

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Erdgeschoss & Obergeschoss



## ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit einem Baukörper, bestehend aus 8 Wohnungen, einem Penthouse und einer gemeinsame Tiefgarage mit 11 Tiefgaragenplätzen und 2 einspurigen Abstellplätzen errichtet. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet. Diese BAB bezieht sich auf die 8 Wohnungen im EG und OG.

Bei diesem Projekt sind keine Stellplätze im Allgemein-eigentum vorgesehen (keine Besucherstellplätze). Sämtliche Stellplätze werden im Eigentum errichtet.

### Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Heizwärmebedarf „40 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,68“

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### ZUFAHRT UND ZUGANGSEBENE

Kopfsteinpflaster auf Frostkoffer z.B. Katzenberger „Granit Pflasterwürfel grau gemischt“, Schleppplatte bei Bedarf lt. Angabe Statik.

### FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Pfahlgründung nach technischen & statischen Erfordernissen. Bodenplatte aus Stahlbeton.

### KELLERMAUERWERK

Stahlbeton (WU-Beton bei Erfordernis lt. Statik).

### TIEFGARAGE

Epoxyharzbeschichtung mit Dekoflakes/Farbchips lt. Farbkonzept. Innen/Architektur auf Bodenplatte Flügelglättet nach ÖNORM 18202 Tab 3 Zeile 3. z.B.7039 Quarzgrau + Farbchips Schwarz/Gold, siehe Verarbeitungs-RL Sika. Rampeneinfahrt Tiefgarage mit LED-Anbauleuchten.

### GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

### BALKONE

Ausragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung, Untersichten gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

### AUSSENMAUERWERK

Wärmedämmte Stahlbeton-/ od. Ziegelwände lt. Statik.

### DACH

Wärmedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Massivdach, gestaltet lt. Architekt als Dachterrasse für Penthouse.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden teilweise gepflastert bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden ausgeführt; laut Architektenvorschlag.

### TRENNWÄNDE

Die Trennwände zu angrenzenden Wohnungen entsprechen dem Schallschutz lt. ÖNORM. Wärmeschutz nach bauphysikalischen Erfordernissen.

### TREPPENANLAGEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Decken und Wände gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt. Handläufe/Geländer aus Flachstahlkonstruktion Farbe lt. Farbkonzept Architekt, Handläufe Stahl pulverbeschichtet. Oberfläche gestockt. Treppenanlage nicht beheizt.

### LAUBENGÄNGE

Stahlbetondecke thermisch getrennt. Bodenbelag Kopfsteinpflaster z.B.: Katzenberger „Granit Pflasterwürfel grau gemischt“. Decke und Wände gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

### LIFTANLAGEN

Es wird im Haus, vom Treppenhaus zugänglich, ein Personenlift errichtet, z.B. Schindler 1000 mit Schlüsseltresor UP, Abmessungen 1800mm x 1600mm Kabinentüren-Farbe lt. Farbkonzept Architekt, Kabinen Bodenbelag SAIME Neutra tortora/piombo. Liftportale in Edelstahl mit umlaufender LED-Beleuchtung. Lift Zufahrt zur Penthouse Etage mittels Identifikation.

### SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brand-schutztechnischen Anforderungen.

### FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung.

Überwiegende Fläche: Putzfassade, Körnung 6mm Rauhputz. Farbe STO 16017 o.ä.. Zur Akzentuierung Körnung 2,0mm, gefilzt und geschliffen, Farbe STO 16017 o.ä. Übergänge klar definiert mit Putztrennprofil bzw. Ableistung.

Unterputz, Deckputz mit Zwischen- und Schlussbeschichtung. Organisch gebunden.

Erdgeschosswand südseitig + Flügelwände Böschungseitig sowie Akzentuierungen um Fenster: Körnung 2,0mm gefilzt und geschliffen, Farbe STO 16017 o.ä.

### TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Flachstahlkonstruktion Farbe RAL 1019 graubeige, Füllung Lochblech. Handlauf verzinkt, pulverbeschichtet. Penthouse Dachterrasse mit Glasverkleidung zur Absturzicherung.

Hinweis: Sollte ein Sichtschutz gewünscht sein, kann auf Anfrage ein Architektenvorschlag übermittelt und als Sonderwunsch zusätzlich beauftragt werden.

### SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl.

### FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Außen Alu-Beklippung, Farbe Außen des Alu Clips RAL 1036 Perlgold oder ähnlich.

Innenseite des Fensters in RAL 9016 verkehrsweiß oder foliert Eiche natur. Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen. Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnraumes. Sturzausbildung oder Stockaufdoppung für Sonnenschutz.

### SONNENSCHUTZ

Alu-Raffstores mit Z-Lamelle bei allen Fenstern/Terrassentüren in Wohnräumen standardmäßig. Blenden und Führungsschienen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

Markise als Sonderwunsch nach bautechnischer Prüfung möglich, Farbe lt. Vorgabe Architekt. Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit

informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

### FENSTER ZUM LAUBENGANG

Fenster mit einer Parapethöhe > 1,50 m werden offenbar mit Drehkippsbeschlag (bei WC/Bad) ausgeführt. Fenster mit einer Parapethöhe < 1,50 m sind aus Brandschutzgründen und laut behördlicher Vorschrift fixverglast.

### AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottilithdämmplatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus Epoxyharzbeschichtung mit Dekoflakes/Farbchips. Verdunstungsrinnen zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

### KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Zylinder.

### ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Gully. Fallrohre und Einlaufkasten Colorblech, Farbe RAL 7006 beige-grau.

### FENSTERBÄNKE

Außen: Prefa Colorblech, Farbe RAL 1036 Perlgold o.ä. Innen: Beschichtung Maxplatten RAL 9010 Reinweiß mit Schattenfuge, Flächenbündiger Einbau.

### GÄNGE IM ALLGEMEINBEREICH

Decken: gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt. Wände: Körnung 1,5mm gefilzt und geschliffen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt. Bzw. Beton gestockt/geschliffen

### BRIEFKASTEN UND KLINGEL

Modell Renz Classic oder ähnlich, Nischengröße lt. Hersteller, Farbe lt. Farbkonzept Architekt, 9 Fächer.

Klingelanlage mit Video bei Wohnungseingangstür. Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

### LICHTÖFFNUNG STIEGENHAUS

Glas-Lichtöffnung für natürlichen Lichteinfall in Stiegenhaus von EG-OG. Edelstahlhandlauf um Lichtöffnung im OG.

## BIKE

Neben den normalen Fahrrad-Abstellplätzen im Fahrradraum sind 4 vertikale Aufbewahrungslösungen vorgesehen. Das Fahrrad wird dabei entlang der Wand an einem Wandhaken eingehängt.

Zusätzlich können zwei versperrbare E-Bike Boxen mit Platz für 2 Fahrräder je Box in der Tiefgarage mit Stromanschluss und hydraulischer Hebevorrichtung erworben werden. Das Fahrrad wird dabei mit einem Bike Lift (Vorschlag lt. Architekt) entlang der Wand nach oben gezogen und ermöglicht so eine platzsparende Aufbewahrung.

## 2. INNENAUSBAU

### NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

In der Regel aus Gipskarton-Ständerwänden 10/12,5/15/20 cm doppelt beplankt

### WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Aus Gipskarton, gespachtelt (Stufe 2 lt. Norm B3415). Beton gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202). Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

### MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

RAL 9016 verkehrsweiß. Spachtelungsqualität Stufe 2 lt. ÖNorm B3415.

### DECKENUNTERSICHTEN

Die Betondecken werden glatt gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202).

### MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Weißer Dispersionsfarbe.

### OBERFLÄCHEN IM KELLER

Die Betonwände und -decken gem. Architekt bzw. mit Tektalan- oder Protolithdämmplatten verkleidet, bei Bedarf ist das Mauerwerk sichtbar.

