

BAU-, LEISTUNGS- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG FÜR DAS

FLAIR meets Biedermeier

2344 Maria Enzersdorf

Stand: 18.03.2015

1. ALLGEMEINES

1.1. Charakteristik

Die Wohnhausanlage FLAIR meets BIEDERMEIER besteht aus mehreren individuellen Objekten, die jeweils Ihre eigenen Besonderheiten und Vorteile aufweisen. In einem langwierigen Planungsprozess wurde das Miteinander und Zueinander dieser Bauteile so lange optimiert, bis jenes spezielle Flair entstand, das die Projekte von Flair Bauträger so außergewöhnlich macht.

Gemäß dieser Objekte und Ihren Besonderheiten ist auch diese Bau- und Leistungsbeschreibung gegliedert.

Wir unterscheiden:

- *Die unterirdischen Anlagen, wie Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt, Keller, Heiz- und Technikräume, Parteienkellerabteile, Aufschließungen und Versorgungen.*
- *Weiters die öffentlichen, fußläufigen Verkehrsflächen, wie Wege, Stiegenhäuser, Lifte, Laubengänge und Durchgangsbereiche.*
- *Die öffentlich zugänglichen Räume, wie z.B. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Elektrozählerraum, Müllraum, aber auch die Annehmlichkeiten in der Außenanlage, wie z.B. Spielbereich, Quellbrunnen, Bachlauf und Sitzbereiche.*
- *Die Kernstücke dieser Anlage sind das revitalisierte Biedermeierhaus und die Mehrfamilienhäuser 2 bis 5.*

Zentrale Idee war es, das ehrwürdige Bestandsobjekt gebührend in Szene zu setzen. Dies erfolgt durch eine platzförmige Erweiterung der Hauptstraße, wodurch der gegenüberliegende Teil des denkmalgeschützten Riefelhauses Raum bekommt. Die Seitenfassade des Biedermeierhauses begrenzt diesen neuen Platz an der Südseite und erhält somit jene Bedeutung und Wertung, die dieser Fassade bisher versagt war. Durch die angestrebte Ansiedelung eines Gastronomiebetriebes mit einem platzseitigen gemütlichen Schanigarten soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden.

Um den Platz entsprechend zu beleben, wird an der Nordseite des Grundstückes ein öffentlicher Geh- und Fußweg zur Bahntrasse (Bahnhof) geführt.

Die eigentliche Wohnanlage ist hinter dem Biedermeierhof, sowie dem neuen platzbegrenzenden Gebäuden situiert. Die Wohnanlage ist als eigenes Grätzl in der Marktgemeinde konzipiert, d.h. urbane Qualitäten wie Durchwegung, interessante Innenhofbildung, Geländesprünge, Einsichten und Aussichten bestimmen den Projektgedanken. Die Mehrfamilienhäuser bieten ein breit gefächertes Wohnungsangebot, wie zum Beispiel Wohnungen auf einer Ebene, Masionettenwohnungen, Wohnungen mit Gärten sowie Wohnungen mit traumhaften Terrassen, etc.) Es gibt Einheiten mit Liften, die bis in die Wohnung gehen und andere, die aufgrund ihrer ausgeklügelten Architektur auch später noch teilbar sind.

FLAIR = einfach schöner Leben

1.2. Grundlegendes Prinzip

Diese Leistungsbeschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages.

Generell ist die Grundlage die dem Vertrag angefügte zeichnerische Darstellung als Einreich-/Polierplankopien - Maßstab 1:100 bzw. 1:50, sowie die genehmigte Baubewilligung. Sobald weitere genauere Dokumente und Pläne wie der letztgültige Auswechslungsplan vorliegen, die z.B. Abweichungen und Sonderwünsche mit enthalten, werden diese zum Vertrag als Dokumentation beigelegt. Skizzen die Sonderwünsche zeichnerisch darstellen werden gesondert behandelt.

Beachten Sie bitte, dass eine Ausnahme von diesem Prinzip hinsichtlich eingezeichneter Einrichtungsgegenstände/Küchen oder Fußbodenbelagsangaben besteht. Derartige Angaben haben lediglich Vorschlags- bzw. Veranschaulichungscharakter und bedeuten nicht, dass FLAIR diese Küchen oder Böden anbietet oder errichtet.

Die nachstehend beschriebenen Leistungen verstehen sich jedoch inklusive aller erforderlichen Nebenarbeiten zu den einzelnen beschriebenen Bauteilen, wie z.B. kraftschlüssiges Verbinden der Bauteile mit Bewehrung und Betonverguss, Isolierungen, Dichtungen, Dämmungen, Verfugungen, bei Fenstern und Türen der fachgerechte Einbau derselben sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass diese Leistung nicht enthalten ist.

2. Unterirdische Anlagen

2.1. Fundamente

Alle Fundamentteile sind gemäß den statischen Erfordernissen entsprechend den Berechnungen des Ziviltechnikerbüros hergestellt. Entweder als Streifenfundamente und entsprechendem Unterlagsbeton oder in Form einer Fundamentplatte. Die Leistungen beinhalten die erforderliche Betongüte, die erforderliche Bewehrung und die Schalung samt aller Nebenleistungen wie Abdeckfolien, Rollierungen, Feuchtigkeitsisolierungen, Dichtbänder, Rohrdurchführungen, etc.

Das Fundament des Bestandsgebäudes wurde entsprechend den statischen Erfordernissen saniert.

2.2. Kanalisation

Es wurde eine einwandfrei funktionsfähige Regen- und Schmutzwasserkanalisation, sowie Oberflächenentwässerung inkl. Putzstücken in vorschriftsmäßigen Abständen, sowie Aufstandsbögen und Muffen für Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß den Plänen hergestellt. Dies beinhaltet auch die Herstellung der Sicker- und Putzschächte mit entsprechenden Deckeln;

den Anschluss der Rigol -, Geh- und Fahrwegentwässerung wo vorgesehen;
die Regenfallrohre, Regensinkkästen;
die Abdichtung der Durchführungen durch Mauern oder Fundamentplatten gegen Feuchtigkeit.
Alle Ausführungen gemäß den behördlichen Vorschriften.
Die Herstellung der Einmündung in den öffentlichen Kanal ist mit der Behörde abgestimmt. Die
Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt über die süd/östlich angrenzende Liegenschaft des
Stift Schotten in die Kanalanlage der Gemeinde Maria Enzersdorf. Dieses Recht ist mit einem
entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag grundbücherlich abgesichert.
Ein behördlich erforderlicher Kanalbefund sowie die entsprechende Dokumentation werden nach
Vorliegen an die Hausverwaltung übergeben.

