

Wohnanlage  
Brolsstraße 16, Altach

# Brolsstraße

2023

planDREI

Exposé





# Inhalt

Lage  
Projekt  
Materialien  
Bauträger  
Freie Wohnungen  
Ausstattungsbeschreibung



Sonnige und  
zentrale  
Lage in  
familien-  
freundlicher  
Umgebung  
—  
mitten im  
Rheintal.

# Lage

Die Wohnanlage wird in der zentralen Gemeinde Altach in der Brosstrasse – GST 2326 bzw. GST .30 – mitten im Vorarlberger Rheintal errichtet und verfügt somit über eine strategisch optimale Lage. Trotz dieser familiären Umgebung sind die Autobahnauffahrten Richtung Bregenz/Deutschland und Feldkirch/Innsbruck sowie die Grenze zu Schweiz und Liechtenstein in wenigen Fahrminuten erreichbar. Egal ob zum Arbeitsplatz oder Freunden & Familie im Ober- oder Unterland oder über die Grenze, alles ist in kurzer Zeit erreichbar.

Auch für die Benützung von öffentlichen Verkehrsmitteln ist Altach gut gelegen. Viele Buslinien führen durch die Gemeinde und 2021 wurde der Bahnhof komplett renoviert.

Der Bahnhof kann schnell und bequem mit Rad oder Bus erreicht werden. Die Bushaltestellen mit den Busverbindungen in Richtung Hohenems und Götzis befinden sich ebenfalls direkt vor der Tür oder in der fußläufigen Umgebung. Somit sind auch die Bahnhöfe Götzis und Hohenems gut erreichbar.

Die Wohnanlage liegt mitten im Rheintal, welches sich weitläufig erstreckt und einen wunderbaren Blick auf die umliegenden Vorarlberger und Schweizer Berge gewährt. Sie wohnen in einem sonnigen und großflächigen Tal und kein Berg stellt sich zwischen Sie und die Sonne. Ein Spaziergang im Naherholungsgebiet am Fluss Rhein fühlt sich, im Sommer wie auch im Winter, wie Urlaub an. Für Bergliebhaber ist eine Wanderung auf die Alpe Gsohl, den Schwefelberg oder in die Örflerschlucht nicht weit und bietet wunderschöne Ausblicke und Eindrücke. Altach ist eine sehr familien- und kinderfreundliche Gemeinde. Die Einwohner jeglichen Alters - von Kleinkind bis ins hohe Alter - profitieren von den vielfältigen Anlaufstellen, Bildungsangeboten und Betreuungsmöglichkeiten. Vor allem das zentral gelegene Sozialzentrum ist eine tolle Begegnungszone für Jung und Alt.

Für Kinder und Jugendliche bietet Altach mehrere Kinderbetreuungsstellen, Schulen (z.B. Volksschule, freie Montessori-Schule, Mittelschule, Musikschule) und zusätzliche Einrichtungen an. Altach verfügt auch über mehrere Kinderspielplätze, von denen einige von der Wohnanlage schnell erreichbar sind.

Um die bereits vorhandene Kinderfreundlichkeit noch zu erhöhen, investiert Altach in einen neuen Kindercampus Kreuzfeld, der sich gerade in Bau befindet und laut Planung im Dezember 2022 fertiggestellt werden soll.

Die direkte Umgebung der Wohnanlage Brolsstrasse ist durch eine gute Nachbarschaft mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Ortszentrum, diverse Einkaufsmöglichkeiten, das Sozialzentrum, der Kindergarten, die Volksschule und Mittelschule sind fußläufig bequem erreichbar. Vor allem der neue Kindercampus ist in unmittelbarer Nähe.





- Ruhige Wohnanlage zentrumsnah
- 3 Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohnungen
- 14 Eigentumswohnungen
- 2-, 3-, 4-, 5-Zimmerwohnungen mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügige Terrassen mit Privatgarten in den Erdgeschoßwohnungen
- Massivbauweise
- Holzfassade
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Lufwärmee und Photovoltaik
- e-Mobilität vorgesehen
- Barrierefrei mit Lift
- Tiefgarage
- Baustart: Frühjahr 2023
- Einzug: Dezember 2023

# Projekt



Errichtet wird ein Wohnbaukomplex bestehend aus drei Gebäuden – Haus A, B und C – mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten.

Die einzelnen Häuser vermitteln keinen großen Wohnblock-Charakter, jedes Gebäude steht unabhängig für sich, mit separatem Eingang, Lift und Stiegenhaus.

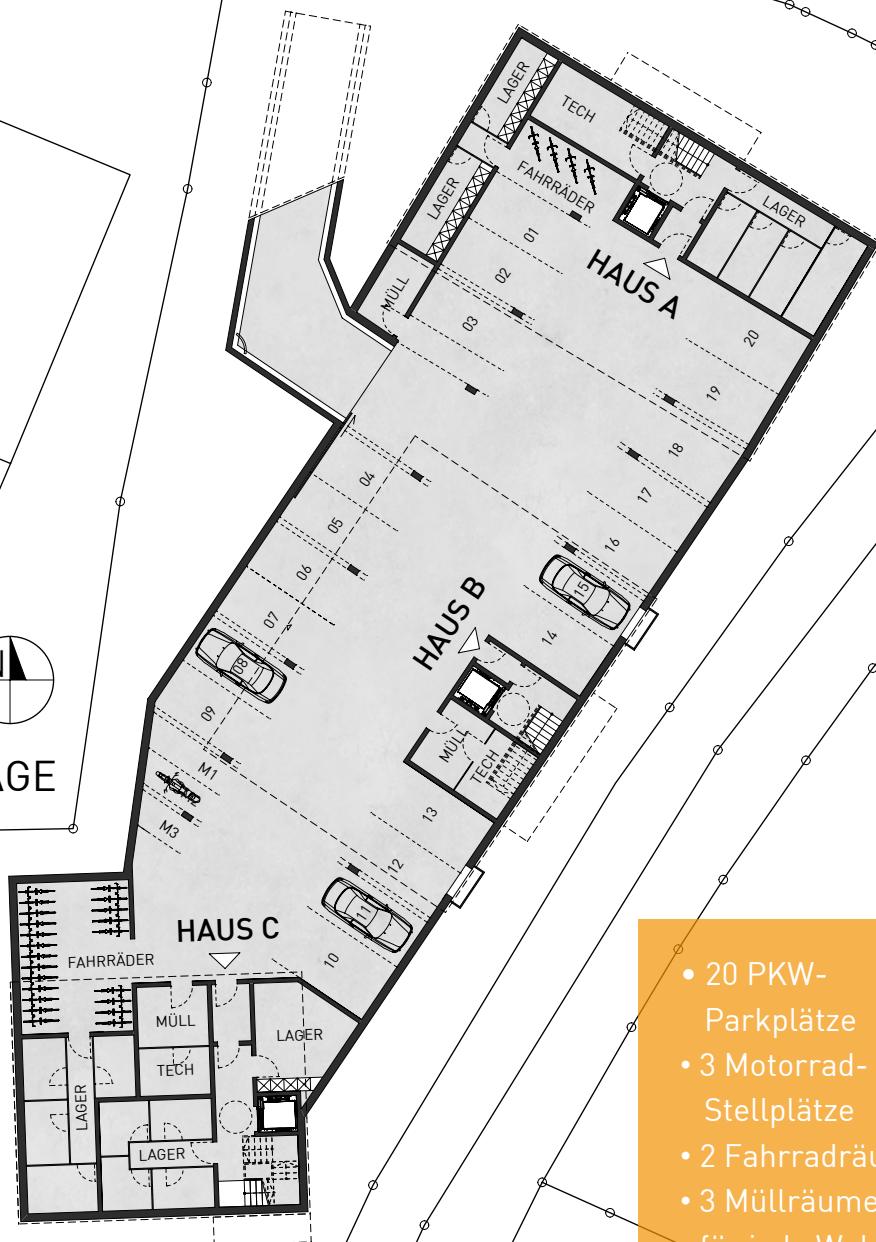
Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 14 Wohnungen und eine durchgehende, gemeinsame Tiefgarage mit 20 Auto- und 3 Motorrad-Abstellplätzen, Kellerabteilen, Abstellplätzen für Fahrräder, Müllräume sowie Zugänge zu den einzelnen Liftanlagen und Stiegenhäusern. Ebenerdig sind zusätzliche Besucherparkplätze eingerichtet.

