

## **PROJEKTTEAM, ECKDATEN, LAGEPLAN**

### **1.1 BAUTRÄGER (= VERKÄUFER)**

Lattenmayer Quadrat Immobilien GmbH, 1230 Wien, Lehmannsgasse 23/7, [www.holzrieden.at](http://www.holzrieden.at)

### **1.3 BAUÜBERWACHUNG/BAUPHYSIK**

AMiP – Industrial Engineering GmbH, 2372 Gießhübl, Hauptstrasse 2D, [www.amip.at](http://www.amip.at)

### **1.4 GENERALUNTERNEHMER**

Strobl Bau – Holzbau GmbH, 8160 Weiz, Bundesstrasse 85, [www.strobl.at](http://www.strobl.at)

### **1.5 ECKDATEN/LAGEPLAN**

Das Gesamtprojekt „Holzrieden“ in 2380 Perchtoldsdorf, Brunnerbergstrasse 114-120 besteht aus insgesamt fünf Bauplätzen mit den folgenden Liegenschaftsadressen:

- Haus 1+2: Brunnerbergstrasse 120
- Haus 3 (Top 3 und 4): Brunnerbergstrasse 116
- Haus 4 (Top 5 und 6): Brunnerbergstrasse 114
- Haus 5 (Top 7 und 8): Brunnerbergstrasse 118
- Haus 6 /Top 9 und 10): Brunnerbergstrasse 118a

Auf jedem dieser fünf Bauplätze werden zwei Wohneinheiten, entweder in Einzelhaus- oder Doppelhausform in Holzmassivbauweise mit Eigengartenflächen errichtet. Diese jeweils zwei Wohneinheiten bilden somit eine gemeinsame Wohnungseigentumsgemeinschaft. Die in Summe fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften teilen sich über wechselseitige Servituts- und Nutzungsvereinbarungen (siehe im Detail die übrigen Vertragsbeilagen) die notwendigen Erschließungen (Privatstrasse mit Brücke über den Hochleitenbach, Ver- und Entsorgungsleitungen, Versickerungsanlagen, Müllplatz, etc.).

Auf den insgesamt fünf Bauplätzen werden je Wohneinheit ein bis zwei nicht überdachte PKW Außenstellplätze (= selbstständige Wohnungseigentumsobjekte) zur Ausführung gebracht (insgesamt sind sechzehn PKW Außenstellplätze auf fünf Bauplätzen vorgesehen). Die genaue Zuordnung der PKW Außenstellplätze zu den einzelnen Wohneinheiten je Bauplatz ist den übrigen Vertragsunterlagen zu entnehmen.

Alle fünf Bauplätze befinden sich in Hanglage, wobei sich im Gartenbereich Haus 4 Top 6 der niedrigste und im Gartenbereich Haus 2 der höchste Punkt befindet.

Die südliche Grundgrenze der Bauplätze Haus 3 und Haus 4 stellt der Hochleitenbach dar. Bei Bauplatz Haus 1 und 2 verläuft der Hochleitenbach strassenseitig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Sowohl bei Bauplatz Haus 1 und 2, als auch bei Haus 3 und Haus 4 befinden sich die rote und gelbe Gefahrenzone (= wildbachgefährdete Fläche) auf der Grundfläche.

Im Osten, Westen und Norden der fünf Bauplätze grenzen bestehende Wohngebiete derselben Widmungsklasse (BW-2WE) mit bestehender Bebauung an, wobei sich im nordwestlichen Eckbereich noch ein kleiner verbliebener Weingartenbereich befindet. Im Süden befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite die Tennishalle „Michael Slavik“, weiter dahinter die Wiener Außenringautobahn. Diese ist in diesem Bereich mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.