2.3. Rohbau – Stiegen – Säulen – Unterzüge unter Erdniveau

Die Garage bzw. der Keller wurde absolut technisch dicht hergestellt. Es ist eine rissbeschränkende
Bewehrung ausgeführt und eine für wasserundurchlässige Bauwerke geeignete Betonrezeptur inkl.
Bewehrungsgehalt verwendet welche durch einem befugten Konsulenten freigegeben wurde.

Das Bestandsgebäude wurde gegen aufsteigende Feuchtigkeit entsprechend geschützt.

2.3.1. Keller bzw. Garagenwände:

Die Errichtung des aufgehenden Keller-/Garagenmauerwerkes erfolgte in geschalter Ausführung in
Ortbeton C25/30 XC3, Schalungsklasse min. S1 lt. ÖNORM B2211, Bewehrung lt. statischen
Erfordernissen.

Oberfläche innen

Fugen und Lunker verfüllt, Wände vollflächig gespachtelt bzw. verputzt, 2-facher Anstrich mit
weißer wischfester Raumfarbe (keine Binderfarbe)

Oberfläche außen

Isolierung oder STB Ortbeton mit Fugenbändern. Bei Schalstein-MWK-Sockel patschokiert,
gerichtet für die weitere Isolierung.

Oberfläche Garage, Kellerabteile, Lager, etc. innen

Garagenwände, -säulen in Sichtbeton S1, mit wischfester Halbdispersion airless geweißt.

Oberfläche Aufzug- und Stiegenhauszugang

Fugen und Lunker verfüllt, Wände vollflächig verputzt, 2-facher Anstrich mit weißer wischfester
Raumfarbe (keine Binderfarbe)

2.3.2. Tragende Innenwände

Stärke laut Einreichplan, Die Kellerinnenwände sind als Hohlwandbetonfertigteilsystem hergestellt
worden, Bewehrung nach statischen Erfordernissen, wo nicht Sichtbeton verputzt bzw. gespachtelt
und mit Raumfarbe weiß ausgemalt.

2.3.3. Stiegen

Im Aufgangsbereich kommen Stahlbetonfertigteilstiegen in Sichtbetonqualität zum Einsatz. Geländer,
Handläufe bzw. Brüstungsmauern sind, wie in den Plänen festgelegt, vorgesehen. Ausführung siehe
unter Schlosserkonstruktionen.

2.3.4. Decken und Bodenplatten, Unterzügen, Trägern, Stützen

Herstellung von Fertigteildecken / Unterzügen / Trägern / Stützen (z.B. Elementdecken mit Aufbeton)
aus Fertigelementen. Betongüte, Größe und Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Mechanisch befestigte Kellerdeckendämmplatten wo bauphysikalisch erforderlich, Stärke laut bauphysikalischer Berechnung.

2.3.5. Verkehrsmarkierungen Garage:

Markierung der Parkplätze am Boden, Parkplatznummerierung (Schriftgröße mind. 30 cm) mit Verkehrsfarbe.

2.3.6 Metalltüren T30 - Garage

T30 Brandschutztüren, verzinkt, mit Türschließer (z.B. Dorma oder glw.) umlaufende Dichtung, lackiert, Stahlzarge inkl. Attest für geprüfte Einheit kommen in allen Schleusen, Zugangs- und abgetrennten Nischenbereichen gemäß Plan zum Einsatz.

2.3.7. Sonstige Schlosserkonstruktionen

Rammschutzvorrichtungen kommen vor Heizung- Klima- Lüftung- Sanitär- Elektro(HKLS-E) Leitungen und sonstigen schützenswerten Einrichtungen und Ecken in der Souterraingarage sowie vor den Zargen der Rolltore bei der Garageneinfahrt zum Einsatz und sind jedenfalls verzinkt ausgeführt.

Türschutzdächer sind als Alu-/Glaskonstruktion ausgeführt. Die Geländer mit Füllelement aus Lochblech, Stabelementen, Rigipsverkleidungen Kunststoffputz oder Glas hergestellt.

2.3.8. Beleuchtung

Eine ausreichende Belichtung gemäß den einschlägigen Normen der Garagen, Keller und allgemeinen Räume, ist mit geeigneten Leuchtkörpern in ausreichender Anzahl installiert. Verrohrungen und Leitungsführung oberputz. Schaltung mittels Bewegungsmeldern bzw. alternativ großflächigen Wippschaltern

2.3.9. Parteienkeller

*Die Parteienkeller sind durch Holzlamellen auf verzinktem Stahlgerüst bzw. gleichwertige Konstruktionen voneinander getrennt und haben eine verzinkte Lochblechtüre (bzw. gleichwertiges). Sie sind mit Schlössern absperrbar, die im Schließplan eingebunden sind und mit dem jeweiligen zugeordneten Wohnungsschlüssel gesperrt werden können.
Eine Heizung oder ein eigenes Licht im Abteil ist nicht vorgesehen. Teilweise Unterzüge, sowie Kabel- und Leitungsführungen*

2.3.10. Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Einheiten sind mit Strom, Wasser, Warmwasser, Telefon, Fernsehen und einem Anschluss an die Schließanlage des Haupteinganges versorgt. Die dafür notwendigen Leitungen werden oberputz, teilweise im Garagen- bzw. Parteienkellerbereich geführt.

Alle Einheiten sind, sowohl für Brauchwasser als auch alle Baukörper, an das Kanalnetz für Regenwasser angeschlossen.

FLAIR = Qualität fürs Leben

2.3.11. Wärmeversorgungsanlage

Die Wärmeversorgung sämtlicher Einheiten der Anlage erfolgt über ein zentrales Heizsystem/ Fernwärmeübergabestation oder zentrale Gasheizanlage im zentralen Heizraum in der Tiefgarage. Die Anlage wird nach der Errichtung einem renommierten Betreiber übergeben (von diesem geprüft und abgenommen, bei Fernwärme EVN), der für den Betrieb zuständig ist. Die Anlage ist fernüberwacht und an eine 24h besetzte Zentrale angeschlossen. Die Reaktionszeit auf Störungsmeldungen wurde vertraglich auf max. 8h vereinbart.