Die Außenanlagen umfassen einen gepflasterten Vorplatz sowie einen großen Spielplatz im hinteren, geschützten Bereich des Grundstückes. Zudem werden gezielt Bepflanzungen vorgenommen, um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern.

Neben jeweils ein bis zwei Wohnungen pro Gebäude mit Eigengarten im Erdgeschoß befinden sich in jedem weiteren Geschoß ebenso maximal zwei Wohnungen pro Geschoß und Gebäude.

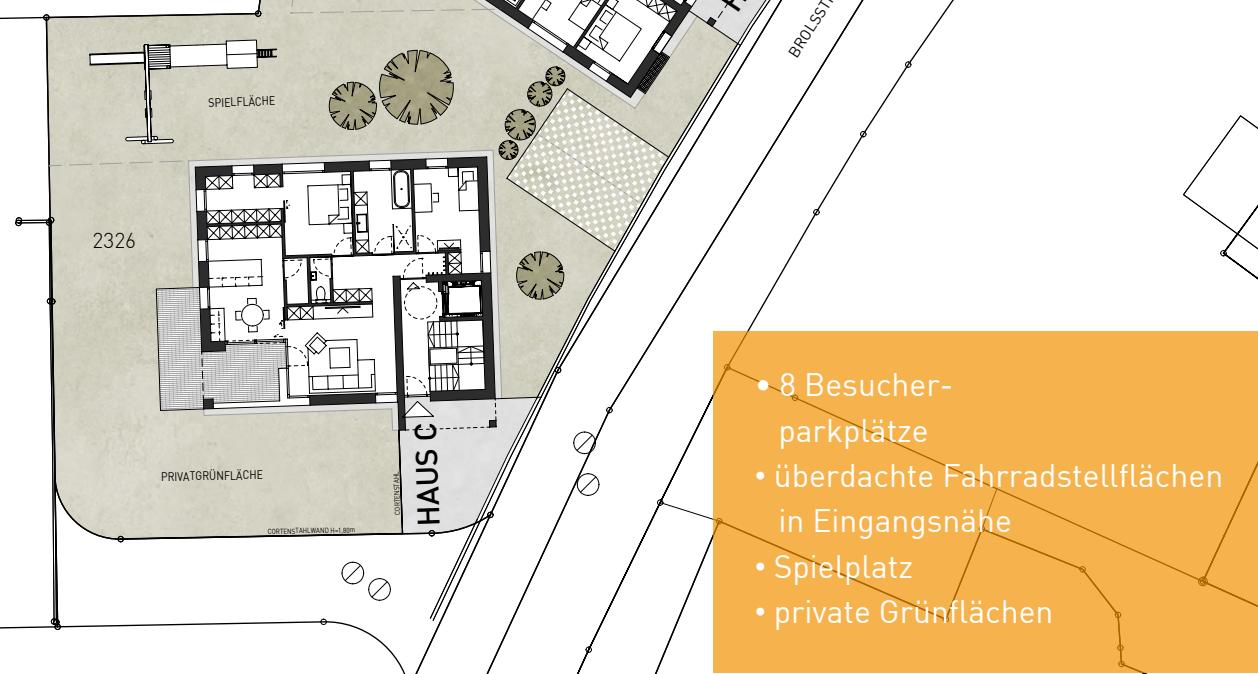
Charakter einer Kleinen,  
Vorteile einer Großen!

TIEFGARAGE



- 20 PKW-Parkplätze
- 3 Motorrad-Stellplätze
- 2 Fahrradräume
- 3 Müllräume
- für jede Wohnung ein Kellerlager
- barrierefreie Zugänge zu den drei Gebäuden

## ERDGESCHOSS



- 8 Besucher-parkplätze
- überdachte Fahrradstellflächen in Eingangsnähe
- Spielplatz
- private Grünflächen



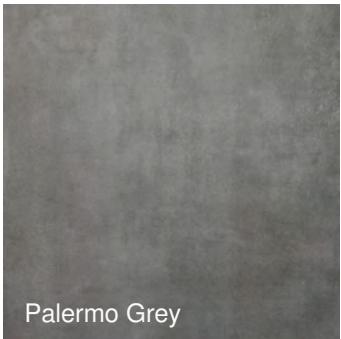
Ilbes Sand



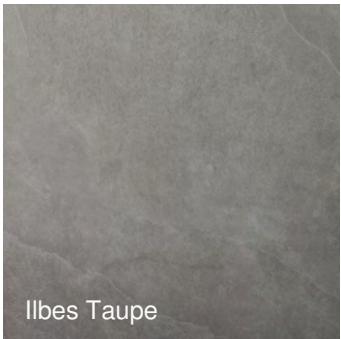
Lounge Terra



Ilbes Zement



Palermo Grey



Ilbes Taupe



Ilbes Grafit



# Materialien

Die Böden in Bad, WC und Fluren erhalten Steinzeugplatten 60/60 cm mit entsprechenden Abdichtungen beim Anschluss von Wand zu Boden als auch bei Armaturaustlässen und Abläufen. Die Wände im Bad werden im Spritzwasserbereich ebenfalls mit Steinzeugplattenbelegt. Die Decken in Bad u. WC werden mit hochwertigem Dispersion-Anstrich ausgeführt.

Küche, Wohn- Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer werden mit Fertigparkett (Eiche lt. Muster) auf Estrich geklebt (Schiffbodenverlegung) ausgeführt. Die Vorräume werden mit Steinzeugplatten (wie in Bädern) versehen. Die Terrassen erhalten einen Rost mit Thermokiefer samt Alu-Unterkonstruktion.



Gestalten Sie  
Ihre  
individuelle  
Wohn-  
atmosphäre  
mit unserer  
sorgfältig  
ausgewählten,  
hochwertigen  
Ausstattung.



Terrasse Thermokiefer



Parkett Eiche

INHAUS Bäderpark Hohenems  
Lustenauerstraße 117, 6845 Hohenems  
Tel.: +43 5576 77877-10  
Mail: mehr.bad@inhaus.eu



Badewannenmischer Chrom



Waschtischmischer Chrom



Standventil Chrom



Badewanne



Aufsatzwaschbecken



Handwaschbecken



Duschstange, Handbrause



Brausethermostat



Spültischmischer Küche



Wand-WC Tiefspüler



Betätigungsplatte



Handtuchhalter



Unsere  
Leistungen  
versprechen  
Erfolg. Von der  
Beratung bis  
zur Schlüssel-  
übergabe

-  
alles aus einer  
Hand.

# Bauträger

Wir, die Firma planDREI GmbH, sind ein kleines Familienunternehmen mit Sitz im Bregenzerwald. So sind wir mit dieser Region auch stark verwurzelt, was unsere Firmenphilosophie bestätigt.

