

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

stadt villen lena und sabrina

gilmstraße 29 + 31 in schwaz



Symbolbild

ALLGEMEIN

Die Gilmstraße Errichtungs GmbH realisiert im Südwesten der Gemeinde Schwaz auf Grundstück 75/14, mit einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 1.425m², eine Wohnanlage mit 20 Wohnungen aufgeteilt auf zwei Baukörper mit insgesamt 22 Tiefgaragenabstellplätzen.

Die Wohnflächen liegen zwischen 42m² und 91m². Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Die Zufahrt und der Zugang erfolgen im Osten bzw. Norden von der Gilmstraße aus.

Die Baukörper umfassen jeweils 4 oberirdische Geschoße und 1 unterirdisches Geschoß und bieten ausreichend Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwaz / Gemeinde Schwaz und umfasst Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgung sowie Stromversorgung.

Die Wohnungen werden parifiziert und im Wohnungseigentum an die einzelnen Erwerber übergeben.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Zugang / Zufahrt Erdgeschoss

Hauszugang im Norden der Liegenschaft; unmittelbarer Türbereich überdacht; Bodenbelag: Asphalt bzw. Pflastersteine oder gleichwertig auf entsprechendem Unterbau.



Müllbereich

Versperrbarer Müllbereich in der Gartenebene zwischen den Baukörpern. Bodenbelag: Beton-, bzw. Steinplatten auf entsprechendem Unterbau (Entscheidung liegt beim Bauträger). Wände Beton roh.

Sonstige Grünflächen

Nicht zugeordnete Grünflächen samt Böschungen sind Allgemeinflächen; sie werden humusiert und eingesät. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

Briefkastenanlage

im Zugangsbereich (Hauseingangsbereich) wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet (genaue Lage wird vom Bauträger festgelegt).

PKW Tiefgaragensabstellplätze

werden zugeordnet und stellen keine Allgemeinfläche dar; Bodenbelag als Asphaltbelag. Der Garagenboden wird großteils im Gefälle ausgebildet und in den Tiefpunkten mit Verdunstungsrinnen, Verdunstungsmulden oder Verdunstungsschächten ausgestattet. Der Bauträger behält sich vor, PKW-Abstellplätze abzutrennen und mit Toren zu verschließen.

Zufahrtsrampe Tiefgarage

elektrisches Garagentor bei der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt; die Torsteuerung erfolgt über einen Schlüsselschalter (Einfahrt: offenbar mit Wohnungsschlüssel; Ausfahrt: Zugschnur von der Decke – händisches Öffnen). Für den laufenden Betrieb der Toranlage kann durch den Bauträger oder die Hausverwaltung ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für das Garagentor abgeschlossen werden, der anteilig von den Eigentümergemeinschaften zu übernehmen ist; die Garagenrampe weist ein Gefälle von weniger als 18% auf, ist großteils nicht überdacht und nicht beheizt.

Gartenanteile

Gartenanteile inkl. eventueller Böschungen werden den einzelnen Wohnungen direkt in das Eigentum zugeordnet und sind keine Allgemeinflächen; diese werden humusiert und eingesät; die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Gartenanteilen erfolgen mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1 m. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträuchern und / oder kleinen Bäumen zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

ROHBAU

Fundamente

nach statischen Erfordernissen als Platten- Streifen- oder Einzelfundamente in Stahlbeton laut Vorgabe des vom Bauträger beauftragten Statikers.

Kellerwände UG

Außenwände in Stahlbeton, Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk. Innenwände in Stahlbeton, Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk, Trockenbauwände (Entscheidung liegt beim Bauträger). Wandstärken nach statischen und technischen Erfordernissen; Wandoberflächen UG Beton schalrein, oder teilweise gemalen; im Bereich des Treppenaufganges (Stiegenhaus) schalrein, verputzt oder gemalt.

Technik

Raum für die Aufstellung der zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage und sonstigen notwendigen technischen Einrichtungen im Untergeschoss; Bodenbelag als Betonboden mit staubfreiem Anstrich, Wände – Beton oder Betonstein schalrein.



Bereich zum Abstellen von Fahrrädern

befindet sich in der Gartenebene – Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung bzw. Asphalt auf entsprechendem Unterbau, Wände – Beton oder Betonstein schalrein.

