

SEEPANORAMA PÖRTSCHACH

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG



BOGNERWEG, 9210 PÖRTSCHACH AM WÖRTHERSEE

Inhalt

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Erschließung	2	Photovoltaikanlage am Dach	3
Entsorgung	2	Energieeffizienz	3
Trinkwasser	2		

2. BAU- UND AUSSTATTUNGSBeschreibung

A | KONSTRUKTION

Außenwände	4
Wohnungstrennwände	4
Zwischenwände	4
Decken	4
Fussbodenaufbau	4
Dachkonstruktion	4
Balkon	5
Terrassen	5

B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

Stiegenhaus	5
Kinderspielbereich	5
Kinderwagen-/Fahrradabstellraum	5
Müllraum	5
Garage	6
Aufzugsanlage	6
Feuerlöscher Beschriftung	6
Brieffachanlage	6
Schließanlage Schließsystem	6
Wasseranschluß	6

C | TECHNIK

Heizung Warmwasser	6
Konditionierung Kühlung	7
Lüftung Entfeuchtung	7
Telefon Datennetz	7
SAT-TV	7
Rauchmelder	7
Elektroausstattung	7
E-Mobilität	8

D | AUSSTATTUNG WOHNUNG

Sonnenschutz	8
Wohnungseingangstür	8
Innentüren	9
Fenster- und Terrassentüren	9
Wandbeläge	9
Fussbodenbeläge	9
Küche	10
Sanitärausstattung Bad	10
Sanitärausstattung WC	10
Sanitärinstallationen	11
Nassraumentlüftung	11
Verbrauchsmessung Raumheizung und Kühlung Konditionierung	11
Elektroausstattung	11
Gegensprechanlage	11
Vorbereitung Smart-Home	11
Klimatisierung DG-Wohnungen	12
Terrasse Balkon (Wasseranschluss)	12
Kamin	12
Einlagerungsräume	12

E | AUSSENPOOL

Becken	12
Bädertechnik	12
Schwimmbadabdeckung	13
Beleuchtung	13
Wand-Bodenbeläge	13

F | AUSSENANLAGEN

Zugangswege Haupteingänge Zufahrt Tiefgarage	13
Allgemeine Grünflächen	13
Eigengärten	13
Einriedungen Eigengarten und Allgemeinbereiche	14
Paketbox	14

3. ALLGEMEINE HINWEISE 15

1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft „Seepanorma Pörtschach“ befindet sich in 9210 Pörtschach, am Bognerweg. Auf dem Grundstück wird eine moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 28 Wohnungen errichtet. Die Einheiten verteilen sich auf drei Gebäude und werden durch eine gemeinsame Tiefgarage sowie eine exklusive Poolanlage ergänzt.

ERSCHLIESSUNG

Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt barrierefrei. Die interne Erschließung wird über zentrale Stiegenhäuser und jeweils einen Personenaufzug sichergestellt. Jedes der drei Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss.

Die drei Wohnhäuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Mühlweg. Insgesamt werden 45 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Zusätzlich stehen im nördlichen Bereich der Liegenschaft, unmittelbar neben der Einfahrt zur Tiefgarage, drei Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die vertikale Erschließung der einzelnen Geschoße erfolgt jeweils über ein zentrales Stiegenhaus mit integriertem Aufzug.

Im Untergeschoss befinden sich neben den PKW-Stellplätzen auch die Technikräume sowie Einlagerungsräume für die einzelnen Wohnungen. Ein großzügig dimensionierter Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist in unmittelbarer Nähe zur Tiefgaragenrampe situiert und steht allen Bewohner:innen zur Verfügung.

Der Müllraum sowie weitere drei Besucherstellplätze befinden sich im Erdgeschoss der Liegenschaft.

Für Kinder ist eine ca. 70 m² große Fläche vorgesehen, die von den Wohnungseigentümer:innen als Kinderspielplatz gestaltet und genutzt werden kann.