Als Generalunternehmer beauftragen wir mit der Ausführung unserer Projekte fast ausschließlich heimische Handwerksbetriebe, da wir die Qualität der Bregenzerwälder Betriebe schätzen. Unsere jahrelange Erfahrung hat immer wieder gezeigt, dass wir so einen hohen Standard bieten und sichern können. Vor allem die Zufriedenheit unserer Kunden beweist uns, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Bei der Planung und Ausführung der Projekte versuchen wir, die ganz persönlichen Wünsche und Vorstellungen unserer Kunden mit unserer fachlichen Kompetenz zu kombinieren, um so zu einer optimalen Lösung für jeden einzeln zu kommen. Somit sind unsere Projekte durch eine hohes Maß an Individualität gekennzeichnet, wodurch unsere Kunden in den Genuss höchster Wohn- und Lebensqualität kommen.

# Top 01



ERDGESCHOSS

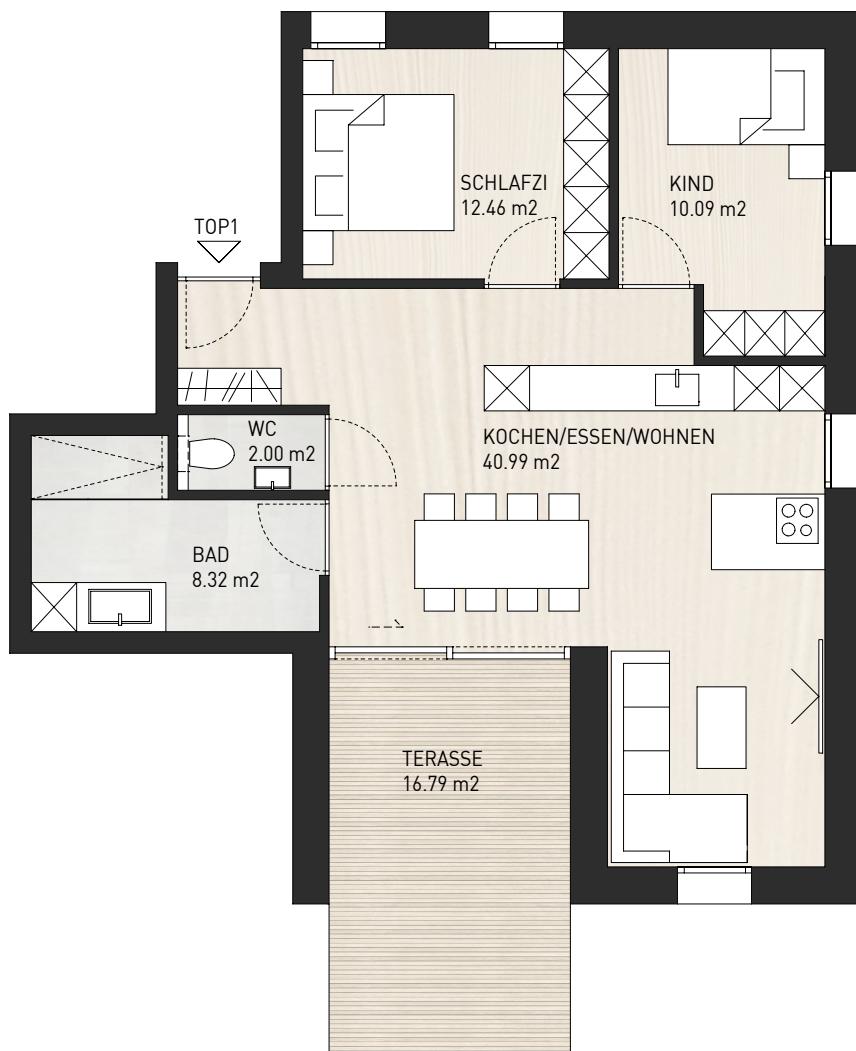
Wohnnutzfläche	72,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>
Grünfläche	132,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	6,00 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 515.000 €

Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)





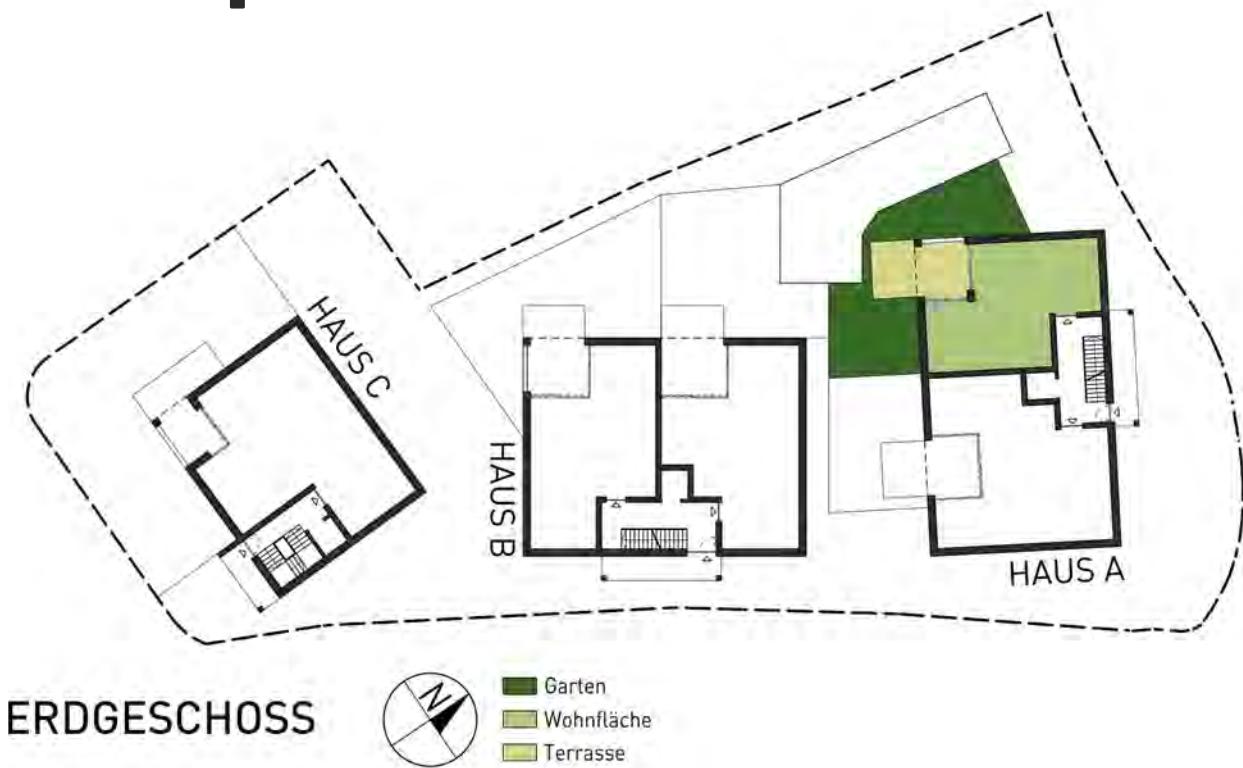
GRUNDRISS TOP 1

M 1:100

0 1 2 3 4 5



# Top 02



ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	72,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>
Grünfläche	92,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	6,0 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 505.000 €  
Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)