Treppenhaus

Fertigteiltreppen in Sichtbeton, Laufplatte in Stahlbeton mit schallentkoppelter Auflagerung, Untersicht verputzt, gespachtelt oder Beton schalrein, Geländer bzw. Handlauf: Natur, gestrichen oder mit einer Pulverbeschichtung oder gemauert. Podeste/Gang Plattenbelag, Feinsteinzeug oder Sichtbeton; es kommt ein Personenlift je Treppenhaus zur Ausführung.

Geschossdecken

Massivdecken in Stahlbeton; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Erd-, Ober-, Dachgeschoss: Untersicht gespachtelt oder verputzt oder / und gemalt. Untergeschoss: Untersicht Beton roh; im Bereich des Treppenaufganges (Stiegenhaus) beton roh oder gespachtelt oder / und gemalt.

Außenwände GE – DG

Stahlbeton, innenseitig verputzt oder gespachtelt und gemalen, außen Wärmedämmung (Vollwärmeschutz – WDVS), Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Art, Farbgebung und Material der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers bzw. des vom Bauträger beauftragten Architekten.

Innenwände GE – DG

Ziegel oder Gipskarton (Entscheidung liegt beim Bauträger) bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; verputzt oder gespachtelt und gemalt; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen

Dachkonstruktion

Satteldach, normgerechte Wärmedämmung lt. Energieausweis, Oberfläche mit Blechdeckung

Sonstige Bauteile

sonstige konstruktive bzw. tragende Bauteile (wie z.B. Säulen, Träger, Unterzüge, etc.) in Stahlbeton oder Stahl feuerverzinkt (im Außenbereich) bzw. Stahl grundiert und lackiert (im Innenbereich).

AUSBAU

Fenster- und Fenstertüren

Einteilige Elemente als Drehkipp- oder Fixelement; mehrteilige Elemente als Drehkipp/Fix Element; Kunststoffausführung mit Aludeckschale mit entsprechender Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung; im Innenbereich Ausführung der Fensterbank entweder als verputzte Mauerfensterbank oder Kunststoff weiß beschichtet (Entscheidung liegt beim Bauträger); die Stock und Rahmenfarbe innen und außen wird vom Bauträger definiert; die Fenstergriffe sind aus Aluminium oder Kunststoff in den Farben weiß oder Alu.

Sonnenschutz

Ein Sonnenschutz in Form vom funkgesteuerten Raffstores kann bei allen Wohnungsfenstern als Sonderwunsch ausgeführt werden. In den Allgemeinräumen sowie Kellerräumen und Technikräumen befinden sich keine Raffstores.

TOP Eingangstüren

Laubengangtüre inkl. Holzpfostenstock, umlaufende Gummidichtung; Doppelfalzausführung; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion; Farbe Weiß oder nach Wahl des Bauträgers



Innentüren

Umfassungszargen (Holz oder Stahl) weiß lackiert; Türblätter gefälzt, weiß lackiert oder beschichtet; Türblatt; Drückergarnitur in Alu eloxiert oder Niro; Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren; die Innentüren werden generell als Streiftüren ausgeführt.

Estrich

In sämtlichen Innenräumen innerhalb des Wohnungsverbandes wird ein Estrich mit Trittschallisierung lt. Energieausweis ausgeführt.

Bodenbeläge

WC, Bad, Abstellraum: Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger; Randleisten aus Bodenfliesen.

Wohnzimmer, Zimmer, Garderobe, Klebeparkettboden Eiche rustikal versiegelt oder geölt mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger.

UG: Parkplätze + Fahrgasse wird mit Asphalt ausgeführt; Kellerabteile und Schleuse staubfreier Anstrich.

Terrasse Gartenebene und Erdgeschoss – Steinplatten/Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60cm oder ca. 40 x 40 cm) bzw. auf entsprechendem Unterbau.