ENTSORGUNG

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das öffentliche Abwassersystem.

Die Regenwässer werden gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung über ein Retentionsbecken sowie eine Pumpenanlage in den Gaisrückenbach eingeleitet.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Pörtschach am Wörthersee.

PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

Auf den Dächern der Häuser wird für die nicht ausschließliche Energieversorgung der Allgemeinbereiche eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage, errichtet. Die Leistung je Gebäude beträgt ca. 17 kWp, daher ergibt sich eine Leistung von ca. 51 kWp für die gesamte Wohnanlage. Die überschüssige Energie wird in das Netz eingespeist.

Zur Reduktion der Betriebskosten wird ein Energiespeicher von 10 kWh errichtet.

ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis, erstellt durch die Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH

Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Energieausweis
Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH

Neubau Wohngebäude Haus A:

HWB Ref,SK= 39 kWh/m²a | fGEE,RK= 0,61 | PV-Leistung 17 kWp

Neubau Wohngebäude Haus B:

HWB Ref,SK= 40 kWh/m²a | fGEE,RK= 0,64 | PV-Leistung 17 kWp

Neubau Wohngebäude Haus C:

HWB Ref,SK= 37 kWh/m²a | fGEE,RK= 0,61 | PV-Leistung 17 kWp

2 | Bau- und Ausstattungs- beschreibung

A | KONSTRUKTION

Tragende Struktur: Mantelbeton und Stahlbeton gem. statischem Erfordernis

AUSSENWÄNDE

Untergeschoß: Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis inkl. Perimeterdämmung entsprechend den technischen Erfordernis; Erdgeschoß bis Dachgeschoß: Mantelbetonwände und Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis, Wärmedämmverbundsystem, Außenputz und Holzfassade.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- TRAGEND: Mantelbetonwände verputzt und Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis.

ZWISCHENWÄNDE

- TRAGEND: Mantelbetonwände und Stahlbetonwände nach statischem Erfordernis, gespachtelt.
- NICHTTRAGEND: beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt.

4

DECKEN

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen, gespachtelt. In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,70 m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.). Raumhöhen von mehr als 2,70 m sind in den Verkaufsplänen explizit ausgewiesen.

FUSSBODENAUFBAU

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich, entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

DACHKONSTRUKTION

Stahlbetonkonstruktion als Steildach ausgeführt. Dachaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

Dachdeckung: pulverbeschichtetes Aluminium oder Stahlblech entsprechend dem architektonischen Konzept

BALKON

Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

- GELÄNDER: Stahlgeländer - Farbe und Design lt. Vorgabe Architektur.
Auf den Balkonen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.
- TRENNWAND: Holztrennwand gemäß architektonischem Konzept.

TERRASSEN

Die Terrassen in den Dachgeschoßen entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

- GELÄNDER: Stahlgeländer, Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.
Auf den Terrassen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.
- TRENNWAND: Holztrennwand gemäß architektonischem Konzept.

B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

STIEGENHAUS:

- Hauseingangstüren: Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe;
Edelstahl-Griffstange außen
- Bodenbelag: Feinsteinzeug samt Sockelleisten lt. Architektur
- Fußabstreifer: Hauszugang außen: Alu-Fußmatten
- Wohnungstürabstreifer vor den Wohnungseingangstüren in Bodenbelag eingelassen.
- Geländer: Edelstahl-Handläufe gemäß den geltenden Vorschriften
- Beleuchtung: Aufbauleuchte gemäß architektonischem Konzept

5

KINDERSPIELBEREICH:

Für Kinder ist eine ca. 70 m² große Fläche vorgesehen, die von den Wohnungseigentümer:innen als Kinderspielplatz gestaltet und genutzt werden kann

KINDERWAGEN- | FAHRRADABSTELLRÄUME

Für alle Wohnungen befindet sich im Kellergeschoß in der Nähe der Tiefgaragenrampe ein großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh, nicht gespachtelt
- BODEN: Beton beschichtet

MÜLLRAUM

Ein überdachter Müllsammelplatz wird im Außenbereich der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zur Garageneinfahrt errichtet.