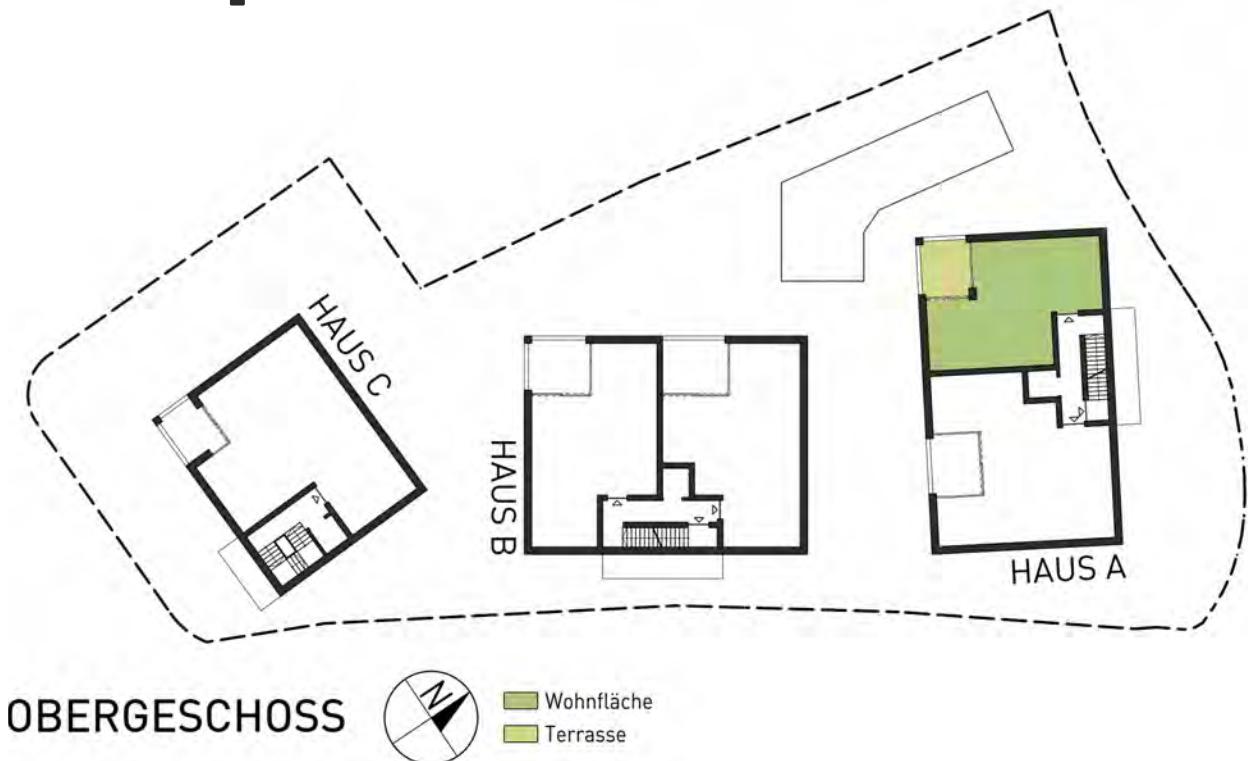
GRUNDRISS TOP 2

M 1:100

0 1 2 3 4 5



# Top 03



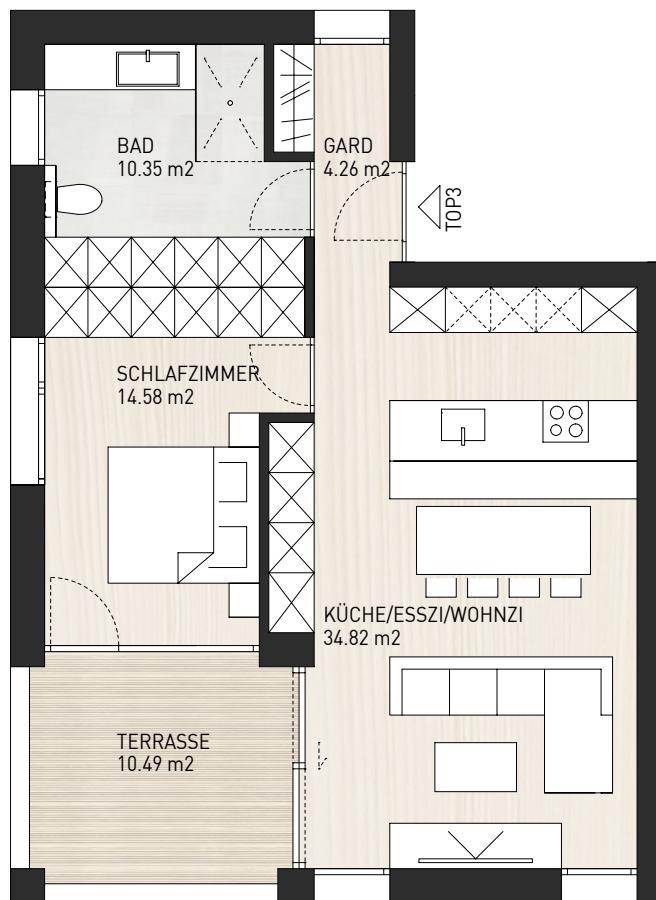
Wohnnutzfläche	64,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,94 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	5,00 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 414.000 €

Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)