Balkon/Terrasse EG/OG/DG – Steinplatten/Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60cm oder ca. 40 x 40 cm); Absturzsicherung Beton „Schalrein“ oder verputzt oder als Leichtbau mit Holz oder verzinktem Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Wandbeläge

Bad, WC – keramische Wandfliesen Format ca. 20 x 40 cm, ca. 30 x 45 cm oder ca. 30 x 60 cm, je nach Badeinteilung werden Teilbereiche wandhoch (Badewannen- und Duschbereich), Teilbereiche bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und Teilbereiche mit Sockelfliesen ausgeführt (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Malerarbeiten

Wände und Decken in den Ebene GE/EG/OG/DG und teilweise im KG (Gangbereich Treppenaufgang) werden weiß gemalen. Ausgenommen KG, Kellerabteile, Gangbereiche verbleiben in Beton roh. Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich versehen

GEBÄUDETECHNIK

Heizung

Die Energiebereitstellung erfolgt über eine vollautomatisch gesteuerte, witterungs-, temperaturgeführte Luft-Wasser Wärmepumpe (verringerte Schadstoffemissionen). Ein Teil der Wärmepumpe(n) wird ostseitig der Liegenschaft auf Allgemeinfläche aufgestellt, hier kann es zu einer geringfügigen Geräusentwicklung durch Luftströmungen kommen. Die Inneneinheit der Wärmepumpe befindet sich im Technikraum des jeweiligen Untergeschosses. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. In den Sommermonaten kann eine Temperierung der Anlage erfolgen (keine Kühlung!). Die einzelnen Heizkreise können in Heizungsverteilern (Anzahl und Größe lt. Vorgabe des HKLS-Planers) innerhalb der Einheiten individuell manuell geregelt werden. Der Wohn- und Schlafbereich werden mit je einem Raumthermostatregler ausgestattet. Durch die Einbauten im Heizungsverteiler kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung kommen.

Für den laufenden Betrieb kann durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für die Wärmepumpe und die Sanitär- und Heizungsinstallationen im jeweiligen Technikraum abgeschlossen werden, der von den jeweiligen Eigentümern zu übernehmen ist. Das Untergeschoss, die Neben- und Lagerräume sind unbeheizt.



Lüftung

Bäder und WC's mit Fenster sind über diese natürlich lüftbar; Bäder und WC's ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Für Dunstabzüge der Küchen werden von Seite des Bauträgers keine Vorkehrungen getroffen. Falls gewünscht kann ein Umluft-Dunstabzug bei der Küche durch den Käufer ausgeführt werden.

PV Anlage

Photovoltaikanlage am Dach mit einer voraussichtlichen Ertragsleistung von ca. 12 kWp (Kilowattspitze). Der Betrieb der PV-Anlage erfolgt durch die WEG. Die Zuordnung des Stromertrages und die anfallenden Betriebskosten für die Photovoltaikanlage werden von der Hausverwaltung abgewickelt. Abrechnung nach anteiligen Nutzwerten durchzuführen.

Sanitäre

Bei der Leitungsverlegung wird insbesondere auf Körperschalldämmende Verrohrung geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Küchen werden vom Käufer nach Übergabe selbst beauftragt und durch eine konzessionierte Firma geliefert, eingebaut und in Betrieb genommen. Die Angaben der Anschlüsse, etc. müssen frühzeitig durch den Käufer an den Bauträger erfolgen.

Küche

1 Anschluss für Spülbecken (Warm/Kaltwasser, Abfluss); 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken bzw. gemäß Planunterlagen; Anschlüsse bei Wohnungstrennwänden werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert.

Zählgeräte

Hauptwasser- und Stromzähler befinden zentral in den Technikräumen. In den Verteilerkästen in den Wohnungen sind separate Zähreinheiten vorgesehen.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Für jede Wohnung wird ein Sicherungsverteiler samt Fehlerstromschutzschalter (FI) im jeweiligen Elektroverteiler ausgeführt - Wartung und Funktion siehe Dokumentationsunterlagen.

Anschlusswerte 3 x 20A je Wohnung für TOP.B03, TOP.A06, TOP.B06, TOP.A09, TOP.B09, TOP.A10, TOP.B10. Alle anderen Wohnungen Anschlusswerte 3x 16A.