*Der Verbrauch ist mit jeweils **den einzelnen Wohnungen zugeordneten eigenen Heizkreisen** mittels **geeichter Funkheizkostenverteiltern** - auch in Abwesenheit des Bewohners (Ihr Vorteil) messbar und ablesbar. Die Abrechnung, Ablesung, Eichung und ordnungsgemäße Verteilung erfolgt durch die eine gesetzlich befugte Fachfirma. Die erstmalige Eichung der Messeinrichtungen übernimmt FLAIR Bauträger. Abnahmeprüfung und Zertifikate von Rauchfangkehrer und Versorgern sind zwingend vorgeschrieben und werden der Hausverwaltung übergeben. Jede Wohneinheit erhält eine Beschreibung der Funktionsweise der Anlage.*

In den Wohnungen sind gemäß einer Heizlastberechnung Heizradiatoren (auch diese wird nach Abschluss der Arbeiten der Hausverwaltung übergeben) in ausreichender Menge und Größe situiert, um ein behagliches Klima im Haus gewährleisten zu können. Die Heizkörper kommen von Vogl&Noot oder gleichwertig und haben eine Mittenanspeisung mit separater Absperrmöglichkeit und sind, wo sinnvoll, mit Thermostatköpfen zur Temperaturregelung versehen. Im Hauptbad befindet sich ein Handtuchheizkörper, der zusätzlich den Komfort von warmen trockenen Handtüchern ermöglicht. Für die Heizleistungsabrechnung werden geeichte Funkheizleistungsverteiler eingesetzt, welche auch die Daten für die verbrauchergenaue Wärmeverrechnung liefern.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Es gibt insgesamt vier öffentliche Zugänge zur Anlage die entsprechend gekennzeichnet sind. Die Anlage selbst ist autofrei gestaltet und somit bietet bereits das Wegenetz Erholungs- und Freizeitraumerlebnis.

Für die Autos ist die Tiefgarage mit Ihren in ausreichender Menge vorhandenen Stellplätzen und der Zu- und Abfahrt in der Hauptstraße konzipiert.

Tiefgaragenplätze müssen jedoch nicht zwingend erworben werden, können aber nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Plätze frei gewählt werden.

3.2. Lifte

Die Lifte entsprechen dem letzten Stand der Technik und der Ö_NORM. Die Ausführung der Kabine ist in Niro ausgeführt und verfügt über eine Notrufeinrichtung.

Es sind in der Anlage 5 Lifte vorgesehen. Jeweils einer in jedem Mehrfamilienwohnhaus also Haus 2 bis 5 sowie ein Lift im Biedermeierhaus

Sie verbinden jeweils auch die Parteienkeller der zugeordneten Wohnungen mit den entsprechenden Geschossen und alle Bewohner gemeinsam mit der Tiefgarage.

4. Außenanlagen

4.1. Allgemeines

Neben dem Wegenetz, welches gepflastert ausgeführt ist, bietet die Anlage FLAIR meets BIEDERMEIER weitere Besonderheiten:

Wie in jeder unserer Anlagen die besonderen Wasserelemente. Da ist der Quellbrunnen im Innenhof des Biedermeierhauses, im Anlageninneren ein Bachlauf mit Quellstein und Bachlauf sowie an der östlichen Liegenschaftsgrenze ein großes romantisches Biotop realisiert. Wasser wird gleichgesetzt mit Leben und es erfreut den Betrachter; zusätzlich trägt es zu einer angenehmeren Luftatmosphäre an heißen Sommertagen bei.

Im Anlageninneren werden einige Bäume gepflanzt und, wo es sich ergibt -in Form von kleineren Plätzen -Erholungszonen gestaltet.

Die Privatgärten sind mittels geeigneter Zäune aus Lärchenholz voneinander und den öffentlichen Wegen abgetrennt.

4.2. Wege und Terrassen

Für die geschwungenen Wege im Inneren der Anlage ist der Unterbau entsprechend den Verwendungszwecken fachgerecht und in verdichteten Schichten hergestellt. Die Oberfläche wird wie oben beschrieben gepflastert.

4.3. Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen und in den Privatgärten wurde das Gelände als Feinplanum profiliert und mind. ca. 20 cm Humus aufgebracht. Ein widerstandsfähiger Sportrasen ist dort fachgerecht ausgesät, wo keine anderen Pflanzen vorgesehen sind.

4.4. Spielplatz

Auch an die Jüngsten unserer Anlage wurde gedacht. An der ostseitigen Grundstücksgrenze, im Bereich des renovierten Salettl, ist ein Kinderspielplatz eingerichtet, bestehend aus einer Sandkiste, Wippe sowie einer Schaukel – und Klettergerüst. Der Spielplatz ist geländemäßig mittels Hügelanschüttung, Abgrabungen, usw.... ausgestaltet und damit auch ein optisches highlight. Die Geländeanschüttung wirkt auch als Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung.

4.5. Beleuchtung

Die Hauptwege sind mit ausreichenden Wegebeleuchtungen versehen. Es ist eine Schaltung angebracht, die helligkeitsgeregelt die Einschaltung vornimmt und uhrzeitgesteuert ab einer eingestellten Uhrzeit die Beleuchtung auf die minimalste Nachtbeleuchtung herunterschaltet (z.B. jede zweite oder dritte Lampe). Das Hauptleuchtmittel wird eine Hochdruck - Natriumdampf Lampe sein, die sich neben ihrem angenehmen gelblichen Licht auch durch eine hohe Lebensdauer und geringen Stromverbrauch auszeichnet.

4.6. Zäune

Zäune an den inneren Grundgrenzen zu den Anlagennachbarn sind als Holzlattenzäune aus Lärche ausgeführt. Die Steher sind aus Lärche in verzinkten Schuhen ausgeführt. Die Grenzen zu den Nachbarn sind optisch abwechselnd mit verschiedenen Einfriedungsarten (z.B.: Mauer, Maschendraht, Holz, ...) abgegrenzt.

4.7. Beschriftungen, Briefkastenanlage

In der Anlage wird beim Haupteingang durch einen übersichtlichen Wegweiser die Lage der jeweiligen Einheiten leicht verständlich dargestellt. Die jeweiligen Türen der Objekte werden mit der korrekten Bezeichnung gut leserlich (und wo im Freien- witterungsbeständig) beschriftet. Bei den zugeordneten Eingängen werden Briefkastenanlagen errichtet, die den geltenden Normen entsprechen.

***FLAIR** = mehr als nur schön leben*

DIE WOHNUNGEN

1. Außenwände

Für die massiven Außenwände (und einige tragenden Innenwände) wird ein traditionell bewährter, hochwertiger Wandaufbau verwendet.

Überall dort, wo statisch und bauphysikalisch nicht Beton als tragendes, Kräfte verteilendes bzw. schalldämmendes Element vorgeschrieben, bzw. technisch am Besten geeignet ist, wird die Wand in Ziegelbauweise ausgeführt.

Dies ist für das bauphysikalische Raumklima sowie den Feuchtigkeitsausgleich, Bearbeitbarkeit, Einschlagen von Nägeln, Stemmen von Leitungen, ... und damit für das Wohlfühlklima wichtig. Dieser Wandaufbau wird nach außen durch eine Vollwärmeschutzfassade aus Styropor (gedübelt mit Vernetzung, Kleber und Außenputz) geschützt und gedämmt.

