmanlage. Beleuchtung dimmbar. Wohnungssprechstelle mit Türöffnungstaster und Monitor für Video-gegensprechanlage.

GÄRTEN, TERRASSEN UND BALKONE

Geländer (Absturzsicherungen): Die Absturzsicherungen bei den Terrassen, Balkonen und Loggien werden nach architektonischer Vorgabe, als Nurglasgeländer, hergestellt.

Eigengärten: Die Eigengärten in den EG-Wohnungen trennt ein schwarzer Doppelstabmattenzaun mit mind. 1,0 m Höhe von den Allgemeinflächen.

AUSSTATTUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

HAUSEINGANGSTÜREN-HAUPTTÜREN INS STGH

„Josko“-Tür im System „Nevos Color“ oder gleichwertig mit elektrischem Türöffner, welcher über die Gegensprechanlage gesteuert wird.

TÜREN ALLGEMEINBEREICHE

Alle Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als brandhemmende EI²30-C Stahlblechtüren mit einer Lackierung (Farbe nach architektonischer Vorgabe) und brandtechnisch geprüfem Objektbeschlag ausgestattet. – Leitprodukt: „Peneder Brandschutztüren“ oder gleichwertig.

STIEGEN, STIEGENHÄUSER, AUFZUG

Stiegen/ Stiegenhäuser: Böden, Tritt- und Setzstufen werden mit orthogonal verlegtem Feinsteinzeug nach architektonischer Vorgabe belegt. Es werden dauerelastische Fugen zu den angrenzenden Bauteilen ausgeführt. An den Wänden wird über dem ca. 7cm hohen Sockel, welcher aus dem Material des Bodenbelages hergestellt ist, eine weiße, wischfeste Dispersionsfarbe malermäßig aufgebracht. Laut architektonischem Gestaltungskonzept können die Stiegenhäuser teilweise auch mit Volltonfarbe beschichtet werden. Der Eingangsbereich und die Gänge werden mit Decken bzw. Wandleuchten in ausreichender Anzahl gemäß architektonischem Konzept ausgestattet und mittels Bewegungsmelder gesteuert.

In Treppenhäusern wird gemäß Vorschrift auch eine Fluchtwegbeleuchtung vorgesehen. Die Beleuchtung wird an den Allgemeinzähler angeschlossen.

Aufzug: Das Gebäude wird über eine Personenaufzugsanlage vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß erschlossen. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug inkl. Steuerung. Die Kabine ist mit einer hochwertigen Innenverkleidung sowie einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Der Boden wird aus demselben Bodenbelag wie im Stiegenhaus hergestellt. Weiters besitzt die Kabine Teleskop-schiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau besitzt bündig gesetzte Kurzhubtasten sowie eine Stockwerksanzeige.

KELLER- ALLGEMEINRÄUME UND GARAGE

Keller und sonstige Allgemeinbereiche: Die Parteienkeller, Lagerräume, Haustechnik-räume und Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume erhalten als Bodenbelag einen versiegelten Estrich. Im Müllraum wird der Boden mit einem bituminösen Belag belegt. Die Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet.

Im Keller werden sämtliche Beleuchtungskörper als Feuchtraumwannenleuchten ausgeführt welche im Garagenbereich und im Zugangsbereich zu den Einlagerungsräumen über Bewegungsmelder gesteuert werden. Die Installationen werden Aufputz geführt.

PARTEIENKELLER

Im Parteienkellerraum, welcher statisch be- und entlüftet wird, ist für jede Wohnung ein Einlagerungsabteil vorgesehen. Die Abteilwände inkl. Türen sind in Metall (Fabrikat Braun Ferrum oder gleichwertig) ausgeführt. Die Türen sind mit Schlössern, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, verschließbar.

GARAGE UND GARAGENTOR

Die Garage erstreckt sich über das 1. Untergeschoß des Gebäudes und verbindet unterirdisch alle drei Baukörper. Die Markierungen der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden oder Wand. Der Belag wird mit einer PU- Beschichtung ausgeführt. Die Garage wird von der Bellevuestraße aus über eine Rampe mit Ampelregelung erschlossen.

Das Garagentor wird als Rolltor mit Belüftungselementen nach architektonischer Vorgabe ausgeführt. Die automatische Öffnung des Garagentores erfolgt beim Ausfahren über Bewegungsmelder oder Fernbedienung und beim Einfahren durch Schlüsselschalter oder Fernbedienung. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch. Die Beleuchtung im Garagenbereich wird über Bewegungsmelder gesteuert.

AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenanlagen: Die allgemeinen Zugänge werden mit 60 x 60 cm Feinsteinzeug-Platten nach architektonischer Vorgabe hergestellt. Im Innenhof werden die Freibereiche gärtnerisch gestaltet. Freistiegen werden in Sichtbeton ausgeführt

Die allgemeinen Freibereiche (Hauszugänge) werden je nach Erfordernis mit Außenleuchten, welche über Dämmerungs- und Bewegungsmelder gesteuert werden, beleuchtet.

SONSTIGES

Beschriftung: Die Beschriftung der Stockwerke erfolgt in Einzelbuchstaben, die Raumbeschriftung aller Allgemeinräume nach architektonischer Vorgabe.