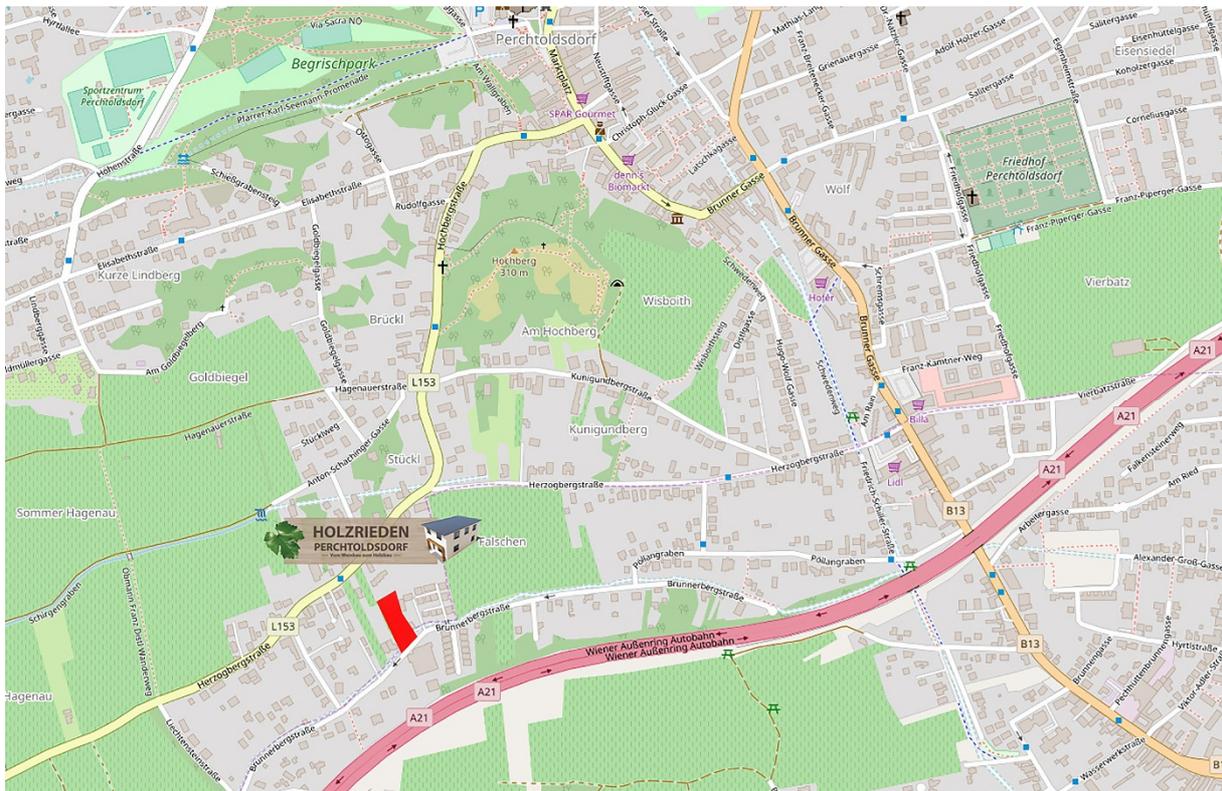
Innerhalb der Wohneinheiten sind die folgenden lichten Raumhöhen vorgesehen:

- Kellergeschoß: ca. 2,42 m
- Erdgeschoß: ca. 2,53 m
- Obergeschoß: von ca. 2,36 m – ca. 2,66 m verlaufend (Pulldachkonstruktion im Gefälle)

### **1.6 ZEITPLAN**

Baubeginn: 04.03.2019

Voraussichtliche Baufertigstellung: 04.12.2019



## 2. NUTZUNGSÜBERSICHT

Nähere Details bzw. die genauen Lagen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

<b>Nutzung</b>	<b>Geschoss/Lage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anmerkung</b>
Wohneinheiten (Wohnungseigentumsobjekte in Einzel- und Doppelhäusern auf insgesamt 5 Bauplätzen)	KG (ausgenommen Haus 1), EG, OG	10	Größe von ca. 118-138m <sup>2</sup> exkl. Kellerflächen und Außenflächen
PKW Stellplätze im Freien		16	Ein-/Ausfahrt an der Brunnerbergstrasse über eine Brücke über den Hochleitenbach
Müllplatz		1	Lage zwischen Brücke und Haus 1

### **3. WOHNEINHEIT – ROHBAU**

#### **3.1 Horizontale Baukonstruktion**

##### **Fundament**

Stahlbetonplatte in Dichtbeton.