Dieses Wandsystem vereinbart die Vorteile der einzelnen, eingesetzten Komponenten und ermöglicht im System eine optimierte Wand.

Die Stärke bemisst sich laut Einreichplan, bzw. laut statischer Erfordernisse, ebenso ist die Bewehrung nach statischen Erfordernissen dimensioniert. Innen verputzt, ev. genetzt, bzw. gespachtelt (bei 1A Oberfläche) und mit Raumfarbe weiß ausgemalt. (keine Binderfarbe / Dispersion).

Die Wand weist in der Gesamtkonstruktion einen U-Wert von kleiner gleich 0,30 auf und ist mit diesem Wert eine Niedrigenergiewand.

Die Ausbildung der Fassade ist gemäß den geltenden Normen ausgeführt. Es sind neben der klassischen VWS Fassade verschiedenste Fassadenformen realisiert. (Holz-, Ziegel, MAX-Plattenfassade)

2. Nicht tragende Innenwände

Alle nicht tragenden Innenwände sind gemäß der planlichen Darstellung in den Plänen überwiegend in massiver Ausführung ausgeführt; Stärke laut Einreichplan, Verputz bzw. gespachtelt und mit weißer wischfester mineralischer Raumfarbe 2x ausgemalt. Dies ergibt eine angenehme, Feuchtigkeit regulierende und gut luftschall-dämmende Wand die auch Hängekästchen gut tragen kann.

3. Tragende Innenwände/Wohnungstrennwände

Alle tragenden Innenwände wurden in Ziegelbauweise ausgeführt Stärke laut Einreichplan, Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Verputzt, ev. genetzt bzw. gespachtelt und mit Raumfarbe weiß ausgemalt.

Die Wohnungstrennwände sind zur Vermeidung von Schalllängsleitungen gemäß bauphysikalischer Berechnung zweischalig (lt. Bauphysik) hergestellt. Verputzt bzw. gespachtelt und mit weißer wischfester Raumfarbe 2 x ausgemalt (keine Binderfarbe/Dispersion)

4. Innenstiegen

Die wohnungsinterne Stiegen (Maisonettewohnungen) sind als Holzstiegen (Hartholz massiv) ausgeführt. Die Treppen sind mit Tritt- und Setzstufen, sowie einer Untersichtsverkleidung ausgeführt.

5. Decken und Bodenplatten/ Unterzüge, Träger/ Stützen

Herstellung von Fertigteildecken/Unterzüge, Träger/Stützen (z.B. Elementdecken mit Aufbeton). Betongüte, Größe und Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Die Stoßfugen sind verfüllt und die Sichtflächen vollflächig gespachtelt und mit weißer Raumfarbe ausgemalt. Deckenauslässe für Beleuchtungen in Dose eingelegt.

6. Estrich

Zement-Estrich Stärke nach Planaufbau, bei Stößen mit Gleithülsen verbunden laut bauphysikalischer Berechnung, jedoch mind. 5,0 cm inkl. Wärme-/Trittschalldämmung. Alle Schichten sind nach den Normen und Vorschriften bzw. laut bauphysikalischer Berechnung und Fußbodenaufbautenliste eingebaut.

7. Kamine

Die Kamine inkl. aller notwendigen Kehrtürchen und Rauchrohranschlussstücken, entsprechend den Angaben in den Plänen, sind als vollwertig nutzbare Kamine ausgeführt. Abdichtung zum Dach durch Spengler, über Dach verputzt und wärmegeklämt, gespachtelt, genetzt und mit Fassadensilikatputz 1,5mm verputzt (oder gleichwertige Lösung). In jeder Wohnung/ bzw. jedem Geschoß ist der Anschluss eines Kaminofens oder Schwedenofens mind. DM 16 cm möglich. Sämtliche Kamin- bzw. Schachtummandelungen sind immer im Trockenbau mit Rigipsplatten hergestellt und mit Mineralwolle hinterfüllt.

Behördlich erforderliche Kaminbefunde liegen bei der Hausverwaltung auf. Die Putztürchen in den Erdgeschosswohnungen müssen für den Zugang und die Kehrunen des Rauchfangkehrers frei gehalten werden (auch wenn der Wohnungsbesitzer selbst keine Feuerstelle betreibt).

8. Innenputzarbeiten/-spachtelungen im Wohnbereich, Stiegehäusern und Garage

Gemauerte Innenwände sind mit einem glatten, malerfertigen Innenputz verputzt, andere Innenflächen sind vollflächig gespachtelt bzw. verputzt. Gemauerte Wände in der Garage bzw. im Keller sind mit KZM verputzt.

Gemauerte Innenwände sind mit einem glatten KZM Putz verputzt, Betoninnenflächen sind vollflächig gespachtelt bzw. verputzt. Feuchträume sind mit KZM-Putz verputzt, der Duschbereich ist mit einem Feuchtigkeitsisoleranstrich versehen. Deckenuntersichten sind generell in Wohnungen in allen Nutzungsbereichen mit einem glatten Innenputz, bzw. gleichwertiger gespachtelter Oberfläche hergestellt (ausgenommen Elementdecken- hier gibt es eine vollflächige Lunkerspachtelung).

Gemauerte Wände in der Garage bzw. im Keller sind mit KZM verputzt. An den Decken erfolgt kein Verputz da Tektalan 7,5cm oder gleichwertiges weiß gefärbt bzw. beschichtet.

Der bestehende Innenputz im Bestandsgebäude wurde komplett entfernt und durch einen neuen KZM Putz ersetzt.

9. Fassade

9.1. (Haus 2 bis 5)

Auf Alu-Sockelanschlußprofil eine VWS-Fassade laut Herstellervorschriften bzw. laut Ö-Normen hergestellt.

EPS-F Platten (Stärke laut Bauphysikalischer Berechnung), vollflächig gespachtelt und genetzt bzw. gedübelt, mit Voranstrich und einem einfarbigen Silikatputzabrieb, Körnung 1,5 mm hergestellt, der Sockelbereich ist doppelt genetzt und mit einem speziellen Sockelsilikatputz hergestellt. Im Sockel-/Spritzwasserbereich (60 cm) und unter Terrain sind generell XPS-Platten verwendet. An der Straßenfront ist die VWS -Fassade ohne abgesetzten Sockel hergestellt.

9.2. Fassade Haus 1 (Biedermeierhaus)

„Klassischen Außenputz“, in Absprache mit der Gemeinde und Angleichung an das optische Erscheinungsbild der bestehenden historischen Fassade.

