

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-/Fahrradabstellräume	5
Müllraum	5
Garage	6
Aufzugsanlage	6
Feuerlöscher Beschriftung	6
Brieffachanlage	6
Schließanlage Schließsystem	6
Wasseranschluß	6

C | TECHNIK

Heizung Warmwasser	6
Mechanische Lüftung Kellerräume	7
Telefon Datennetz	7
SAT-TV	7
Rauchmelder	7
Elektroausstattung	7
Steuerung der Beleuchtung	8
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	11
Nassraumentlüftung	11
Verbrauchsmessung; Wasser Raumheizung & Kühlung Konditionierung	11
Elektroausstattung	11
Gegensprechanlage	12
Vorbereitung Smart-Home	12
Klimaanlage	12
Terrasse Balkon (Wasseranschluss)	12
Einlagerungsräume	12

E | AUSSENANLAGEN

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

3. ALLGEMEINE HINWEISE 14

1 | Allgemeine Projektbeschreibung

Die Liegenschaft „Seepanorma Pörtschach“ befindet sich in 9210 Pörtschach, Mühlweg 27/A-C. Auf dem Grundstück wird eine moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 30 Wohnungen errichtet. Die Einheiten verteilen sich auf drei Gebäude und werden durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

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 46 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Zusätzlich stehen im nördlichen Bereich der Liegenschaft, unmittelbar neben der Einfahrt zur Tiefgarage, zwei Frestellplätze und 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 befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft in der Nähe der TG-Einfahrt.

Für Kinder ist eine ca. 60 m² große Fläche vorgesehen, die von den Wohnungseigentümer:innen auf eigene Kosten als Kinderspielfeld 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 kann entweder auf der Basis eines von der Eigentümergemeinschaft gemäß § 65ff EIWG zu errichtenden Nutzungsmodelles von den einzelnen Wohnungseigentümern direkt genutzt oder in das Netz eingespeist werden.

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 = 38,6 kWh/m²a | fGEE,RK = 0,69 | PV-Leistung 17 kWp

Neubau Wohngebäude Haus B:

HWB Ref,SK = 38,9 kWh/m²a | fGEE,RK = 0,70 | PV-Leistung 17 kWp

Neubau Wohngebäude Haus C:

HWB Ref,SK = 36,1 kWh/m²a | fGEE,RK = 0,68 | 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 gemäß dem architektonischem Konzept. Die Entscheidung in welchen Bereichen die Holzfassade zur Verwendung kommt obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit den Behörden.

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.

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.
Auf den Terrassen anfallendes Wasser wird gesammelt und abgeleitet.

- GELÄNDER: Stahlgeländer, Farbe und Design nach Architektur Vorgabe.
- TRENNWAND: Holztrennwand gemäß architektonischem Konzept.

B | AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

STIEGENHAUS:

- Hauseingangstüren: Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur Vorgabe;
Edelstahl-Griffstange außen
- Bodenbelag: Feinsteinzeug 30x60cm samt Sockelleisten lt. Architektur
- Fußabstreifer: Hauszugang außen: Alu-Fußmatten
- Geländer: Edelstahl-Handläufe gemäß den geltenden Vorschriften
- Beleuchtung: Aufbauleuchte gemäß architektonischem Konzept

5

KINDERSPIELBEREICH:

Für Kinder ist eine ca. 60 m² große Fläche vorgesehen, die von den Wohnungseigentümer:innen als Kinderspielfeld 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, gem. architektonischem Konzept 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.

Der Schlüssel berechtigt zum Sperren/Öffnen der Zufahrt zur Tiefgarage, der Hausbriefkastenanlage, des Hauseingangs, sämtlicher erforderlicher Allgemeinräume sowie des zugehörigen Kellerabteils.

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 einen Anschluss an das Fernheizwerk der Biowärme Pörschach.

Für die Wärmeabgabe wird ein Flächenheizsystem in Form einer Fußbodenheizung eingesetzt. Aufgrund der systembedingt niedrigen Vorlauftemperaturen eignet sie sich besonders zur energieeffizienten Betriebsweise und zur Reduktion der Betriebskosten.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt in erster Linie über eine zentrale, witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung. Für die Regelung der Raumtemperatur wird ein Thermostatregler je Wohneinheit verbaut. Einzelraumregelung ist als Sonderwunsch möglich.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Fernwärme und ist mit einer Trinkwasserzirkulation ausgestattet.