GARAGE

PKW Stellplätze im Untergeschoß (Mindestbreite 2,60 m).

Die Durchfahrtshöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Je Stellplatz gibt es einen Handsender zum Öffnen des Garagentores.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton roh bzw. Dämmplatten nach bauphysikalischer Anforderung
- FAHRBAHN: Beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert

AUFZUGSANLAGE

In jedem Gebäude wird ein barrierefreier Personenaufzug errichtet.

FEUERLÖSCHER | BESCHRIFTUNG

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden lt. Vorgabe der Behörde montiert.

Beschriftung des Gebäudes, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

BRIEFFACHANLAGE

Hausbriefkastenanlage im Schließsystem sperrbar.

SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

Winkhaus keyTec RAP oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

6

WASSERANSCHLUSS

Allgemein zugänglicher Wasseranschluss im Allgemeinbereich gemäß Ausführungsplanung.

C | TECHNIK

HEIZUNG | WARMWASSER

Die Wärmeversorgung zur Beheizung der Räume und die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt über eine zentrale Wärmepumpen-Anlage mit Tiefensonden zur Nutzung von Erdwärme.

Für die Wärmeabgabe kommt ein Flächenheizsystem in Form von Fußbodenheizung zum Einsatz. Fußbodenheizungen mit ihren systembedingt niedrigen Betriebstemperaturen eignen sich ideal, um Wärmepumpen sehr energieeffizient betreiben zu können.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt in erster Linie über eine zentrale, witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung. Über Einzelraumregelungen für sämtliche Wohn- und Schlafräume können Raumtemperaturen automatisch begrenzt und manuell abgesenkt werden.

Zusätzlich ist im Sommer eine Konditionierung (Kühlung über Fußbodenheizung) möglich.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und ist mit einer Zirkulation ausgestattet.

Die Energiezählung für Wärme und Kühlung erfolgt wohnungsweise getrennt über Mietzähler.

KONDITIONIERUNG / KÜHLUNG

Außerhalb der Heizperiode besteht die Möglichkeit einer Konditionierung der Räume über die passive Nutzung der Tiefensonden. Dabei wird den Räumen über die Fußbodenheizung Wärme entzogen und über die Tiefensonden ins Erdreich abgegeben. Dieses System arbeitet sehr energieeffizient, da auf die elektrisch betriebene Kälteerzeugung verzichtet werden kann. Um bei Flächenkühlungen Kondensation an den Böden bei zu hoher Raumlufffeuchte zu vermeiden, sind im FBH-Verteiler Kondensatwächter vorgesehen, welche bei Überschreitung der maximal zulässigen Raumfeuchte im Aufstellungsraum des Fußbodenheizungsverteilers, das Kühlsystem in der jeweiligen Wohnung außer Betrieb setzt. Für die Regelung kommt in erster Linie wiederum eine zentrale Vorlauftemperaturregelung zum Einsatz. Über Einzelraumregelungen für sämtliche Wohn- und Schlafräume können Raumtemperaturen automatisch begrenzt und die Konditionierung manuell abgeschaltet werden.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dieser Art zu Kühlen um eine fühlbare Konditionierung der Räume mit nicht festgelegten Temperaturniveaus handelt.

Das System kann je Haus auf Wunsch der Eigentümer von Heizen auf Konditionierung umgestellt werden, wobei die Umschaltung von Heizung auf Konditionierung für jedes Haus einheitlich vorgenommen werden muss.

LÜFTUNG | ENTFEUCHTUNG

In den Kellerbereichen wird eine mechanische Be- und- Entlüftungsanlage und sofern erforderlich eine Entfeuchtung installiert.