9.3. Holzfassade

Die Holzfassaden sind als hinterlüftete Fassade mit gehobelten, Lärchenholzschalungen Stärke 2,2 cm, (1a Qualität) auf Holzunterkonstruktion mit 3,0 cm Hinterlüftung und entsprechenden, hydrophoben FDP-Mineralwolledämmplatten hergestellt.

9.4. Ziegelfassade

Es wurde ein Klinkerverbundmauerwerk als Außenschale eines zweischaligen Mauerwerks mit Luftschicht (Hinterlüftung) und Wärmedämmung hergestellt. Für die Vormauerung sind frostsichere NF- Klinkersteine der Fa. Wienerberger vom Typ Terca/Fassadenklinker verwendet worden.

Aufbau der Vormauerung:
NF – Klinkerstein
Hinterlüftung (mind. 4,0 cm)
Hydrophobe FDP –Mineralwolldämmung

Die Vormauerung ist korrosionsbeständig und statisch entsprechend an die tragende Wand befestigt.

9.5. MAX-Platte Fassade (bei Haus 2)

Die MAX-Plattenfassaden ist als hinterlüftete Fassade mit MAX-exterior Platten auf Aluminiumunterkonstruktion mit 3,0 cm Hinterlüftung und entsprechenden, hydrophoben FDP-Mineralwolledämmplatten hergestellt.

FLAIR = Urlaub im Alltag

10. Maler und Anstreicherarbeiten

10.1. Allgemein:

FLAIR Bauträger verwendet aus ökologischen Gründen und zur Wahrung eines bauphysikalisch guten Raumklimas in den Aufenthaltsräumen nur hochwertige, möglichst lichtbeständige Raumfarbe (weiß) zur Gestaltung der Wände.

10.2. Wohnungen

Sämtliche Wand und Deckenflächen in Wohnungen sind mit wischfester Mineralfarbe und Lammfellwalze deckend mind. 2 gestrichen.*

10.3. Öffentliche Bereiche

sind mit wisch- und scheuerbeständiger Volltonfarbe deckend 2x gemalt.

10.4. Anstriche:

Anstriche auf grundierten Schlosserkonstruktionen sind fachgerecht gemäß Norm ausgeführt.

10.5. Holzflächen bewittert

3-facher fungizider und insektizider Anstrich auf Holzflächen (Ausnahme sämtliche Lärchenholzfassaden und Lärchenholzzäune)

10.6. Betonsichtflächen

Sofern Betonsichtflächen nicht verputzt worden sind sie mit einem Betonschuttmittel behandelt. (2 Anstriche)

11. Fenster/Fenstertüren/Innentüren, Eingangstüren

11.1. Fenster, Terrassentüren:

Es werde Mehrkammer Drehkippkunststofffenster renommierter, österreichischer Markenanbieter geliefert und montiert. D/DK Ausführung, Mehrkammerprofile (mind. 5, metallverstärkt), zweiflügelige Elemente ab einer Größe von 100 cm Breite, 3-Scheiben Isolierverglasung, Schalldämmwert 40dB oder wo vorgeschrieben höher, U-Wert gesamt 1,1 W/m²C. Farbe nach Wahl des AG. (Weiss) Die Fenster im Haus 2 sowie im Haus 4 sind mit grauer Deckschale/Folierung ausgeführt(nur Außen). Die Montage erfolgt bündig mit der Wandaußenkante.

Oliven sind aus Leichtmetall entweder weiß oder silber.

Bei der Verwendung von raumhohen, "französischen" Fenstern sind vor den Fenstern je nach Einzeichnung im Plan Metallgitter mit Sprossenabstand gem. Bauordnung oder Sicherheitsglasscheiben (auf Wunsch bei 10% der Fenster mit Mattglasfolie) als Absturzsicherung angebracht. Bei allen Erdgeschoss- allen Süd (Himmelsrichtung SOO bis SWW)- und allen Dachschrägenfenstern sind Außenrollläden vorgesehen.

Innenfensterbänke Heliopal, Außenfensterbänke in Aluminium mit aufsteckbaren, eingeputzten Vorköpfen. Maßangaben in den Plänen.

11.2. Wohnungseingangstüren T30

Es sind einbruchshemmende Wohnungseingangstüren ab der Widerstandsklasse 3 eingebaut.

Anschlagtüre ohne Türschließer, Brand hemmend, Einbruch hemmend, in Klimaklasse für geschlossene Stiegenhäuser Doppelfalz, umlaufende Dichtung, Massivholztürstaffel (z.B. Buche), in MAX, Farbe/Oberfläche nach Wahl, ohne Glaslichte mit optischem Spion und Namensschildhalter, dazupassende Holzzarge, inkl. Attest für geprüfte Einheit.

Beschläge Wohnungseingangstüren:

Sicherheitsbeschlag D/K für Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung, einbruchhemmende 3-dimensional verstellbare Bänder. Oberfläche Nirosta satiniert, mit Einstemmschloss inkl. Profilzylinder und 3 Schlüssel mit geschütztem Profil (10 Jahre).

11.3. Hauseingangstüren

Anschlagtüre in Kunststoff Klimaklasse IV-L mit Glasausschnitt, jeweils mit umlaufender Dichtung, Anschlagwinkel, mit Glasausschnitt und entsprechender Zarge. Einbruchshemmend.

Beschläge - Hauseingangstüren:

Sicherheitsbeschlag D/K für Hauseingangstüren z.B. Geos oder glw., mit mind. 5-fach Verriegelung, Einbruchsichere 3-dimensional verstellbare Bänder. Türbügel, Oberfläche Niro-satiniert, mit Einstemmschloss inkl. Profilzylinder Schlüsselkarte und jeweils 6 Schlüssel mit geschütztem Profil in einer Gesamtschließanlage (10 Jahre).

11.4. Innentüren:

Sämtliche Wohnungsinnentüren sind entsprechend den Einreichplänen ausgeführt. Türblatt glatt (WEISS MATT RAL 9016 pigmentlackiert), gefälzt, ca. 39 mm dick, Innenlage aus Röhrenspanplatten (RS), Schalldämmung Rw 32 dB (verkittet), Klimakategorie a (Kka), in Feuchträume sind Türen der Klimakategorie b eingesetzt, Deckplatten aus Spezialhartfaserplatten, Weichholzeinleimer mit Kunststoffkante beschichtet und beidseitig gesoßten Kanten, 3-seitig 14/24 mm gefälzt. Bänder: 3-teilige Einschraubänder.

Wo eingezeichnet Schiebetüren (jedoch keine Glasschiebeelemente),

Zarge: Holzzarge in Oberfläche wie Türblatt mit Überströmöffnung.

Türen zwischen Vorzimmer und Wohnzimmer sind generell als Glastüren in Holzzargen vorgesehen (mit Ausnahme der 2 flügeligen Türen), Küchentüren wo vorgesehen generell als Holztüren mit Glaseinsatz.