Die Medienversorgung für Internet und Fernsehen wird über einen entsprechenden Provider organisiert. Die Wohnungen werden an das Netz der Gemeinde Schwaz angeschlossen. Die Ausführung weiterer Medienanbieter wie z.B. Magenta etc. liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers. Satelliten-Einzelanlagen sind nicht zulässig.

In Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) werden gem. gesetzlichen Bestimmungen batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert (Typ und genaue Positionierung nach Vorgabe des Bauträgers). Die laufende und fachgerechte Wartung der Rauchwarnmelder ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen bzw. durchzuführen.

Entgegen der ÖNORM E 8015-2 gilt für die Ausstattung diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



AUSSTATTUNG SANITÄRE

Waschtischanlage Bad

- 1 Waschtische aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm
- 1 Einhandmischer chrom oder weiß mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

Badewannenanlage bei Wohnungen TOP.B03, TOP.A06, TOP.B06, TOP.A09, TOP.B09, TOP.A10, TOP.B10

- 1 Badewanne / Größe ca. 170x75cm
- 1 Ein- Ab- Überlaufarmatur in Chrom
- 1 Handbrause inkl. Schlauch ca. 1,25m lang in Chrom bzw. weiß

Duschanlage

- 1 Duschtasse weiß oder gefliest / Größe ca. 80x80 oder 90x90 cm 1 Aufputz Einhandmischer in chrom
- 1 Brausegarnitur mit Handbrause in chrom

WC-Anlage

- 1 Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß / Ausführung als Tiefspüler; mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß, 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 36x25cm; mit Einhandmischer und Kaltwasseranschluss.

Waschmaschinenanschluss

- 1 Waschmaschinenanschluss mit absperbarem Geräteanschlussventil

Terrasse

- 1 Kaltwasseranschluss an der Fassade

AUSSTATTUNG ELEKTRO

Garderobe, Diele, Vorraum

- 1 Schalter, 1-2 Deckenlichtauslässe, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster, 1 Wohnungssprechstelle

WC

- 1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass (bei WC's ohne Fenster 1 Anschluss für Abluftventilator)

Bad

- 1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, 1 Steckdose neben dem Waschbecken 1 Auslass für Raumthermostat

Zimmer

- 1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Medienauslass

Schlafzimmer

- 1 Schalter bei Türe, 2 Schalter beim Bett, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Medienanschluss



Waschmaschine, Wäschetrockner

Je Wohneinheit 1 Waschmaschinenanschluss, für Top A10 sowie B10 jeweils zusätzlich 1 Wäschetrockneranschluss

Wohnbereich

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Medienauslass mit Sternpunkt, A10, B10 Medienverteiler bei Unterverteiler, 1 Auslass für Raumthermostat

Abstellraum, Schrankraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass

Küche

1 Deckenlichtauslass mit Schalter, 1 Wandlichtauslass mit Schalter, 3 Steckdosen, 1 Backrohr-/Herdauslass, 1 Kühlschrankauslass, 1 Geschirrspülerauslass, 1 Auslass für Umluftdunstabzug (falls ausgeführt).

Technik UG

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose; sämtliche Installationen im Technikraum erfolgen „auf Putz“.

Terrasse/Balkon

1 Wandlichtauslass pro Terrasse/Balkon mit Schalter in der Wohnung oder auf Terrasse, 1 Außensteckdose, 1 Anbauleuchte, Top A10 u. Top B10: +1 Steckdose + 1 Wandlichtauslass + 1 Wandanbauleuchte.

Kellerabteile

KA A01, KA A02, KA A03, KA A04, KA A05, KA A06, KA A07, KA A09, KA B06, KA B09: 1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Deckenleuchte, 1 Schukosteckdose – auf jeweiligem Wohnungszählpunkt.

Ausgeführte Produkte

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, etc. können sich von den bemusterten Produkten unterscheiden. Technisch gleichwertige Ausführungen dieser Produkte werden jedenfalls sichergestellt.

Feuerlöscher

Erforderliche Feuerlöscher und Löschdecken in den Wohnungen werden durch den Bauträger nicht ausgeführt und sind von den Eigentümern selbst zu stellen.

SONDERWÜNSCHE

Änderungen der Ausstattung, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt dienen oder von den Behörden vorgeschrieben werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die Entscheidungen über Ausführungsmöglichkeiten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Bauträger.