Die Lüftungsanlage wird über ein Zeitprogramm gesteuert, über welche die Ein- und Ausschaltzeiten individuell eingestellt werden können.

TELEFON | DATENNETZ

Eine Lichtwellenleiter (LWL)-Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung wird vorgesehen (für Internetzugang; auch für diverse Online Dienste, wie TV-Anbieter, möglich).

Es wird je Wohnung im Wohnzimmer eine Datendose betriebsfertig verkabelt hergestellt. Die weiteren Aufenthaltsräume werden verkabelt und die Kabel in einer Leerdose versorgt.

SAT-TV

Es wird je Haus eine gemeinschaftliche SAT-Anlage auf dem Dach errichtet zum Empfang der SAT-Programme vom Satelliten Astra. In jedem Aufenthaltsraum wird eine SAT-Dose ausgeführt.

RAUCHMELDER

Gemäß Kärntner Bauordnung je ein batteriebetriebener, unvernetzter, Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraumes und Vorraumes/Ganges.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Elektroinstallationen nach derzeit gültigen ÖVE- und SNT-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der KNG-Kärnten Netz GmbH angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum KG). Unterverteiler und Sicherungsgeräte sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

Sämtliche E-Installationen in den einzelnen Wohnungen werden als Unterputzinstallation ausgeführt. Die E-Installation im Bereich der Tiefgarage sowie Keller- und Technikräume erfolgt Aufputz.

Jedes Kellerabteil erhält einen Lichtschalter und eine Doppelsteckdose 230 V (Aufputz).

STEUERUNG DER BELEUCHTUNG:

Gänge, Flure, Stiegenhäuser, Hauszugänge, Lagerräume, Fahrradraum, Müllraum, Tiefgarage über Bewegungsmelder. Technikräume, Kellerräume mit Schalter. Außenbeleuchtung mit Jahreszeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Bei den Hauseingängen Decken oder Wandleuchten nach dem architektonischen Konzept ausgeführt.

Die Grundaussleuchtung der Außenbereiche erfolgt gemäß der technischen Erfordernis und dem architektonischen Konzept

E - MOBILITÄT

Für jede Wohnung wird eine Optimierungsanlage im Wohnungsverteiler errichtet. Diese Anlage ermöglicht es ein Elektrofahrzeug, abhängig vom aktuellen Verbrauch der Wohnung, bis zu einer maximalen Ladeleistung von 11 kW zu laden.

Der Kunde kann sich eine Ladestation (die mit der Optimierungsanlage kommuniziert) samt Verkabelung vom Technikraum bis zum Stellplatz als Sonderwunsch installieren lassen.

8

D | AUSSTATTUNG WOHNUNG

SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt die Ausstattung eines elektrischen Sonnenschutzes inkl. Regelung über Taster.

Die Ausführung des Sonnenschutzes erfolgt lt. einheitlicher Vorgabe bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept).

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Wohnungseingangstüren Doppelfalz mit Holz-Rahmenstock gefälzt, Einbruchhemmung WK 2, Brandschutzanforderung gemäß dem brandschutztechnischem Konzept, Schallanforderung gem. Vorgabe der Bauphysik, weiß, mit Zylinderschloss und Türspion und Namensschild; mit Türanschlag und umlaufender Dichtung; Brandschutz lt. behördlicher Vorgaben.

Beschlag beidseitig Edelstahlrücken: Außen Langschild / Innen Rosette.

Fabrikat Dana Dominanta 3 oder gleichwertiges.

INNENTÜREN

Innentüren mit Holzzargen stumpfeinschlagend: glatte, weiße Oberfläche, Edelstahl Drückerbeschlag mit Rosette. Buntbartschloss und Einbohrbänder.