Beschläge - Innentüren:

Beschläge - Innentüren: D/D mit Rosetten, WC-Beschlag für Toiletten und Bäder, Fabrikat Geos oder glw., Nirosta mit Einstemmschloss und Buntbartschlüssel.

11.5. Aluminiumportale

11.5.1. Eingangsportale zu Wohnhäusern (Zugang zu Treppenhäuser)

Türen und Fixelemente laut Plan, wärmegeämmte Aluminiumprofile mit Isolierverglasung in Gummilippendichtung, Profile mit innen liegender Entwässerung, inkl. elektrische Türöffner wo speziell gekennzeichnet. Schall und Wärmeschutz laut behördlichen Auflagen, Oberfläche Alu-Profile: Pulverbeschichtet, Masse laut Einreichplan, Fensterbänke wo vorgesehen, Aluminium mit aufsteckbaren Vorköpfen in Farbe des Portals.

11.5.2. 1-teilige D/K-Aluminiumfenster in Stiegenhausbereichen

Profile u. Beschläge wie bei Eingangstüren. Masse laut Einreichplan.

11.5.3. Anlageneingangstüre

*Sämtliche öffentlichen Zugänge zur Anlage sind mit Aluminiumportalen mit Lärchenholzbeplankung und Glasausschnitt /el. Türöffner hergestellt.
Ein automatischer, wetter- und temperaturfester exakter Schließmechanismus ist vorgesehen.*

11.6. Dachflächenfenster

3-Scheiben Thermoisolierglas Dachflächenfenstern, Ausführung als Schwingflügelfenster mit Feststellmechanismus, Außenrollläden und oberer Griffleiste einschließlich ALU-Eindeckrahmen (z.B. Velux GGL, Bramac oder glw.) Schallschutzgläser >40dB. U-Wert gesamt 1,1 W/m². Zusätzlicher Lüftungsspalt bzw. Lüftungsstellung bei ansonsten geschlossenem Fenster. Eine Außenjalousie ist vorzusehen.

11.7. Terrassen

Herstellen der Terrassen mit einem Aufbau laut bauphysikalischer Berechnung. Die Feuchtigkeitsabdichtung gemäß einschlägiger Normen, Spenglerarbeiten in Alu beschichtet bzw. Zinktitanblech. Dichte Anbindung der Regenwasserableitung an die Dachrinnen. Beläge Terrassenbetonplatten. Terrassengeländer verzinkte Schlosserkonstruktion unter Einhaltung der geltenden Normen.

In den EG Wohnungen sind die Terrassen entsprechend den im Plan definierten Ausmaßen hergestellt.

Terrassen- Balkontrennungen, jeweils zu rund einem Viertel, sind entweder:

- *Massiv mit Verputz*
- *Metallkonstruktion*
- *Metallkonstruktion beplankt mit MAX exteria Platten / Lärchenholz / Putzträger mit Kunststoffputz*
- *Glaskonstruktion*

ausgeführt.

***FLAIR** = für Alle die Außergewöhnliches mögen*

12. Schlosser

12.1. Allgemein

Sämtliche Schlosserkonstruktionen laut baupolizeilichen Vorschriften und letztgültigen einschlägigen Normen hergestellt, wie z.B.: Geländer, Handläufe, Aufstiegshilfen, Sicherungseinrichtungen, Rauchfangkehrerstege und Aufstiegshilfen, ...

12.2. Geländer und Handläufe

Handläufe und Geländer sind im Inneren und Stiegenhaus sowie öffentlichen innenliegenden Bereich grundiert und lackiert, im Stiegenhaus und öffentlichen Bereich verzinkt poliert, im Außenbereich feuer- bzw. sendimirverzinkt.

Glasgeländer sind an den in den Plänen eingezeichneten Stellen auszuführen.

13. ELEKTROINSTALLATION

13.1. Elektroleerverrohrungen

13.1.1. Allgemein

Die Elektroleerverrohrung ist in die Wände und Decken verlegt.

In allen Wohnräumen ist eine zusätzliche Leerverrohrung zum Verteiler geführt. (Für spätere Vernetzung oder Umverlegungen von Leitungen durch den Kunden)

13.2. Im Standard enthalten:

Die Situierung kann den entsprechenden Plänen entnommen werden.

Bei Zimmern mit mehreren Eingangsmöglichkeiten und bei Stiegenaufgängen werden Wechsel-/Kreuzschalter ausgeführt bzw. Relaischaltungen mit Tastern.

Wohnzimmer

1 Deckenauslass je 10,0m²

- *Lichtschalter gemäß Anzahl Eingangstüren und Deckenauslässen*
- *6 Steckdosen je 12,0m²*
- *1 Antennenkabel*
- *1 Telefonanschluss*
- *zusätzliche Leerverrohrung*
- *Herstellung des Kabel TV Anschlusses (bis Anlagenverteiler)*

Essplatz

- *1 Deckenauslass*
- *1 Lichtschalter*
- *2 Steckdosen*
- *zusätzliche Leerverrohrung*

Außenausgänge

- *1 Schalter für Außenlicht/Terrassenlicht bei Terrassen/Gärten*
- *je eine vom Innenraum abschaltbare Außensteckdose*

Schlafzimmer

- *1 Deckenauslass*
- *1 Lichtschalter*
- *2x 2 Steckdosen und Einzelsteckdose*
- *zusätzliche Leerverrohrung*

Küchenbereich

- *1 Deckenauslass*
- *2 Lichtschalter*
- *6 Steckdosen Arbeitshöhe*
- *1 Auslass für E-Herd mit Backrohr (3 Phasen) 380 V*
- *1 Auslass für Geschirrspüler*
- *1 Auslass für Kühlschrank*
- *1 Anschluss für Dunstabzug*

Bad

- *1 Deckenauslass*
- *1 Lichtschalter*
- *2 Steckdosen*
- *1 Wandauslass*
- *1 Lichtschalter*
- *1 Steckdose für Waschmaschine*
- *elektrische Fußbodenheizung und Regler/Schalter*

Sofern kein Fenster nach Außen führt ist das Bad ist mit einem Unterputz -Ventilator für bedarfsgerechte Feuchteregelung ausgestattet. Mit eingebautem temperaturabhängigem Feuchtesensor für eine automatische, temperatur- und feuchteabhängige, vierstufige Volumenstromregelung während der Heizperiode. Vollautomatische Sommer- Winterumschaltung und Filterwechselanzeige über LED.