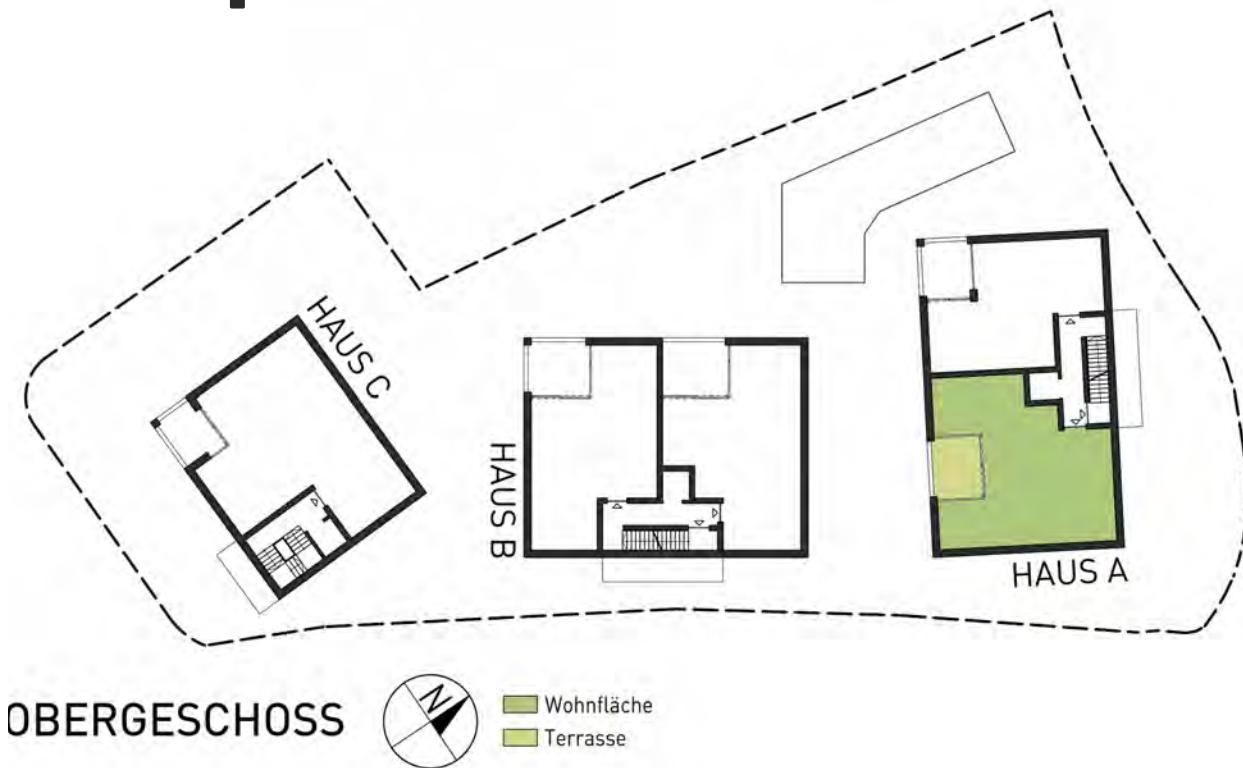
GRUNDRISS TOP 3

M 1:100

0 1 2 3 4 5



# Top 04



OBERGESCHOSS

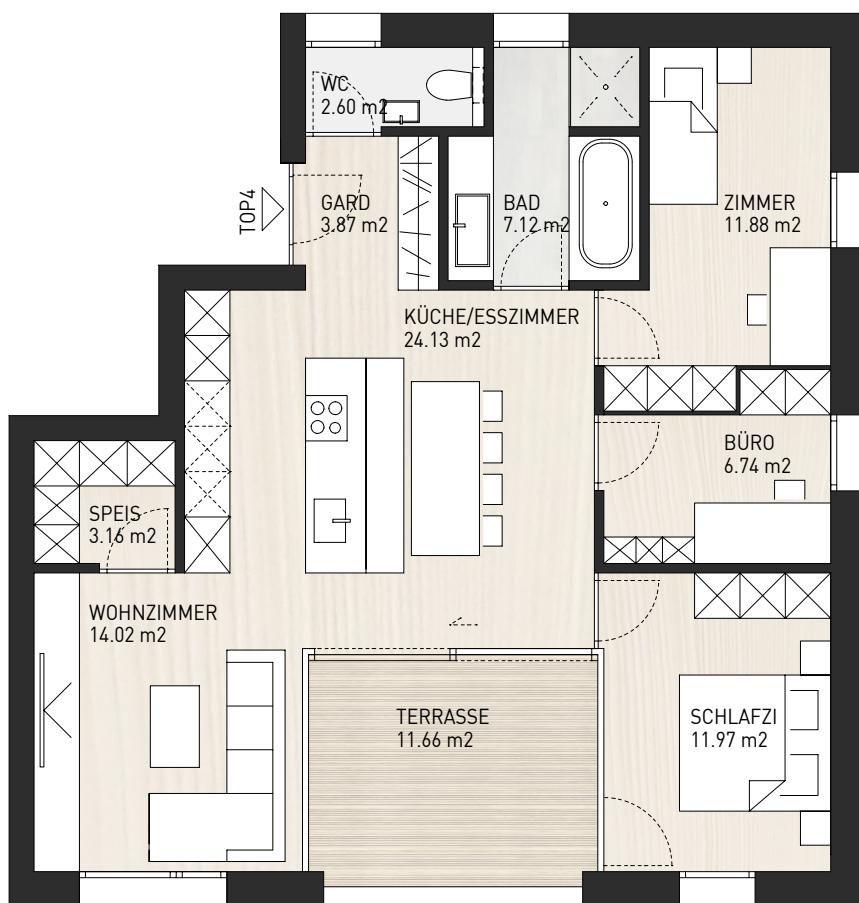
Wohnnutzfläche	85,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,66 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	5,00 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 548.000 €

Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)



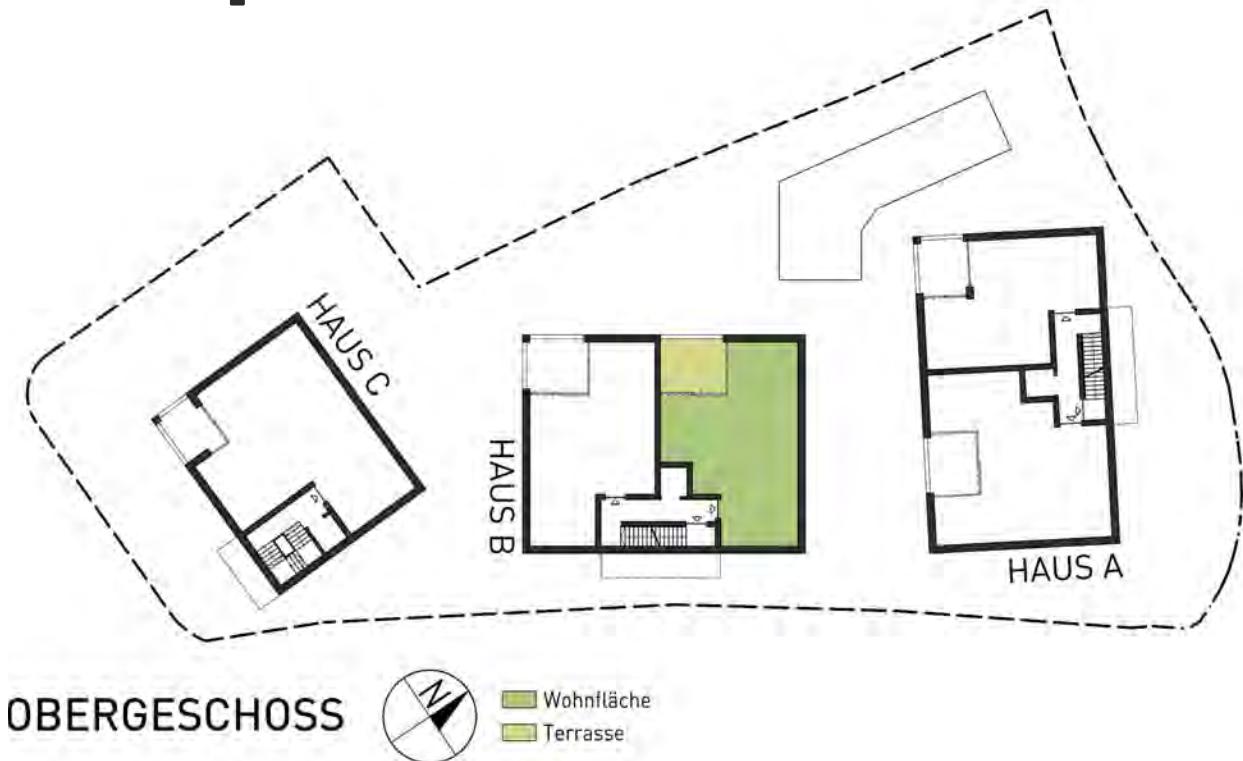


GRUNDRISS TOP 4

M 1:100



# Top 09



OBERGESCHOSS



Wohnfläche  
Terrasse

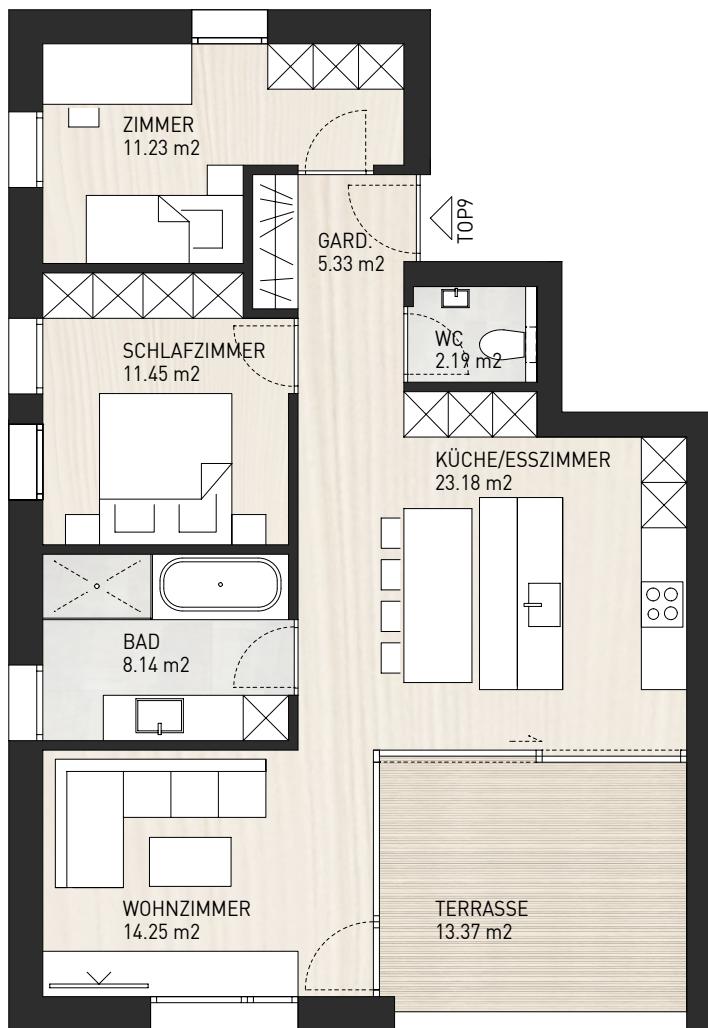
Wohnnutzfläche	75,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,37 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	5,10 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 490.000 €

Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)



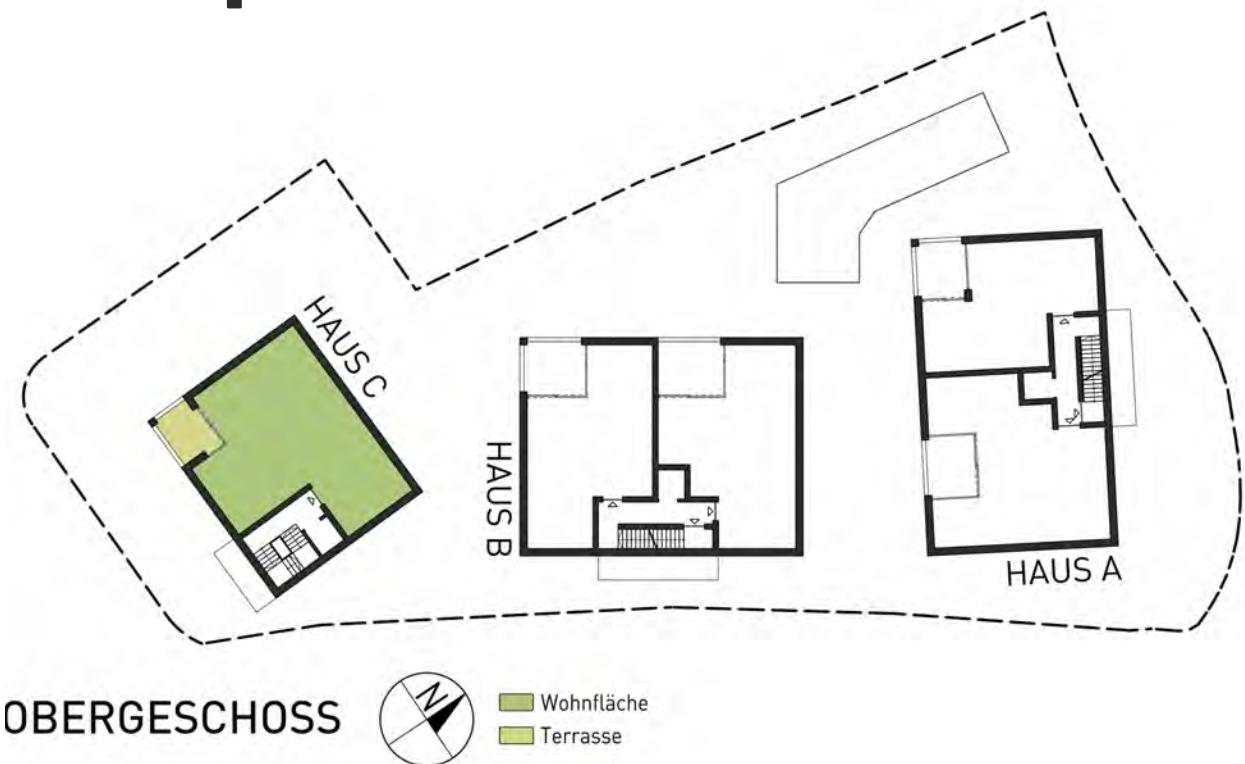


GRUNDRISS TOP 9

M 1:100



# Top 12

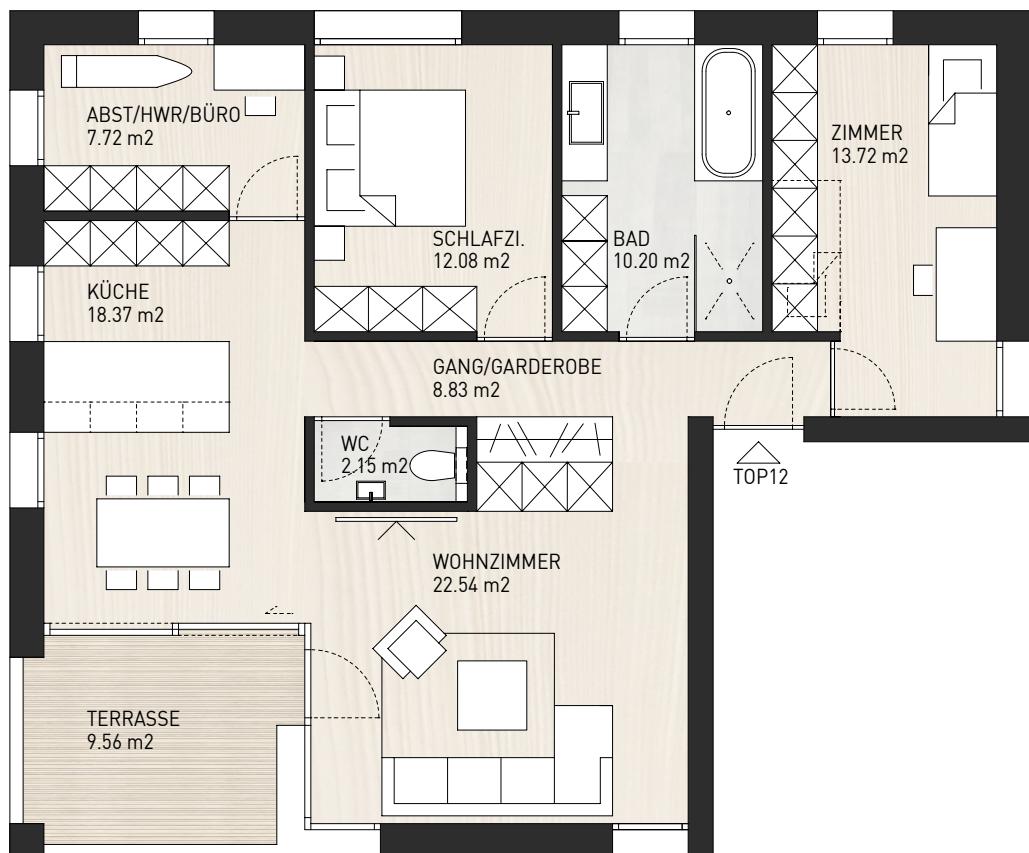


Wohnnutzfläche	95,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,56 m <sup>2</sup>
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	5,30 m <sup>2</sup>

Kaufpreis\* 604.000 €  
Garagenplatz 25.000 €

\* Kaufpreis exkl. Tiefgarage, Küche und Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,0% Eintragsgebühr, 1,2% Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft sowie Barauslage)





GRUNDRISS TOP 12 M 1:100

0 1 2 3 4 5





# Rohbau

Regional gebaut von heimischen Handwerksbetrieben.



## KELLERGESCHOSS

Die Fundierung erfolgt entsprechend der Baugrundbeschaffenheit, bzw. nach statischem Erfordernis. Ausführung entweder als Stahlbetonfundamentplatte oder mittels Tiefengründung. Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Armierung. In der Tiefgarage wird die Bodenplatte mit einer Beschichtung hergestellt.

## ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS

Außenwände gemauert mit gebrannten Ziegelsteinen oder falls statisch erforderlich betoniert. Die tragenden Wohnungstrennwände werden in Beton mit Rigips- Vorsatzschalen zur Erreichung der erforderlichen Schallwerte ausgeführt. Alle nicht tragenden Zwischenwände in den Wohnungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Die Leichtbauwände werden zweifach beplankt. Das bedeutet beste Stabilität, leichte Montagemöglichkeit von Möbeln usw. sowie gute Schallwerte.

Decken und Terrassen werden in Stahlbeton ausgeführt. Treppen und Podeste werden aus Stahlbeton und mit pflegeleichten Fliesen – Steinzeugplatten 30/60 cm oder Teppich verkleidet. In die Flure wird ein Estrich eingebracht, darauffolgend werden die Flure ebenfalls in der gleichen Form belegt.

## DACH UND DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Fama Flachfalzziegel (Ton) schwarz. Die Spenglerarbeiten (Dacheinfassungen, Dachrinnen, Ortgänge, Anschlussbleche usw.) werden mit sehr widerstandsfähigem Edelstahlblech ausgeführt.

## HOLZFASSADE, DACHUNTERSICHTEN, SOCKEL

Die Außenfassade wird mit mineralischen Dämmstoffen isoliert. Auf die hinterlüftete Traglattung wird ein Tannenschirm aufgebracht. Der Sockelbereich wird mit Styrofoam- bzw. Styropor in entsprechender Dämmstärke isoliert und mineralischem SH-Putz 2 mm beschichtet. Im unteren Sockelbereich erfolgt eine zusätzliche Abdichtung mit Flexil-Dichtspachtel.

## INNENPUTZ

Auf die gemauerten Wandflächen wird nach ausreichender Trockenzeit ein mineralischer Grundputz aufgebracht. In den Wohnungen und Fluren werden der Grundputz als auch die Leichtbauwände, sowie die Betondecken glatt gespachtelt und anschließend mit einem hochwertigen, lösemittelfreien, emissionsfreien, hoch diffusionsfähigen und waschbeständigen Dispersions-Anstrich (gebrochenes weiß) beschichtet. Die gespachtelten Wände im Keller werden nur bei gemauert Ausführung glatt gespachtelt. Die Stahlbetonwände werden mit weißer Dispersion gespritzt.



# Ausbau

Hochwertig und nachhaltig  
für eine lange Zukunft gebaut.

## KELLERABTEILE

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Verbrauchserfassung über Wohnungszähler. Vorhangschloss gleichschließend mit Wohnungstüre. Die Trennwände und Eingangstüren werden – soweit aus statischen Gründen nicht anders erforderlich – mit Holzlattenrosten (zur besseren Entlüftung) errichtet. Jedes Kellerabteil wird mit einer Steckdose und einer Schiffsleuchte ausgestattet.

Auf den Wänden und Decken wird ein hochwertiger Dispersions-Anstrich aufgebracht. An den Decken der einzelnen Kellerabteile ist mit Leitungsführungen zu rechnen. Die Luftzirkulation darf nicht durch ein vollflächiges Anbringen von Platten oder sonstigen Verkleidungen an den Trennwänden behindert werden. Bei der Einlagerung von Gegenständen ist auf die für Keller übliche Luftfeuchtigkeit zu achten.

## TIEFGARAGE

Das Garagentor wird als elektrisch öffnendes und schließendes Tor mit Fernbedienung ausgeführt. Die Decke, Wände und Säulen werden mit Dispersion weiß gespritzt. Die Ausführung der Decke, Wände und Säulen der Tiefgarage ist in Stahlbeton, der Oberflächenbelag in der Tiefgarage wird in Stahlbeton mit glatter Beschichtung hergestellt. Die Tiefgarage wird ausreichend belichtet und belüftet.

## HEIZUNG

Jedes Gebäude wird über je eine Luftwärmepumpe (Außenaufstellung) geheizt.

Zur Ausführung gelangt eine energiesparende Fußbodenheizung. Jeder Raum kann grundsätzlich separat reguliert werden. Bad, WC, Diele und Abstellraum sind jedoch meist zu einem Heizkreis zusammengefasst und nicht getrennt steuerbar. Die Temperaturregelung im Wohn- Essbereich erfolgt mittels Raumthermostat.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Jede Wohnung wird mit einem elektronischen Wärmemengenzähler versehen, um den Verbrauch genau ermitteln zu können.

Die Heizungs- und Kalt-/Warmwasserverrohrung erfolgt mittels Kunststoffrohren bzw. Kupferrohren mit entsprechender Wärmeisolierung. Die Leitungsführung verläuft in Installationsschächten, Wänden und Fußböden. Sichtbare Leitungsführungen sind nur an der Decke im KG.

## LÜFTUNG

Innenliegende Bäder und WCs werden mittels mechanischer Lüftungsanlage über das Dach entlüftet. Die Steuerung wird über den Lichtschalter (Zeitschaltuhr mit Nachlauf) geregelt. Die Dampfabzüge in der Küche werden bauseits mit Umluft ausgeführt.

## VER- UND ENTSORGUNG

Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

## ESTRICE

Es werden schwimmend verlegte Estriche in allen Wohnräumen ausgeführt. Diese sind ca. 6 cm stark mit zusätzlicher, darunterliegender Trittschall- und Wärmeisolierung und werden in allen Wohnungen und Fluren ausgeführt. In den Allgemeinräumen des Kellergeschosses ist ein glatter Betonboden (Monofinish) vorgesehen.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Ausführung der gesamten Elektroinstallationen Unterputz gemäß ÖNORM, im Keller zum Teil Aufputz. Jede Wohnung wird mit einem Unterverteiler mit Fl-Schutzschalter samt Sicherungsautomaten ausgestattet. Die Montage der Messeinrichtung ist im Technikraum vorgesehen. Folgende Stückzahl an Steckdosen und Lichtauslässe sind im Preis inkludiert:

	Steckdosen	Lichtauslässe
Wohn-, Esszimmer	5	2
Küche	5	5
Kinderzimmer	3	1
Elternschlafzimmer	3	1
Badezimmer	2	2
Getrenntes WC	0	1
Gang/Garderobe	2	1
Abstellraum	1	1
Keller	1	1
Terrasse/Balkon	1	1

Die Platzierung der Steckdosen und Lichtauslässe kann vom Käufer bestimmt werden. Voraussetzung ist eine rechtzeitige Bekanntgabe entsprechend dem Baufortschritt. Die Großflächenschalter und Steckdosen sind in Weiß gehalten. Hochwertige Beleuchtungskörper in den Allgemeinräumen, Treppenhaus, Kellergängen, Tiefgarage und im allgemeinen Außenbereich sind vorhanden. Die Schaltung derselben wird teilweise über Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter geregelt.

## ANTENNENANLAGE

Eine SAT-Gemeinschaftsanlage wird auf dem Dach montiert. Pro Wohnung wird eine Antennensteckdose und die Leerverrohrung in alle Schlafzimmer sowie in den Wohn-Essbereich vorgesehen.

## TELEFONANLAGE

Es erfolgt eine Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohn- Essbereich oder Gang/Garderobe. Der Anschlusszeitpunkt ist vom Käufer mit dem Post- und Telegrafenbauamt selbst abzuklären. Die Anschlussgebühr trägt der Käufer.

## KLINGEL- UND GEGENSPRECHANLAGE

Haustür-Klingel mit Gegensprechanlage zum Haupteingang.