Die Energiezählung für die Raumwärmeversorgung und die Trinkwassererwärmung sowie die Zählung des Trinkwasserverbrauchs erfolgt wohnungsweise getrennt über Mietzähler.

MECHANISCHE LÜFTUNG KELLERRÄUME

Der Kellerbereich wird über eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage be- und entlüftet.

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

Zur Begrenzung der Luftfeuchtigkeit in Kellerräumen sind elektrisch betriebene, stationär installierte Entfeuchtungsgeräte vorgesehen.

TELEFON | DATENNETZ

Von der Telekom (A1) wird eine Lichtwellenleiter (LWL)-Versorgungsleitung von der Übergabestation in die jeweilige Wohnung vorgesehen (für Internetzugang; auch für diverse Online Dienste, wie TV-Anbieter, möglich).

Um maximale Flexibilität zu gewährleisten, wird in jede Wohnung eine zweite LWL-Versorgungsleitung installiert.

Beide Versorgungsleitungen werden in einem eigenen Medienverteiler in jeder Wohnung versorgt

7

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

Je Wohnung wird eine versperzbare 230V Schukosteckdose beim zugeteilten Stellplatz errichtet.

Die Zählung erfolgt über den Wohnungszähler.

Die Elektrohauptverteiler im Technikraum werden mit ausreichender Platzreserve für eine spätere Nachrüstungen eines Lastmanagements für E-Mobilität ausgeführt. Bei dem gewählten System erfolgt die Abrechnung dann getrennt über jeden Wohnungszähler. Diese Nachrüstung inkl. Verkabelung ist als Sonderwunsch jederzeit möglich.

Um eine maximale Flexibilität zu gewährleisten, wird zusätzlich eine leistungsstärkere Zuleitung installiert. Dadurch besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt auch ein zentrales Lastmanagement für die E Mobilität in der Tiefgarage zu installieren.

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).

Der vorgesehene Sonnenschutz dient dem Sonnen- bzw. Blendschutz und ist nicht als vollständige Verdunkelung konzipiert. Sofern eine Verdunkelung gewünscht wird, kann ein Rollladen oder eine gleichwertige Lösung im Rahmen eines Sonderwunsches installiert werden.

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 Dominant 3 oder gleichwertiges.

INNENTÜREN

Innentüren mit Röhrenspaneinlage, gefälzt, weiß matt lackiert mit Holzumfassungszarge ,

Fabrikat; DANA Strategie 32 dB o. glw.

Beschlag Edelstahl-Fabrikat: Südmetall Modell Ronny od. glw.

Buntbartschloss und 2 Stk zweiteilige Bänder

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 bei den restlichen Wänden, gemalen und eine Sockelleiste in Feinsteinzeug, (wie Bodenbelag) in der Höhe von 5cm

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

Sonstige Wandflächen werden in weißem Farbton mit Dispersionsfarbe gemalt und Stahlbetonflächen gespachtelt und gemalen

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: Nebla, 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 WC aus Fliesen geschnitten.

- TERRASSE, BALKON:

Feinsteinzeug, Casalgrande Padana-Serie Nature oder gleichwertig. Farbe Creta.

Verlegung:

Auf den Terrassen in den Dachgeschossen auf Aluminium-Unterkonstruktion

In den Obergeschossen auf Stelzlager.

Auf den Terrassen im Erdgeschoss im Splittbett und in technisch erforderlichen Sonderfällen im Splittbeton.

Die Entscheidung ob die Verlegung im Splittbett oder in Splittbeton erfolgt, obliegt dem Bauträger

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 (NUR INBEGRIFFEN SOFERN 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: Wandstange mit Brausehalter, Handbrause und

Brauseschlauch, Fabrikat: Grohe Euphoria 110 oder gleichwertig

- DUSCHE (NUR INBEGRIFFEN SOFERN 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.

Farbe: weiß, Sonderfarbe als Sonderwunsch

SANITÄRAUSSTATTUNG WC

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

Alle Armaturen verchromt; Sanitärkeramik in weiß, lt. Mustervorlage

- WC-ANLAGE, WANDHÄNGEND:

Montageelement für Unterputz-Installation.