Es besteht die Möglichkeit bei der Gestaltung und Ausstattung der von Ihnen gewählten Einheit auf Ihre individuelle Vorstellung einzugehen, sofern diese rechtzeitig mit dem Bauträger und im Einklang mit den gesetzlichen und technischen Vorschriften der Behörden sind und das architektonisch gestalterische Erscheinungsbild des Objekts nicht verändern.



Um einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen, ist es in diesem Fall erforderlich, die Änderungen mit dem Bauträger im Vorhinein rechtzeitig zu vereinbaren (genaue Regelung im Kaufvertrag). Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag des Käufers (nicht über Bauträger) gilt vereinbart, dass diese Ausführungen erst und nur nach mängelfreier Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durchgeführt werden können. Die Ausführungen dürfen nur von konzessionierten Firmen für dieses Handwerk ausgeführt werden. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Gewährleistung.

Die spätest möglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer vom Bauträger bzw. seinen Planern noch gesondert mitgeteilt; nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich nicht mehr möglich.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die planliche Darstellung der Grundrisse, Schnitte etc. bzw. der Schaubilder und Ansichten (z. B. Abbildungen von Sanitäreinrichtungsgegenständen oder sonstigem Mobiliar, Fassaden- und Fenstergröße und Fensterfarbe, etc.) gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierungen und Schaubildern, welche die Wohnanlage abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder – seitens der Käufer können daraus keine Ansprüche hinsichtlich einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben, etc. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für im Außenbereich sichtbare Elemente der Wohnprojekte obliegt ausschließlich der Verkäuferin. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die in den Schaubildern dargestellten Fenster von den tatsächlich ausgeführten Fenstern in Größe und Lage abweichen. Maßgebend ist die Darstellung in den Grundrissen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaum Maße, diese sind ohne Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Abweichungen bis zu 5% liegen innerhalb der Toleranzgrenze und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist. Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Bädern, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, sonstige Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine), Telefonanschluss und dergleichen. Die dargestellten Bepflanzungen stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil.

Betreten der Baustelle vor der Hausübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, ausdrücklich verboten. Sollte dies missachtet werden, erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr und haftet der Betreter für alle auftretenden Schäden.

GEWÄHRLEISTUNG

Ein Gewährleistungsanspruch seitens des Käufers besteht grundsätzlich nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Verkäuferin keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtliche Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe



gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

ZU BEACHTEN NACH ÜBERGABE

Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit diverse Ratschläge zu befolgen, die in der Objekt- und Wartungsanleitung bei Übergabe ausgehändigt werden. Die Räume sind in jedem Fall laufend ausreichend zu durchlüften (Quer- und Stoßlüften), um möglicher Pilz- und Schimmelbildung, bzw. Auftreten von Insekten vorzubeugen.

Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt der Bauherr/Bauträger keine Gewährleistung.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen (Heizung, Bepflanzung, etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.), das Garagentor, etc. ein Wartungsvertrag empfohlen und ist durch die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen.

Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten, mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln; trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten, bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

Parkettböden

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen, es ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20°C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit). Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.

Die den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine ätzenden, härtenden, etc. Flüssigkeiten darin entsorgt werden.

Dachflächen, Terrassenflächen über Wohnräumen

Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2019). Diese Dachflächen sollten regelmäßig und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe, etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich schriftlich zu protokollieren.



Holzrahmen, Holzschalung, Holzterrassenböden und Holzfassadenelemente

Die Holzrahmen und Holzfassadenelemente sind in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren. Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert. Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit, dementsprechend kann vom Bauträger für Holzverschalung sowie für Balkone- und Terrassenböden aus Holz keine Haftung, für Farb- und Formänderungen die im Rahmen der Natur des Werkstoffes liegen, übernommen werden. Haarrisse gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist

Beton-/Steinplatten Terrassen/Balkone

Die Beton-/Steinplatten auf Terrassen und Balkonen sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung, Frost, etc. lockern bzw. geringfügig heben oder senken; sie sind von Bewuchs und sonstigen Verunreinigungen zu säubern bzw. freizumachen.