Modell Dana Euroba K oder gleichwertig

FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Kunststoff-Fenster mit außenseitiger Aluschale, mit 3-fach Isolierverglasung gemäß bauphysikalischen Vorgaben

- FARBE INNEN: weiß
- FARBE AUSSEN: lt. Vorgabe Architektur
- TERRASSENTÜREN: Hebe-Schiebetüren und Drehkipptüren lt. Plan
- INNENFENSTERBANK: Gussmarmor weiß, in Räumen mit Wandverfliesung wird die Fensterbank gefliest
- AUSSENFENSTERBANK: Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Architektur Vorgabe

WANDBELÄGE

- BAD: Wandverfliesung, Feinsteinzeug 60 x 60 cm, Höhe bis ca. 240 cm senkrecht im Kreuzverband verlegt
- WC: Wandverfliesung hinter dem WC, Höhe ca. 120 cm, senkrecht im Kreuzverband verlegt Feinsteinzeug, Format 60 x 60 cm

Fabrikat: Casalgrande Padana – Serie nature, Standardfarben nach Wunsch: Calce, Sabbia, Creta, Terra, Lava, Argila, weiß Matt, weiß glänzend oder gleichwertiges.

9

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt.

FUSSBODENBELÄGE

- ALLGEMEINBEREICHE, KELLER, NEBENRÄUME:
Beton versiegelt, Stiegenhaus: Feinsteinzeug Casalgrande Padana-Serie nature 30 x 60 cm oder gleichwertig.
- KOCHEN-ESSEN-WOHNEN, ZIMMER, ABSTELLRAUM, VORRAUM, GANG, ABSTELLRAUM:
Dielenparket Eiche astig, Scheucher Multiflor 1200 1-stab, Standardfarben nach Wunsch: Nebula, Natura, Bianca, Sahara, Perla oder gleichwertig, Sockelleiste 40 mm passend zum Parkett in Eiche
- BAD, WC:
Casalgrande Padana – Serie nature, oder gleichwertig, Format 60 x 60 cm, senkrecht im Kreuzverband verlegt.
Standardfarben nach Wunsch: Calce, Sabbia, Creta, Terra, Lava, Argila
Sockel 50 mm im Abstellraum aus Fliesen geschnitten.
- TERRASSE, BALKON:
Feinsteinzeug, Casalgrande Padana-Serie Nature Farbe Creta oder gleichwertig
Verlegung: DG mit ALU-UK, OG mit Stellfüßen, EG im Splittbeton oder Splittbett verlegt

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (gemeinsame Zu- und Ableitungen) lt. Plan (ohne Geräte). Sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen sind in Aufputzausführung hergestellt.

Sämtliche Küchenmöbel und Geräte sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Nur Dunstabzug mit Umluftfunktion möglich!

SANITÄRAUSSTATTUNG BAD

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Alle Armaturen verchromt; Sanitärkeramik in weiß, lt. Mustervorlage.

- WASCHTISCH:

Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig.

Abmessungen 60 x 46 cm und 100 x 46 cm (inkl. 2 Armaturen) lt. Plan

Armatur: Grohe Plus Einhand-Waschtischmischer ½" M-Size oder gleichwertig.

- BADEWANNE (SO FERN PLANLICH DARGESTELLT):

Acrylbadewanne, weiß, 180 x 80 cm,

Fabrikat: Laufen LUA mit Wannenkörper oder gleichwertig.

Armatur: Einhand Wannen-Batterie, Fabrikat: Grohe Plus Einhand-Wannenbatterie ½"

In Bädern mit zusätzlicher Dusche samt Stabhandbrause, Brauseschlauch und Wandhalter.

In Bädern nur mit Badewanne samt Grohe Euphoria 110 Brausestangenset oder gleichwertig.

- DUSCHE (SO FERN PLANLICH DARGESTELLT):

Duschtasse: Laufen Marbond Sollution oder gleichwertig, weiß,

Abmessungen 80 x 90 cm, 90 x 90 cm, 120 x 90 cm lt. Plan

Duschsystem: Grohe Euphoria System 310 Duschsystem mit Thermostatbatterie oder gleichwertig.