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 S-Size oder gleichwertig.

NASSRAUMENTLÜFTUNG

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

11

VERBRAUCHSMESSUNG; WASSER RAUMHEIZUNG & KÜHLUNG / KONDITIONIERUNG

Die Messung des Wasserverbrauchs (Kalt- und Warmwasser) erfolgt über Mietzähler individuell für jede Wohnung.

Die Messung des Energieverbrauch für Heizen erfolgt über Miet-Wärmezähler individuell für jede Wohnung.

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

ELEKTROAUSSTATTUNG

Anzahl der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß beiliegender Installationsplanung.

Fabrikat Schalterprogramm: Jung LS 990 Farbe alpinweiß oder gleichwertig.

Es wird je Wohnung ein Medienverteiler im Bereich des Wohnungsverteilers (einzeln oder als Kombi-Verteiler) ausgeführt, in dem die Verteilung der Datenleitungen in die einzelnen Zimmer der Wohnung organisiert sind und auch das Modem vom Wohnungseigentümer positioniert werden kann. Die Datenleitungen werden in den einzelnen Aufenthaltsräumen in Leerdosen versorgt. Eine etwaige Datendose ist im Bedarfsfall vom Eigentümer selbst herzustellen. Die Beauftragung an den jeweiligen Netzbetreiber muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

Auf den Balkonen werden Wandleuchten gemäß architektonischem Konzept errichtet.

Die Räume werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

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.

KLIMAAANLAGE

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

Im Erdgeschoß und im Obergeschoß werden Klimaleitungen in den Installationsschächten für eine mögliche Nachrüstung vorgesehen. Eine Klimaanlage kann damit auf Sonderwunsch nachgerüstet werden.

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

12

TERRASSE | BALKON (WASSERANSCHLUSS)

Sämtliche Wohnungen erhalten je einen frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Fassade hergestellt.

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 roh.
- BODEN: Estrich versiegelt

E | AUSSENANLAGEN

ZUGANGSWEGE / HAUPTTEINGÄNGE / ZUFAHRT TIEFGARAGE

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

Die Zufahrt in die Tiefgarage wird asphaltiert.

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHEN

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

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

Eine entsprechende Pflegeanleitung des Rasens und der Bepflanzung wird im Zuge der Übergabe an die Hausverwaltung ausgehändigt.

Erforderliche Geländeabstützungen werden als „Bewehrte Erde“, Steinschichtungen oder Stahlbetonwänden, roh, lt. architektonische Gesamtkonzept ausgeführt.

Für die Pflege der Außenanlage wird eine entsprechende Wasserentnahmestelle samt Elektroanschlüsse errichtet

EIGENGÄRTEN

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

In einigen Eigengärten werden zur optischen Gestaltung erforderlicher Geländeabstützungen (z. B. bewehrte Erde o. Ä) Kletterpflanzen gesetzt.

Dies erfolgt ausschließlich dann, wenn die Kletterpflanzen in den Verkaufsplänen entsprechend dargestellt sind.

Die Kletterpflanzen werden mit einer Höhe von ca. 1,0 m ab fertiger Rasenoberkante geliefert und gepflanzt. Die weitere erforderliche Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Übergabe dem Eigentümer.

Eine entsprechende Pflegeanleitung für den Rollrasen und der Bepflanzung wird im Zuge der Wohnungsübergabe ausgehändigt.

Erforderliche Geländeabstützungen werden als „Bewehrte Erde“, Steinschichtungen oder Stahlbetonwänden, roh, lt. architektonische Gesamtkonzept ausgeführt.

EINRIEDUNGEN EIGENGÄRTEN UND ALLGEMEINBEREICHE

Einfriedungen mit Maschendrahtgewebe oder Knick-Stabmatte (Wahl durch Bauträger) mindestens 1,0 m hoch mit Gehtüre, jedoch nur 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 der Eigentümergemeinschaft 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.

Abweichungen zur Standardausstattung die als Sonderwunsch beauftragt werden können sind im Kaufpreis nicht enthalten und daher aufpreispflichtig.

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 26.02.2026

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