##### **Deckenkonstruktion – Geschossdecke**

Stahlbeton Elementdecke KG/EG, Brettsperrholzdecke EG/10G mit Sichtholzuntersicht in Industriesichtqualität (ISI). Unterhalb der Brettsperrholzdecke EG/10G verläuft an der Deckenuntersicht ein statisch bedingter und trockenbaumäßig verkleideter Stahlträger (Haus 1, Haus 2, Top 3, Top 6, Top 7 und Top 10: im Bereich Wohnen + Küche; Top 4, Top 5, Top 8 und Top 9: im Bereich Küche + Vorraum).

##### **Dachkonstruktion – Pultdach**

Pultdachsparrenkonstruktion, Eindeckung mit PVC- freier Folie (mechanisch befestigt), Randabschlüsse und Spenglerarbeiten in Aluminium beschichtet, Farbton nach Wahl Bauträger.

##### **HINWEIS:**

- *Deckenkonstruktion: das Aufbringen von Lasten durch diverse Einrichtungsgegenstände von über 200kg/m<sup>2</sup> sind mit dem Bauträger bzw. dem ausführenden Generalunternehmer Fa. Strobl Holzbau GmbH zu klären.*
- *Dachkonstruktion: es ist darauf zu achten, dass durch diverse nachträglich hergestellte Befestigungen an der Dachuntersicht, die Dampfbremse nicht beschädigt bzw. durchdrungen wird*

#### **3.2 Vertikale Baukonstruktion**

##### **Außenwandkonstruktion – unter Niveau**

Stahlbetonwände inkl. Feuchtigkeitsisolierung.

##### **Außenwandkonstruktion – über Niveau**

Brettsperrholzmassivwände in 8-10cm Brettsperrholz über einem Stahlbetonsockel, innenseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt.

##### **Innenwandkonstruktion**

Massivholzwände (einfach mit Gipskartonplatten beplankt) oder Gipskartonständerwände (doppelt beplankt).

### **4. WOHNEINHEIT - TECHNIK**

#### **4.1 Elektrotechnik**

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Wiener Netze GmbH. Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt, je Aufenthaltsraum (= Wohnen, Küche, Schlafen, Kind) wird eine Fassung mit einer Glühbirne 60W (E27) montiert. Auf Terrassen und im Eingangsbereich werden Außenleuchten mit Leuchtmittel ausgeführt. Das Schalter- und Steckdosenmaterial wird als Flächenschalterprogramm (weiß) ausgeführt – keine BUS Technik.

Die Lage von Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen, etc. ist den noch zu erstellenden Elektroplänen zu entnehmen.

Installation je eines Unterverteilers für Stark- und Schwachstrom (entweder im Vorraum, oder Betriebsraum).

Folgende Verteilerabgänge werden ausgeführt:

- 1 x FI 40/4/0,03 Typ A pulsstromsensitiv
- 2 x Stromkreis Steckdosen B16A 1+N
- 1 x Stromkreis Arbeitssteckdosen Küche, Dunstabzug, Mikrowelle, Kühlschrank B16A 1+N
- 1 x Stromkreis Ceranfeld (3pol – 400V) B16A 3+N
- 1 x Stromkreis Geschirrspüler B16A 1+N
- 1 x Stromkreis Waschmaschine C16A 1+N

- 1 x Stromkreis Trockner C16A 1+N
- 1 x Stromkreis HKLS B16A 1+N
- 2 x Stromkreis Beleuchtung (FI/LS) B13A 1+N
- 1 x Stromkreis Wärmepumpe ca. 10kW
- 1 x Stromkreis Stellplatzaußensteckdose C16A 1+N
- 1 x Stromkreis für Handtuchrockner Bad C16A 1+N

Folgende Anzahl an Schalt- Steuer- und Steckgeräten bzw. Lichtauslässen sind auszuführen:

Bereich	Anzahl	Beschreibung
Top Zugang außen	1	Taster mit Glockensymbol
	1	Außenleuchte (IP44) geschalten über Bewegungsmelder
	1	230V Außensteckdose an der Außenfassade, möglichst nahe zum PKW Stellplatz
Vorraum	1-2	Deckenauslässe mit Aus-/Wechsel- Kreuz- oder Tastschaltung, abhängig von der Raumgröße
	1	Türklingelanlage (keine Gegensprechanlage)
	1	Schuko Steckdose
	1	Schalter Rollladensteuerung
	0-1	UP- Reihenverteiler mit Leitungsschutz und Fehlerstromschutzschalter sowie 20% Platzreserve (falls nicht in einem anderen Raum – Lage „EV“ bitte dem Verkaufsplan entnehmen)
	0-1	UP- Schwachstromverteiler für Medienversorgung (falls nicht in einem anderen Raum – Lage „EV“ bitte dem Verkaufsplan entnehmen)
Küche	1	Wandauslass mit Dauerstrom für Beleuchtung Arbeitsfläche
	1	Deckenauslass mit Ausschalter, kombiniert mit einer Schuko Steckdose
	2	Doppel-Schuko Steckdosen auf Arbeitsplatzhöhe
	1	Schuko Steckdose für Kühlschrank
	1	Schuko Steckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose für E-Herd
	1	Schuko Steckdose für Umluftesse
	1	Schalter Rollladensteuerung
Bad	1+1	Deckenauslass und Wandauslass über Waschbecken mit Doppelwippenschalter
	1	Erdungsanschluss für Badewanne
	2	Schuko Steckdose mit Klappdeckel im Bereich Waschbecken
	1	Schalter Rollladensteuerung
	1	Schuko Steckdose für nutzerseitigen Anschluss eines Handtuchrockners
	1	Lüftung: Ein- Ausschalter zusätzlich zur Hygrostatischen Schaltung
WC	1	Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
	1	Lüftung: Ein- Ausschalter mit Nachlaufrelais
	0-1	Schalter Rollladensteuerung (falls Fenster in diesem Raum vorhanden – siehe Verkaufsplan)
Wohnen	2	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter (1 je 25m <sup>2</sup> )
	5	Schuko Steckdosen allgemein

	1	2-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen, bereits verkabelt, 1x Anschlussdose für Dienste der kabelplus GmbH, sowie SAT-TV Kabel (die Satellitenempfangsanlage ist kundenseitig selbst an der vorgerichteten Position über Dach zu installieren und zu verkabeln); 1-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen und Blinddeckel, ohne Verkabelung (Leerrohr mit Vorspann bis Verteiler);
	1-2	Schalter Rollladensteuerung (fassadenseitige Steuerung)
	1	Vorkehrung Anschlussmöglichkeit Außenmarkise
Zimmer (Home Office, Schlafen, Kind)	1-2	Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter
	3-5	Schuko Steckdosen (5 Stück im Elternschlafzimmer)
	1	2-fach Dose (UP) mit Abdeckrahmen und Blinddeckel, ohne Verkabelung (2 Leerrohre mit Vorspann bis Verteiler) als Möglichkeit für Dienste der kabelplus GmbH sowie SAT-TV.
	1-2	Schalter Rollladensteuerung (fassadenseitige Steuerung)
Betriebsraum	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	0-1	UP- Reihenverteiler mit Leitungsschutz und Fehlerstromschutzschalter sowie 20% Platzreserve (falls nicht in einem anderen Raum – Lage „EV“ bitte dem Verkaufsplan entnehmen)
	0-1	UP- Schwachstromverteiler für Medienversorgung (falls nicht in einem anderen Raum – Lage „EV“ bitte dem Verkaufsplan entnehmen)
	2	Schuko Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner
	2	Schuko Steckdosen
	0-1	Schalter Rollladensteuerung (falls Fenster in diesem Raum vorhanden – siehe Verkaufsplan)
Keller (je Raum)	1-2	Deckenauslass mit Ausschalter
	2	Schuko Steckdosen (nicht im VR)
Terrasse	1	Außenleuchte (IP44) mit außenliegendem Ausschalter (Ridi Alien Mini o. glw.).
	1	FR Schuko Steckdose

**TELEKOM- UND TELEKABELVERBINDUNG:**

Die „kabelplus GmbH“ Objektzuleitung wird über den Elektroverteiler zur Dose im Wohnzimmer (Wohnen) installiert. Verträge für TV/Telefon/Internet sind nutzerseitig direkt abzuschließen. In den übrigen Zimmern (Schlafen, Kind, Home Office) wird eine Leerverrohrung für eine nachträgliche, nutzerseitige Verkabelung hergestellt.