Briefkästen: Im Bereich vom Hauseingang befindet sich die Brieffachanlage (Fabrikat „Renz" oder gleichwertig), die ebenfalls in das Zentralschließsystem integriert ist. Im Eingangsfoyer wird eine Vitrine und ein Aushangbrett für Hausmitteilungen montiert.



BESTIMMUNGEN & HINWEISE

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben Änderungen eintreten können, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheiten und der Objekte bedeuten. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den m²-Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit) von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen ebenfalls keine Wertveränderung dar. Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung, OIB-Richtlinien und Ö-Normen werden eingehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen sowie der Allgemeinbereiche.

SONDERWÜNSCHE/ BAULICHE ÄNDERUNGEN

Die in den Verkaufsunterlagen inklusive aller projektbezogenen Pläne dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte durch den Wohnungs- und Hauswerber ein anderes Möblierungskonzept oder weitere Änderungen innerhalb der Wohneinheit gewünscht werden, so werden diese seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu behördlichen oder technischen Erfordernissen stehen.

Generell sind Sonderwünsche und bauliche Änderungen spätestens 2 Monate vor Baubeginn der MERYN + Partner Bauträger GmbH bekannt zu geben und werden direkt von dieser oder deren Professionisten abgewickelt. Die Verrechnung erfolgt dabei direkt über die MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung. Die vorstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängige Anmeldegebühr von Energielieferanten, sowie die Anmeldegebühren von Telefon, Internet, etc. sind durch den Käufer zutragen.

PLANUNG/BAULEITUNG/HINWEISE

Spezialisten übernehmen die gesamte Planung (inklusive Statik und Bauphysik) und Einreichung. Die Betreuung erfolgt durch einen Bauleiter, der auch die Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten übernimmt.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die Vorschriften der Bauordnung als zugesichert und vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Geschoßdecken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt.

Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Bei Ausführung von Elementdecken treten Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leichte, optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Die Malerei wird auf geglättetem Putz oder glatter Gipskartonfläche aufgebracht. Voll verspachtelt wird nur dort, wo dies erforderlich ist. Malerei ist nach den Ö-Normen nicht im Streiflicht zu beurteilen.

Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschoßes sowie der Anschlussfugen (zwischen dem massiv gemauerten Teil und der Dachkonstruktion), insbesondere beim Trockenausbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar.

Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

Keinen Mangel stellen auch geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten dar, jeweils in den Toleranzgrenzen der einschlägigen Ö-Norm.

Dehnfugen und sonstigen Fugen aus Kunststoff sind so genannte Wartungsfugen. Die Lebensdauer derartiger Ver fugungen ist von äußeren Umständen abhängig und kann im Einzelfall auch nur 1 Jahr betragen. Diese Fugen sind jährlich vom Kunden zu kontrollieren und falls die Dichtheit nicht mehr gegeben ist, durch eine Fachfirma zu erneuern.

Auf die schallentkoppelte Montage von Hängekästen und sonstigen Wandbefestigungen wird im Hinblick auf die Wohnqualität besonders hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass die Leistung von Dunstabzugshauben den Dimensionen der Abluftstränge der Küchen angepasst werden muss. Der Lieferant sollte daher zur Überprüfung aufgefordert werden. Der Anschluss von zu leistungsstarken Geräten kann zu Geruchsbelästigungen in fremden Küchen führen.

Was in dieser Baubeschreibung nicht angeführt ist, wird nicht ausgeführt. Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnung nicht nennenswert verändern oder eine Verbesserung der Ausstattung bewirken, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung.

Geliefert werden Bestandspläne der Wohnungen und des Hauses sowie der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (HLS), ebenso wie ein Elektrobestandsplan. In HLS und Elektroplänen eingezeichnete Leitungen sind nicht eingemessen.

Bestandspläne mit eingemessenen Leitungsführungen stellen eine eigene Hauptleistung und somit einen Sonderwunsch dar und sind direkt vom Käufer beim jeweiligen Professionisten zu beauftragen.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

Die Berechnung der Wohnnutzflächen erfolgt durch den Ausführungsplaner laut derzeit gültigen Normen.

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen (Stoßlüftung). Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert werden kann. Diesbezüglich informiert Sie der Tapezierermeister gerne.

Gleichzeitig mit dem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- oder Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen.

Auch aus diesen Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits hergestellte Malerei 1 bis 2 Jahre zu belassen und erst danach Tapezierungs- bzw. Malerarbeiten, ihrem persönlichen Wunsch entsprechend, ausführen zu lassen.

Wir weisen darauf hin, dass Parkettböden und Fliesen einer ständigen Pflege und Reinigung bedürfen. Zur Pflege von Fliesen und Steinböden empfehlen wir geprüfte Produkte zu verwenden.

Das Betreten der Baustelle durch den Käufer ohne Begleitperson der Verkäuferin ist aus Sicherheitsgründen vor Übernahme ausnahmslos verboten. Bei Zuwiderhandeln übernimmt die Verkäuferin keine wie immer geartete Haftung; Eltern haften für ihre Kinder.



MERYN + PARTNER

Ein Projekt der MERYN + Partner Bauträger GmbH

BELLEVUE 74



MERYN + Partner Bellevue 74 GmbH
Operngasse 6, 1010 Wien, TEL +43 1 512 20 40
office@bellevue74.at, bellevue74.at