Duschtrennwände: sind im Standard nicht enthalten – Sonderwunsch.

- HEIZKÖRPER:

Sämtliche Bäder sind zusätzlich mit einem rein elektrisch betriebenen Bad-Heizkörper in Sprossenform ausgestattet, gemäß dem architektonischen Konzept

SANITÄRAUSSTATTUNG WC

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan.

Alle Armaturen verchromt; Sanitärkeramik in weiß, lt. Mustervorlage

- HÄNGE-WC:

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise.

Wand-WC: Tiefspüler weiß, Fabrikat: Laufen LUA „Silent Flush“ oder gleichwertig;

WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, mit Absenkautomatik,

Fabrikat: Laufen LUA oder gleichwertig.

- BETÄTIGUNGSPLATTE:
Geberit Sigma 70 oder gleichwertig (weiß)
- HANDWASCHBECKEN (SO FERN PLANLICH DARGESTELLT):
Kartell by Laufen oder gleichwertig, unterbaufähig.
Abmessungen 45 x 34 cm lt. Plan
Armatur: Grohe Plus Einhand-Waschtischmischer ½" S-Size oder gleichwertig.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Der Messung des Wasserverbrauchs erfolgt über Mietzähler individuell für jede Wohnung.

NASSRAUMENTLÜFTUNG

Sämtliche Bäder und WCs, sowie Abstellräume mit Wasseranschlüssen für Waschmaschinen werden über dezentrale, in den jeweiligen Räumen positionierten, Abluftventilatoren entlüftet.

VERBRAUCHSMESSUNG RAUMHEIZUNG & KÜHLUNG / KONDITIONIERUNG

Der Energieverbrauch für Heizen und Kühlen über Flächenkühlung erfolgt über Miet-Wärme zw. Kältezähler individuell für jede Wohnung.

Die Kühlanlagen im Dachgeschoß sind elektrisch betrieben und werden über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung abgerechnet.

ELEKTROAUSSTATTUNG

11

Medienverteilung: Ein Medienverteiler pro Wohnung mit der Möglichkeit der Anbindung zur Übergabestation um freie Auswahl zu haben. Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Auf den Balkonen werden Wandleuchten gemäß architektonischem Konzept errichtet.

Anzahl der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß beiliegender Installationsplanung.

Fabrikat Schalterprogramm: Jung LS 990 Farbe alpinweiß oder gleichwertig.

GEGENSPRECHANLAGE

Die Wohnungen im EG und OG erhalten eine Audio-Gegensprechanlage.

Ein Aufrüsten auf eine Video-Gegensprechanlage ist als Sonderwunsch möglich.

Die Dachgeschoßwohnungen erhalten eine Video-Gegensprechanlage, WLAN fähig.

Fabrikat: TCS Tasta oder gleichwertig.

VORBEREITUNG SMART-HOME

Jede Wohnung wird für die Ausführung von Smart-Home vorbereitet.

In den Wohnungsverteilern ist Platzreserve für Smart-Home Geräte vorgesehen und zu jeder Schaltstelle wird die Verkabelung inkl. Neutralleiter ausgeführt.

KLIMATISIERUNG DG-WOHNUNGEN

Die DG-Wohnungen werden mit Umluft-Kühlanlagen, welche nach dem Direktverdampferprinzip arbeiten, ausgestattet. Die Außeneinheiten werden in der Tiefgarage bei dem jeweiligen Stellplatz situiert. Je ein Innengerät je Aufenthaltsraum wird hergestellt. Die Steuerung der Klimageräte erfolgt über Fernbedienungen.

Fabrikat Inneneinheit: Toshiba Haori, Farbe weiß oder mit Textilbespannung oder gleichwertig.

TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Sämtliche Wohnungen mit Eigengarten und die DG-Wohnungen erhalten je einen frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade hergestellt.

KAMIN

Es ist ein Kaminanschluss für die Dachgeschoßwohnungen gemäß architektonischem Konzept vorhanden.