**SAT ANLAGE:**

Es wird Vorkehrung für die nachträgliche Installation einer Satellitenanlage über Dach getroffen (Kabelführung von Raum „Wohnen“ bis in den Schacht über Dach, sowie Ausführung eines Montagewinkels für eine nutzerseitige SAT Empfangsanlage. Die Anschaffung und Montage der SAT Empfangsanlage, ebenso wie der Anschluss des im Schacht befindlichen SAT Kabels erfolgt nutzerseitig und ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

**BRANDMELDER:**

In den Wohneinheiten werden in allen Aufenthaltsräumen (Wohnen, Schlafen, Kind, Home Office) Brandmelder installiert.

## 4.2 Haustechnik

### WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz der Gemeinden Perchtoldsdorf oder Brunn am Gebirge. Jede Wohneinheit erhält eine eigene Wasserzählergarnitur. Die Schmutzabwässer der Wohneinheiten werden in das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Brunn am Gebirge eingeleitet. Die Regenwässer versickern auf dem Eigengrund bzw. sind die Dachflächen aller Wohneinheiten an zwei gemeinsame Versickerungsschächte angeschlossen.

### WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung (Erdgeschoß und Obergeschoß, das Kellergeschoß ist unbeheizt) erfolgt je Wohneinheit über eine Luft- Wasser- Wärmepumpe mit Außeneinheit. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizleitungen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen in die Luft- Wasser- Wärmepumpe integrierten Warmwasser Boiler (210l).

Im Sommer kann die Luft- Wasser Wärmepumpe zum Temperieren der Wohneinheiten eingesetzt werden. Über die Fußbodenleitungen fließt dann gekühltes Wasser und sorgt für eine Temperierung der Wohneinheiten (= Reduktion der Raumtemperatur um wenige Grad Celsius, d.h. keine vollständige Klimatisierung).

Die Verbrauchserfassung erfolgt je Wohneinheit über den Hauptstromzähler.

Notkamine zum Anschluss z.B. eines Holzofens gelangen nicht zur Ausführung.

### HINWEIS:

- *Fußbodenheizung: aufgrund der wasserführenden Heizschleifen im Fußbodenaufbau (Estrich) wird vor nutzerseitigen Befestigungen im Fußbodenbereich abgeraten (= Gefahr von Wasserschäden).*

### LÜFTUNGSANLAGEN

- Abluft Bad: Abluftventilator mit hygrostatischer Steuerung, zusätzlich manuell schaltbar mit Nachlaufrelais;
- Abluft WC: Abluftventilator manuell schaltbar mit Nachlauffunktion);
- Küche: Stromanschluss für Umluffesse (keine Abluft vorgesehen);

### SANITÄRAUSSTATTUNG

Die folgenden Anschlüsse sind für den nutzerseitigen Anschluss der Sanitärgegenstände vorbereitet (= Ausstattung belagsfertig). Die Lage der Anschlüsse ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Bereich	Anzahl	Beschreibung
Bad	1	Anschlussmöglichkeit für Badewanne (Wasser Zu- und Abläufe) ohne Sanitärgegenstände
	1	Anschlussmöglichkeit für Wannenfüll- und Brausebatterie (Wannenarmatur als Mischbatterie).
	1	Anschlussmöglichkeit für eine bodeneben verfließte Dusche, ca. 90x90cm (d.h. inkl. der Gefälleausbildung im Duschbereich; Wasser Zu- und Abläufe). Anschlussmöglichkeit für Duscharmatur als Mischbatterie.
	1	Anschlussmöglichkeit für Waschbecken ca. 60x48cm, (Wasser Zu- und Abläufe) ohne Sanitärgegenstände
	1	Abluftventilator mit Hygrostatsteuerung und Nachlauf, zusätzlich manuell schaltbar.
Küche	1	Anschlüsse für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler samt aller erforderlicher Eckventile und Abläufe mit vorläufigem Blindstopfen.

WC	1	Traggestell für Hänge WC, UP Spülkasten mit Zweimengenspülung Verwendbar für mehrere, handelsübliche Drückertasten von Geberit.
	1	Anschlussmöglichkeit für Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser.
	1	Abluftventilator manuell schaltbar mit Nachlauffunktion
Terrasse, Garten	1x: Haus 4,5,8,9 2x: Haus 1,2,3,6,7,10	Wasseranschluss mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur (fertig installiert).
Betriebsraum	1	Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (Wasser Zu- und Ablauf; HL 400)
	1	Kaltwasseranschluss mit Entnahmearmatur zur Heizungsbefüllung inkl. Beistellung von Füllschlauch samt erforderlicher Übergänge.