Type : V30-60FK

Fabrikat: KROBATH-Protech

Sofern kein Fenster nach Außen führt ist jedes Bad mit WC mit einem Unterputz -Ventilator für bedarfsgerechte Feuchteregelung ausgestattet. Mit eingebautem temperaturabhängigem Feuchtesensor für eine automatische, temperatur- und feuchteabhängige, vierstufige Volumenstromregelung während der Heizperiode. Vollautomatische Sommer- Winterumschaltung und Filterwechselanzeige über LED.

Type : V30-60FK

Fabrikat: KROBATH-Protech

Flure/Vorzimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter (*) je Türe
- 2 Steckdosen

WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter

WC- Ventilator siehe oben

Windfang / Diele

- 1 Deckenauslass
- 2 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

Hauseingang

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Auslass innen für Sprechanlage/Video bzw. Klingel
- 1 Schalter für Außenlicht und Außenlicht im Freien
- 1 Klingeltaster im Außenbereich

Außenliegende Wohnungseingangstüre

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter

Terrasse und/oder Balkon

- 1 Wandauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Außensteckdose

Stiege

- 1 Wandauslass
- 2 Lichtschalter

*Atelier/Galerien/Hobbyraum
wie Wohnzimmer*

Dachboden

- 1 Auslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

Sonstige Räume

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 2 Steckdose

Für jeden Hobby-, Galerie- und Atelierraum im Souterrain ist ein zusätzlicher Steckdosenanschluss neben der Kondensatableitung vorgesehen.

In den obersten DG Wohnungen ist ein vorbereiteter Anschluss für die nachträgliche Installation einer Klimaanlage vorgesehen.

13.3. Elektroinstallationen

Generell Großflächenschalter und Steckdosen, Farbe weiß. Komplettierung aller elektrischen Einbauteile wie Gegensprechanlage, Telefonsteckdose, Relaischaltung wo sinnvoll für Stiegenaufgänge

Stromkreise für

- 2 Stromkreise für Licht
- 2 Stromkreise für Steckdosen
- 1 Stromkreis für E-Herd mit Backrohr (3 Phasen) 380V
- 1 Stromkreis für Geschirrspüler
- 1 Stromkreis für Waschmaschine
- 1 Stromkreis für Trockner
- 1 Stromkreis für die elektr. Fußbodenheizung im Bad
- 1 Stromkreis Reserve je Wohnung
- Im Schlafzimmer ist ein eigener Stromkreis mit Netzfreischalter zu installieren.

13.4. Elektroinstallation auf den Allgemeinflächen, gemeinsamen Wegen, Allgemeinräumen und in den Stieghäusern und Gängen .

Eine ausreichende Belichtung gemäß den einschlägigen Normen der Garagen, Keller und allgemeinen Räume ist installiert.

Wo vorgeschrieben gibt es eine automatische Brand-/Rauchentlüftung im Stiegenhausbereich

Auf den Außenwegen ist eine entsprechende Wegebeleuchtung angebracht.

Jede Wohneinheit ist mittels Gegensprechanlage mit Video und elektrischem Türöffner mit dem Anlagenhaupteingang/Eingangstüre verbunden.

13.5. Multimedia/TV

Die Wohnhausanlage wurde mit A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s versorgt. Je Wohneinheit wurde ein A1 Fernsehanschluss für Fernsehen in HD Qualität vorbereitet. Ein entsprechender Versorgungsvertrag kann mit A1 abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde ein Homefibre Netzwerk vorbereitet und somit die Möglichkeit geschaffen in der Wohnung mehrere Datenanschlussmöglichkeiten zu nutzen: Es wurde ein POF Kabelsystem mit der Elektroinstallation mitverlegt und in einer Unterputzdose „geparkt“. (diese stehen für Ihre individuelle Verwendung zur Verfügung)

Eine Leerverrohrung für eine eventuell später von den Eigentümern gemeinsam installierte SAT Anlage ist bis zum Verteilerkasten je Wohneinheit realisiert.

14. SANITÄRE INSTALLATION

14.1. Allgemeines

Sämtliche in den Plänen eingetragenen Sanitäreinrichtungsgegenstände sind in einem definierten Standard im Leistungsumfang enthalten. Nur dort wo es für den Einbau unerlässlich ist, werden diese bereits eingebaut (z.B. Badewannen hinter Halbmauern) Ansonsten werden diese in Form von Budgets (welche von den Kunden beliebig verwendet werden können) bei einem Installateur deponiert. Dies erlaubt unseren Kunden eine weitestgehende Freiheit in der Gestaltung Ihrer Badezimmer und Toiletten, auch in Abstimmung mit der nicht im Leistungsumfang von FLAIR Bauträger enthaltenen Verfließung.

Die Wasserinstallationen werden in isolierten, gütegeprüften Kunststoffrohren, bzw. Kupferrohren unter Putz ausgeführt und sind auf Druck geprüft.

Der Hauptwassermesser ist gemäß den Angaben des zuständigen Versorgers im Kellerbereich in einem eigenen Raum installiert.

Je Wohneinheit sind zu installieren:

- *1x Absperreinrichtung*
- *1x Kaltwasserzähler*
- *1x Warmwasserzählung*
(außer Waschmaschine und Geschirrspüler) - jeweils Kalt- und Warmwasser:
- *1 x Küche Abwasch*
- *1 x Küche Geschirrspüler*
- *je WC, Vorwandinstallation und Handwaschbecken*
- *je x Waschbecken*
- *je x Badewanne und/oder Dusche gerade*
- *1 x Waschmaschine*

- *1x selbst entleerender Außenwasseranschluss je Terrasse/Garten ab 6m²,*
- *1x je Souterraingeschoss ein Ablauf für Luftentfeuchter je Atelier und Studio /Büro/Hobbyraum*

- *1x je oberste Dachgeschosswohnung eine Kondensatableitung für Klima in den Wohn- und Schlafräumen.*

15. Gesundes Schlafzimmer

In jedem Schlafzimmer ist ein Zuluftelement EHT 970 (Fabrikat Krobath protech HYGROSTAR) eingebaut.

Das Zuluftelement ist mit einem akustischen Dämmstoff ausgerüstet, der mit einer aluminisierten Folie an der Oberfläche geschützt ist. Die Aufgabe des Zuluftelementes besteht darin, die Zuluftzufuhr in den Wohnräumen in Abhängigkeit von der relativen Luftfeuchtigkeit zu regeln und zu verteilen. Dies schafft neben der Möglichkeit der Netzfreischaltung (siehe Punkt 15.) ein optimales Schlafklima.

Das Zuluftelement besitzt einen stromlosen Sensor zur Feststellung der relativen Luftfeuchtigkeit. Entsprechend der Aufnahme des Sensors wird über eine Mechanik die Zuluftöffnung durch eine Klappe stufenlos verändert. Das heißt, die Zuluftelemente sorgen automatisch für die benötigte Zuluftmenge.