EINLAGERUNGSRÄUME

Die Abtrennung der Abteile erfolgt durch offene Systemwände aus verzinkten Stahlprofilen. Türen mit Standard Kunststoff-Türdrücker sperrbar im Schließsystem.

- WÄNDE / DECKEN: Stahlbeton bzw. Dämmplatten gem. bauphysikalischer Anforderung gemalen, nicht gespachtelt.
- BODEN: Estrich versiegelt

12

E | AUSSENPOOL

BECKEN

Das Becken wird aus Stahlbeton, gemäß den statischen Anforderungen, errichtet und mit einer entsprechenden Folie ausgekleidet.

Die Innenabmessungen des Beckens ca. 8,0 x 4,0 x 1,39 m

Der Einstieg ins Becken erfolgt über eine Treppe aus Beton mit je einem Handlauf auf beiden Längsseiten.

BÄDERTECHNIK

Die Anlage für die Badwasseraufbereitung wird den gesetzlichen Vorschriften entsprechend hergestellt. Die Beheizung des Beckenwassers erfolgt ausschließlich über natürliche Einflüsse.

SCHWIMMBADABDECKUNG

Um die Oberflächenverdunstung zu reduzieren und in weiterer Folge das Beckenwasser weniger schnell auskühlen zu lassen, wird eine Schwimmbadabdeckung hergestellt.

BELEUCHTUNG

- BECKEN: Unterwasserscheinwerfer gemäß den Anforderungen der Normen und Vorschriften.
- BECKENUMGANG: Wand-Einbauleuchten gemäß dem architektonischen Konzept, Fabrikat: Bega oder gleichwertiges.
- POOLINNENBEREICH: Deckenleuchten gemäß dem architektonischen Konzept

WAND-BODENBELÄGE

- BECKEN: Folienbecken
- BODEN
(BECKENUMGANG &
INNENBEREICH) Feinsteinzeug gemäß dem architektonischen Konzept in der entsprechenden Rutschbeständigkeit
- WAND-DECKENBELÄGE
POOL-INNENBEREICH: Gemalen und gespachtelt.

13

F | AUSSENANLAGEN

ZUGANGSWEGE / HAUPTTEINGÄNGE / ZUFAHRT TIEFGARAGE

Die Zugangswege werden mit einem Asphaltbelag und vor dem Eingang gepflastert nach dem architektonischen Konzept hergestellt.

Die Zufahrt in die Tiefgarage wird asphaltiert.

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen werden humusiert und Böschungen nach behördlichen Vorgaben und dem architektonischen Konzept gärtnerisch gestaltet.

Die gärtnerisch gestaltete Außenanlage muss gemäß Pflegeanleitung regelmäßig gewartet und gepflegt werden.

EIGENGÄRTEN

Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert, mit einem Rollrasen versehen und müssen gemäß Pflegeanleitung regelmäßig gewartet und gepflegt werden.

EINRIEDUNGEN EIGENGÄRTEN UND ALLGEMEINBEREICHE

Einfriedungen mit Maschendrahtgewebe oder Stabmatte (Wahl durch Bauträger)
mindestens 1,0 m hoch mit Gehtüre, wenn planlich dargestellt.

PAKETBOX

Ein Fundament samt Lehrverrohrung für eine später zu errichtende Paketbox wird gemäß
der Architekturplanung hergestellt.

Die Paketbox ist, wenn gewünscht, von den Eigentümern eigens zu beauftragen.

3 | Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung hinsichtlich Farben und Materialien aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung des Architekten mit der Behörde.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Küche etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommene Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin für Naturmaßaufnahme ermöglicht.



Stand 10.07. 2025

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich:

Swietelsky AG

Niederlassung Bauträger, Josef-Sablatnig-Straße 251, A - 9020 Klagenfurt
T +43 463 420019 - 1730, kaernten.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Ein Projekt der Swietelsky Developments