## FENSTER

Die Fenster werden in Holz-Alu ausgeführt. Sämtliche Fenster werden mit einer 3-fachen Isolierverglasung versehen. Die Beschichtung der Holzelemente der Fenster wird mit hochwertigem Öl in mehreren Schichten ausgeführt. In jedem Raum mit Fenstern ist mindestens 1 Fensterelement mit Dreh-Kippbeschlag, auch als Terrassentür. Zum Teil Fixverglasungen, Fensteraufteilung (Anordnung der Drehflügel) gemäß Detailplan. Fenstergriffe in Leichtmetall, eloxiert oder weiß. Die Innenfenstersimse sind Kunststoffbeschichtet. Die Außenfensterbänke werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

## SONNENSCHUTZ

Alle außenliegenden Fenster erhalten Jalousien aus Aluminium. Die Bedienung erfolgt mittels E-Antrieb. Im Terrassenbereich werden Soltis-Beschattungen angebracht.

## TÜREN

Wohnungseingangstüren: Furnierte Vollbautüren mit Stockrahmen und umlaufendem Doppelfalz mit Profilgummidichtung, Ausführung als Brandschutztür, 3-fachgeölt mit Dreifachverriegelung.

Innentüren: ebenfalls furnierte Vollbautüren, stumpf einschlagend. Die Türblätter sind flächenbündig in die Umfassungszargen aus Holz. Die Türen können in 3 verschiedenen Holzarten ausgeführt werden; fertig 3-fach geölt mit Drückergarnitur.

## MALERARBEITEN

Metallteile im Innenbereich lackiert, im Außenbereich auch feuerverzinkt oder pulverbeschichtet.

Flure, Wände und Decken mit Dispersionsanstrich lt. Punkt Innenputz.

## AUSSEN- UND GARTENGESTALTUNG

Die geplanten Grünflächen werden humusiert und mit Raseneinsaat versehen.

Eine Einfriedung der privaten Gartenfläche ist nur mit Pflanzen möglich (bauseits).

Die Gestaltung der Gartenanteile ist ansonsten den Eigentümern überlassen, wobei auf das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage besonders Bedacht zu nehmen ist.

Die Zugangswege werden asphaltiert oder mit Betonplastersteinen ausgelegt. Parkplätze werden asphaltiert oder mit Rasenfugenpflaster versehen. Die Situierung und Ausstattung des Kinderspielplatzes sowie des Stellplatzes für Müllbehälter erfolgt laut Einreichplan. Beleuchtung der Zugangswege und der Hauseingänge entsprechend den Erfordernissen.

## GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des „Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches“ und beträgt 3 Jahre.

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen auftretende Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden.

Sämtliche Malerarbeiten werden mit Qualitätsprodukten ausgeführt. Trotzdem sind von Zeit zu Zeit Wartungsanstriche notwendig. Dies gilt besonders bei Holz- und Metallteilen wie Fenster, Balkonabtrennungen und Geländern, die der Witterung ausgesetzt sind. Eventuell notwendige Wartungsanstriche sind bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

## WARTUNG

Technische Einrichtungen wie Heizung, etc. müssen ständig gewartet werden, um ihre einwandfreie Funktion zu gewährleisten. Hierzu empfiehlt es sich, entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind deshalb mindestens einmal jährlich zu überprüfen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer von 6 Monaten, gerechnet ab Bezugsfertigstellung, vereinbart.

## REINIGUNG

Die Firma planDREI Wohnbau GmbH veranlasst vor der Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung sowie eine Grobreinigung der Wohnungen. Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist von den Eigentümern nach Übergabe selbst vorzunehmen. Für die Reinigung der Allgemeinräume nach Übergabe haben die Eigentümer eine eigene Vereinbarung zu treffen.

## SONDERWÜNSCHE UND EIGENLEISTUNGEN

### ÄNDERUNGEN DER PLANUNG:

innerhalb der Wohnung können mit uns kostenlos besprochen werden. Solche Änderungen können berücksichtigt werden, wenn sie technisch möglich sind, den Bauablauf nicht verzögern und rechtzeitig der planDREI Wohnbau GmbH in Auftrag gegeben werden.

### EIGENLEISTUNGEN:

- ausgenommen Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, sowie Arbeiten außerhalb der Wohnung - sind grundsätzlich möglich und werden im Zuge der Endabrechnung nach Übergabe der Wohnung verrechnet. Für Eigenleistungen und Arbeiten durch Dritte kann keine Gewährleistung übernommen werden.

### ÄNDERUNGEN DER AUSSTATTUNG:

Können ebenfalls, soweit technisch möglich und ohne Verzögerung des Bauablaufes durchführbar, berücksichtigt werden. Derartige Ausstattungsonderwünsche sind demgegenüber direkt den vom Bauträger beauftragten Vertragshandwerkern schriftlich in Auftrag zu geben, mit denen auch abzurechnen ist. Eine Kopie des Auftrages ist unverzüglich unserer zuständigen Bauleitung zu übermitteln. Allfällige Änderungen durch den Käufer sind nur mit Zustimmung der Firma planDREI Wohnbau GmbH möglich.

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Alle durch die Baubeschreibung und die Einreichpläne nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Details werden gemäß der noch zu erstellenden Detailplanung durch den Bauträger festgelegt.

Für den Leistungsumfang gilt ausschließlich die Baubeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel sowie über die Baubeschreibung hinausgehende Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad) dienen nur als unverbindlicher Einrichtungsvorschlag. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene Bauausführung maßgebend.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können von der Firma „planDREI Wohnbau GmbH“ ohne Zustimmung der Käufer vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Für Arbeiten im Zuge der Gewährleistung behalten wir uns das Recht der Zugänglichkeit und Verbesserung in jedem Fall vor, auch wenn der Gewährleistungsanspruch bei einer anderen Wohnung entstanden ist.

Bei der Firma „planDREI Wohnbau GmbH“ aufliegende Modelle, 3D-Abbildungen bzw. Einreichpläne der Wohnanlage sind im Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderen architektonischen Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Bauausführung geringfügig verändern. Alle Maße und m<sup>2</sup>-Angaben sind Ca.-Werte (Rohbaumaße ohne Innenputz). Sämtliche Maße sind am Bau zu nehmen.

Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

#### BESONDERER HINWEIS:

In den ersten Monaten und Jahren nach Fertigstellung entweicht aus Mauerwerk, Verputz und Estrich Restfeuchtigkeit. Aus diesem Grund ist besonders in der ersten Zeit auf richtiges Lüften und Heizen zu achten. In diesem Zusammenhang sollten nach Möglichkeit auch keine Schränke oder sonstige feste Einbauten direkt an Außenwänden platziert werden oder zumindest mit entsprechender Hinterlüftung, da ansonsten auch bei bester Wärmedämmung Feuchtigkeitsentwicklung nicht auszuschließen ist.

#### ÜBERGABE - ÜBERNAHME:

Jede Wohnung wird einzeln und separat an den Eigentümer übergeben bzw. von diesem übernommen. Mit dem Tage der Übernahme beginnt auch die Gewährleistungsfrist lt. ABGB und Konsumentenschutzgesetz.

Wir haben versucht, Materialien und Ausführung bestmöglich zu beschreiben. Falls Sie an Details Interesse haben, fragen Sie uns. Wir stehen gerne für weitere und ausführlichere Auskünfte zur Verfügung. Gerne können Sie bei uns entsprechende Muster der zur Verwendung kommende Materialien und Oberflächen in Augenschein nehmen.

Zum Schluss möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass wir ausschließlich heimische Handwerker mit der Bauausführung beauftragen werden. Damit können wir Ihnen als Käufer schon im Voraus eine absolut hohe Qualität zusichern, denn die Zufriedenheit der Kunden ist unser oberstes Ziel!

Andelsbuch, September 2023