In allen anderen Aufenthaltsräumen ist der Zuluftkanal (Einbau eines Rohres, Länge 350mm, DN 125)

in der Mauer vorbereitet. Dadurch wird den Eigentümern der einfachstmögliche nachträgliche Einbau des oben beschriebenen Zuluftelementes ermöglicht.

Damit ist zusammen mit der Netzfreeschaltung (siehe Punkt 15.) und der Verwendung eines atmungsaktiven und feuchtigkeitsregulierenden Putz Vorsorge für ein optimales und gesundes Schlafklima getroffen.

FLAIR = um ihr Wohlbefinden bemüht!!

16. DACHAUSFÜHRUNGEN

16.1. Dachausführung Blechdach (Objekt Haus 2 bis 5)

Zimmermannsmässiger Aufbau auf Sargdeckelkonstruktion; sämtliche Hölzer min. 1 jährig getrocknet im Außenbereich 3x lasiert. Doppelte Schalung mit dadurch zusätzlicher Hinterlüftung, Kaldachkonstruktion. Isolierung auf Niedrigenergiestandard.

Sargdeckelkonstruktion Vollflächige Einschalung des Daches mit Holzbrettern und Pappe, Dachvorsprünge rundum, wo möglich (Nachbar) ca. 50 cm mit sichtbaren, 3-fach lasierten Sparren bzw. Blenden als Zimmermannkonstruktion.

Die Dachlasten sind entsprechend der geltenden Normen und den etwaig möglichen regionalen Gegebenheiten dimensioniert.

Eindeckung: Dacheindeckung mit beschichtetem Alublech oder Zink-Titanblech. Attika, Dachrinnen/Rundrinnen, Rinnenköpfe, Abfallrohre und Kamineinfassungen sind ebenfalls Alu beschichtet oder Zink-Titanblech. Ebenfalls hergestellt sind sämtliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Dachlawinen und Blitzschutz. Durchführungen oder Lötnotwendigkeiten sind in Zinktitanglech eingefalzt.

16.2. Dachentwässerung

Die Dachentwässerung ist dem möglichen regionalen Anfall inkl. eines rund 20%igen Sicherheitspolsters entsprechend dimensioniert ausgeführt. Die Rinnen und Verblechungen sind entweder aus Alublechen mit wartungsfreier Oberflächenvergütung, oder aus Zinktitanglechen.

16.3. Dacheindeckung / Gauben / Dachfenster - Altbau

Die Dacheindeckung des Altbestandes ist in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt.

Die straßenseitigen Gauben sind allseitig (alle Fronten und inkl. Dach) als Glaskonstruktion ausgeführt. Die Vorderfront ist als Drehkipfenster in Aluminium hergestellt.

Weiters ist die straßenabgewandte Situierung von fixen Dachflächenfenstern im Firstbereich des Bestandstraßentraktes hergestellt.

FLAIR = weil Sie Werte schätzen

WEITERE HINWEISE

Die Objekte des FLAIR Green Villages sind nicht mit Fliesen und Bodenbelägen ausgestattet! Der Übergabezustand, der der Preisgestaltung zugrunde liegt ist: Schlüsselfertig, jedoch ohne Fliese, Bodenbelag und Armaturen. Die Sanitärgegenstände werden beige gestellt.

Wir haben dies als Resultat unserer Erfahrungen so gewählt, da wir trotz zahlreicher Bemühungen schlussendlich doch nie die „richtigen“ (Geschmacksfrage) Fliesen/Böden verwendet haben. Dieses Element bestimmt so sehr den Stil und das Aussehen des künftigen Heimes, wie kein anderes. Wir wollen unsere Kunden in Ihrer Kreativität und Stilwahl in keinster Weise einschränken. Um Sie aber auch bei diesem Thema zu unterstützen, nennen wir gerne die Adressen und Referenzen von interessierten Professionisten. Zusätzlich erhalten Sie auch eine Einkaufskarte mit hinterlegten Bauträgerkonditionen zum günstigen Materialbezug.

Bäder/WCs

Die eingezeichneten Badeeinrichtungen sind nur symbolisch um den Platzbedarf abschätzen zu können und die Anschlüsse zu situieren. Die detaillierte räumliche Anordnung und Einrichtung ist, wenn die Wohnung noch im Planungsstadium ist, noch gemeinsam festzulegen. Es ist von einer späteren 1,50 m hohen Verfließung in den direkten Nassbereichen auszugehen. (Malerei ab 1,50 Meter Raumhöhe) In allen, nicht mit einem Bad zusammengelegten WCs, ist ein Handwaschbecken mit Heiß- und Kaltwasseranschluss vorgesehen. Sämtliche WCs sind als Wandhänge-WCs ausgeführt.

Vorlegestufen

Bei Terrassen und Balkonausgängen, die infolge der Dämmungsnotwendigkeit der Untergeschosse zu hohen Sprüngen führen, sind Vorlegestufen vom Bodenleger einzuplanen und errichten zu lassen. Dies um sie den Besonderheiten des ausgewählten Bodens anzupassen.

Veränderungen bei den Innenwänden

Solange sich die Anlage noch im Plan- bzw. im ersten Rohbaustadium befindet, kann bis zur endgültigen Versetzung der Innenwände die Möglichkeit, deren Lage noch zu verschieben und abzuändern, in Anspruch genommen werden. Ob und welche Mehrpreise (z.B. Verlegung der schon vorbereiteten Elektrikverrohrung) dadurch anfallen, erfragen Sie bitte bei Ihrem FLAIR Betreuer.

Souterrain/ Wohnkeller (speziell als solche gekennzeichnet)

Es ist voller Wohnraumstandard ausgeführt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Isolierung und Beheizungsmöglichkeit. Auch sind alle gemäß Plänezeichnungen erforderlichen Anschlüsse von Kanal und Wasser im Untergeschoss möglich. Beachten Sie, dass im Sommer nach viel Regen und durch hohe Luftfeuchtigkeit und die gleichzeitig gute Kühlung/Isolierung der Wände im UG Kondenswasserbildung verstärkt auftreten kann. Dies ist kein Baumangel sondern eine bauphysikalische Tatsache und kann durch ein entsprechendes Lüftungsverhalten vermindert werden.

Terrassen/Balkone/Dachterrassen

*Auf entsprechender Isolierung sind eingefärbte Betonplatten im Kiesbett vorgesehen.
Bei den Dachgärten sind bei planlich definierten Grünbereichen zusätzlich noch Wurzelschutzfolien verlegt und Beeteinfassungen gestaltet.*

FLAIR = weil Sie es sich verdient haben !!

ENTWURF