## 5. WOHNEINHEIT – AUSBAU (AUSSTATTUNG)

### 5.1 Innenverkleidung Oberflächen

Belagsfertige Ausführung, vorbereitet für eine nutzerseitige Umsetzung des schlüsselfertigen Zustandes.

Bereich	Beschreibung
VR, Flur, Betriebsraum, Küche, Wohnen, Schlafen, Kind, Home Office	<b>Boden:</b> Estrich (samt technisch erforderlichem Aufbau), kein Belag <b>Wand:</b> gespachtelt bzw. verputzt, kein Anstrich <b>Decke:</b> Erdgeschoß – Sichtholzuntersicht (Brettsperrholzelement) in Industriesichtqualität (ISI), Obergeschoß – gespachtelt, kein Anstrich
Bad	<b>Boden:</b> Estrich (samt erforderlichem Aufbau), kein Belag, keine Isolierung (diese ist nutzerseitig im Zuge der Fliesenlegearbeiten ausführen zu lassen) <b>Wände/Decke:</b> Wände gespachtelt bzw. verputzt, kein Anstrich/Belag
WC	<b>Boden:</b> Estrich (samt erforderlichem Aufbau), kein Belag, keine Isolierung (diese ist nutzerseitig im Zuge der Fliesenlegearbeiten ausführen zu lassen) <b>Wand:</b> gespachtelt bzw. verputzt, kein Anstrich/Belag <b>Decke:</b> Erdgeschoß – Sichtholzuntersicht (Brettsperrholzelement) in Industriesichtqualität (ISI), Obergeschoß – gespachtelt, kein Anstrich
Keller (ausgenommen Haus 1)	<b>Boden:</b> Keller – Beton versiegelt <b>Wand:</b> Keller – Beton schalrein <b>Decke:</b> Keller – Beton schalrein bzw. gedämmte Untersicht

## 5.2 Außenverkleidung Oberflächen

Bereich	Beschreibung
Fassade	Vollwärmeschutz (VWS) – Wärmedämmverbundsystem, Dämmung mit Holzweichfaserputzträgerplatten bzw. wo aus Brandschutzgründen erforderlich Mineralwolleplatten, Fassadenfarbe nach Wahl Bauträger. <i>HINWEIS: Betreffend die Fassade ist nutzerseitig nach Übergabe darauf zu achten, dass kein allfälliger Pflanzbewuchs auf die Fassade übergreift, damit keine ständige Durchfeuchtung der Putzfassade auftreten kann.</i> <i>Es dürfen keine eigenständigen Befestigungen an der Putzfassade durchgeführt werden (Thema: Lastaufnahme sowie die Abdichtung der Befestigung an die Fassade). Diesbezüglich ist Rücksprache mit dem Bauträger bzw. dem ausführenden Generalunternehmer Fa. Strobl Holzbau GmbH zu halten.</i>
Terrasse, Gartenterrasse	<b>Boden:</b> Betonsteinplatten im Rieselbett

## 5.3 Ausbauteile innen

### Türen- Eingangstüren Wohneinheiten

Außen geeignete Vollbautüren RW 42 dB, beschichtet Farbe nach Wahl Bauträger, Brandschutzqualifikation gemäß Erfordernis, einbruchhemmend gemäß ÖNORM B5338, Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse III, mehrfach verriegelt, außen Knauf, innen Türdrücker mit Langschild, Türspion mit Namensschild, Zylinderschloss beidseitig sperrbar mit Mehrfachverriegelung, Patent Zentralschlüsselsystem (5 Stück Schlüssel je Objekt, Zarge lackiert Farbe nach Wahl Bauträger, mit umlaufender Dichtung, einbruchhemmend gemäß ÖNORM B5338.

### Türen – Innentüren Wohneinheiten

Gelangen inklusive Zargen nicht zur Ausführung (= Ausstattung belagsfertig).

### Türen – Kellergeschoß

Novoferm Standard grundiert oder gleichwertig mit Deckanstrich, alle Beschläge in Metallausführung.