Weiters sind die Fugenmassen in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und ggf. wieder aufzufüllen um ein Verrutschen der Terrassenplatten zu verhindern.

Rauchwarnmelder

Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich mit einem angefeuchteten Tuch zu reinigen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

Keller / Lager

Die Kellerräume und Lager im Untergeschoss sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik und dgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich, insbesondere im Sommer, zu Kondensatbildung kommen.

Fehlerstromschutzschalter

der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler angeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

Sickieranlagen

Alle Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern müssen zur Sicherstellung einer entsprechenden Funktion regelmäßig gewartet werden. Eine optische Kontrolle sollte zumindest halbjährlich sowie nach außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen erfolgen.

Die jeweils erforderlichen Wartungsintervalle richten sich besonders nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge und dem Feststoffeintrag. Durch eine allfällige Ablagerung von Schnee, insbesondere von mit Streugut vermengtem Schnee, darf die Funktion von Sickieranlagen nicht beeinträchtigt werden. Bzgl. Sickermulden, Sickerrigole, unterirdischen Sickerkörpern, etc. und deren individuelle Wartung wird auf die gesondert bei der Übergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung verwiesen.

Schmutzwasser Hebeanlagen

Falls vorhanden sind diese nach Übernahme der Einheit innerhalb des ersten Monats einer Sichtkontrolle (außen und innen des Pumpenbehälters) zu unterziehen. Ansonsten sollte halbjährlich die Schmutzwasserhebeanlage überprüft werden. Für den laufenden Betrieb der Hebeanlage (falls vorhanden) kann durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

Leitungen ohne sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Diese Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen.



Mechanische Entlüftung

Sofern eine mechanische Innenraumlüftung zur Ausführung kommt (z.B. in WC, Bad, etc.), ist diese in regelmäßigen Abständen zu warten und gegebenenfalls die Filtereinsätze zu tauschen. Um einen Unterdruck innerhalb der Wohneinheit und dadurch resultierende Folgeerscheinungen (z.B. Pfeifton, Fäkalgeruch, etc.) zu vermeiden, ist beim Betrieb der Lüfter jedenfalls ein Fenster zu kippen.

Stromanmeldung

Im Zuge der Übergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 3 Tagen nach Übernahme der Einheit der Strom vom Eigentümer anzumelden ist.

Bezüglich der einzelnen Punkte dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird auch noch auf die gesondert bei der Übergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung (samt Hinweise für Holzfußböden, Fensterfibel, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) verwiesen.

Bagatelle Mängel:

Bei der Geltendmachung einer Wertminderung ist die „Wesentlichkeit des Ereignisses, durch welches eine merkantile Wertminderung bewirkt wurde“ entscheidend. „Gänzlich geringfügige Beeinträchtigungen des Gebrauchs bzw. des daraus gezogenen Nutzens haben in der Regel in der Praxis keine außerordentliche Wertminderung zur Folge, weswegen eine merkantile Wertminderung auch nur in Ausnahmefällen angesprochen werden kann“ – zum Beispiel sind eine Bagatelle die durch das Montageunternehmen verursachte Kratzer auf der Rückseite eines Kleiderschranks, der zur Wand steht. „Die Bagatellgrenze berechnet sich jeweils nach dem Wiederbeschaffungswert des Gebrauchsgegenstandes, wobei die 5 - 10 %-Grenze, ähnlich wie im KFZ-Bereich vorgeschlagen, als grundsätzliche Orientierungshilfe herangezogen werden kann.“

Haarrisse in Silikon- oder Acrylfugen sind keine Mängel! Dies sind Wartungsfugen und unterliegen einer regelmäßigen Nachbearbeitung durch den Käufer! Diese Risse sind technisch bedingt und unvermeidbar!

Absetzungen im Randbereich des Bodens (Estrich und Belag) bis max. 5mm sind zulässig und stellen keinen Mangel dar! Material- und Ausstattungsänderungen, welche höherwertig sind als der Standard, sind zulässig!

Im Kellerbereich (Tiefgarage, Kellerabteile, Nebenräume) ist mit Wasserkondensat an den erdberührenden Wänden zu rechnen.

.....

Ort und Datum der Unterzeichnung