## 5.4 Ausbauteile außen

### Fenster und Fenstertüren

Holz- Alufenster (Ausnahme Lichtschächte KG = Kunststofffenster), Farbe nach Wahl Bauträger, Öffnungsbegrenzer und Zuschlagsicherung, Verglasung 3-fach Wärmeschutzverglasung, Rw 42 dB, Beschläge, Fensterbank innen aus Holzwerkstoff kantig oder MDF, Farbe nach Wahl Bauträger, Fensterbank außen aus Alu beschichtet oder eloxiert, Farbe nach Wahl Bauträger. Öffnungsweise (Drehelement, Drehkippelement, Fixelement) gemäß Bezeichnung im Verkaufsplan.

Stockaufdoppelung beim oberen Fensteranschluss zur Aufnahme eines Vorbau Rollladenkastens bei allen Fenstern.

### Sonnenschutz

Elektrisch ansteuerbare Rollläden bei sämtlichen Fenster- und Fenstertürelementen, fassaden- und raumweise Ansteuerung, bei außenliegendem Sonnenschutz Windwiderstandsklasse  $\geq 3$ .

## **6. AUSSENANLAGEN**

### **6.1 WOHNHEIT**

#### **Gartenflächen**

Humus oder Substrat besämt, Traufenschotterstreifen rund um die Objekte.

Ein Stück Weinbauriede, bestehend aus 3-5 Jungweinstöcken, Lage nach Wahl des Bauträgers. Altbaumbestand in den Gärten von Haus 1 und Haus 2, ansonsten keine Bäume und Sträucher.

#### **Zäune**

Einfassung des Eigengartens jeder Wohneinheit mit Stabilgitterzäunen (Höhe = 1,2m). Zu den Nachbarliegenschaften gibt es teilweise bestehende Zäune, diese werden belassen.

#### **Holzpergola**

Gestaltung des Eingangsbereichs einer jeden Wohneinheit mittels Ausführung einer Holzpergola.

### **6.2 ALLGEMEIN (SERVITUTSFLÄCHEN)**

#### **Befestigte Oberflächen**

Privatstrasse: Versickerbare, befahrbare Pflasterung, Abschluss mittels Raseneinfassungssteinen.

Stellplätze: versickerbare, befahrbare Lochgittersteine (Füllmaterial Kies). Stellplatzgröße: 2,5 x 5,0m.

#### **Brücke**

Stahlbetonbrücke (Befahrbar bis 3,5t) mit einer beidseitigen Absturzsicherung.

#### **Stützmauer**

Stahlbetonstützmauer zur Überwindung des bestehenden, Richtung Norden verlaufenden Niveauunterschiedes zwischen den Bauplätzen Haus 1+2 sowie Haus 3 mit einer Absturzsicherung in Form eines Stahlgeländers.

#### **Müllplatz**

Versickerbare Pflasterung, Abschluss mittels Raseneinfassungssteinen. Sichtschutz Holz in Richtung Haus 1 und Hausleitenschach.

#### **Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage im Zufahrtsbereich der Wohnhausanlage. Ein Klingeltableau samt Gegensprechanlage gelangt nicht zur Ausführung.

Für den Bereich der Servitutsflächen sind keine gemeinschaftlichen Strom- oder Wasseranschlüsse vorgesehen.

#### **Hinweis zum Bauvorhaben und den allgemeinen Teilen:**

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage vorzunehmen, jedoch nur unter der Bedingung, dass diese der kaufenden Partei zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und Nutzungs- oder Verfügungsrechte der kaufenden Partei nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Die im Energieausweis angegebenen Produkte können sich im Zuge der Baufertigstellung ändern, bzw. ausgetauscht werden, wobei derartige Änderungen der kaufenden Partei zumutbar sein müssen, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Der Bauträger behält sich schließlich vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen bzw. durch gleichwertige Produkte zu ersetzen.

Hinsichtlich der Wohnungseigentumsobjekte (Eigentum) wird darauf hingewiesen, dass in diesen Wohnungen auch (teilweise oder ausschließlich) die Ausübung solcher geschäftlicher Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Architektur- und Planungsbüros, Heilmassagepraxen, etc.), erfolgen kann. Es wird daher auch eine gänzliche oder teilweise Änderung der Widmung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzung zu geschäftlichen Tätigkeiten, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, vorbehalten.

All diese möglichen Änderungen bzw. Umwidmungen erfolgen jedoch nur unter der Bedingung, dass sie der kaufenden Partei zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und Nutzungs- oder Verfügungsrechte der kaufenden Partei nicht unbillig beschränken.