### ESTRICH

Der schwimmende Zementestrich erfolgt auf einer Ausgleichsschüttung mit Trittschalldämmung gemäß ÖNORM.

## FLIESENLEGEARBEITEN

Boden und Wandfliesen: Saime Neutra in Tortora oder Piombo, Format 60 x 60cm, Fugen in passender Farbgebung.

Im WC an der Wand beim Spülkasten und Handwaschbecken bis zur Höhe ca. 1,20 m - sonst mit Fliesensockel. Bad Wände werden bis Höhe ca. 1,20 und im Bereich der Badewanne bis Deckenunterkante verfliesen. Im Bereich des WCs wird die Fliese in die Fensterbank hin hochgezogen.

Die Diele bzw. Vorraum wird mit Bodenfliesen und Fliesensockel ausgeführt. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

Die Materialbedingte Toleranz betragen laut ÖNORM 14411 bezogen auf die Mittelpunktwölbung +/- 2 mm. Weiters darf laut ÖNORM 2207 das Versatzmaß durch die Verlegung bei Belagsfugen bis zu 3 mm Breite 1 mm betragen. Die Materialbedingten Unebenheiten sind laut ÖNORM 14411 dem ermittelten Versatzmaß hinzuzuzählen.

### BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN

Für Wohnräume (umfasst: Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer). Klebeparkett mit Nuttschicht in Eiche. Föger Landhausdiele Eiche rustikal angeräuchert, gebürstet, natur geölt, 1860x189x14mm, 3mm Nuttschicht, vollflächig verklebt. Sockelleiste Cube 40, 16 x 40 x 2500 mm.

### BODENBELAG AUF TERRASSEN UND AUSTRITTEN

Betonsteinplatte lt. Architekt.

### BODENBELAG AUF DEN BALKONEN

Holzrost Lärche, unbehandelt.

### BODENBELAG TREPPENHAUS & SCHLEUSE

Kopfsteinpflaster im Drainmörtelbett im Gefälle zum Entwässerungspunkt, z.B. Katzenberger Granit Pflasterwürfel grau gemischt.

### BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME

Bodenplatte Flügelgeglättet nach ÖNorm 18202 Tab 3 Zeile 3.+ Versiegelung, bzw. Epoxidharzbeschichtung.

## WOHNUNGSEINGANGSTÜR IM EG, OG

Holztüren, außen und innen: beidseitig beschichtet in Eichenoptik (jede Beschichtung im Türformat nach Wahl). Holz Pfostenstock, außen und innen: beidseitig in Eichenoptik. Incl. Sicherheitsbeschläge z.B. Glutz Knopf/Drücker (Rosette).

Innen Holzblende in Eichenfarbe bis zur Decke.

Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK3. Durchgangslichte 90/201. Je nach brandschutztechnischem Erfordernis sind Türschließer an Tür montiert.

## INNENTÜREN

Türblatt: Vollbau Holz, z.B. MAX FH reinweiss, Farbe lt. Farbkonzept Architekt, Durchgangslichte 201 cm. Zarge: stumpf einschlagende Stahl-Umfassungszarge mit Schattennut weiß und 3D-Tectus-Band Edelstahl (verdeckt liegendes Bandsystem).

## INNENTÜR DRÜCKER

Für Zimmertüren Rundrosetten, im Bad und WC innenseitig Drehschließer. Farbe schwarz.

## 3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

### HEIZUNGS- UND KÜHLUNGSVERSORGUNG

Es kommt eine Luft/Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Die Wärmebereitstellung für die Beheizung erfolgt über eine im Innenraum aufgestellte Wärmepumpe im EG-Technikraum. Während der Nachtzeit soll die WP im abgesenkten Betrieb (Flüsterbetrieb) betrieben werden. Bei Positionierung und Gerätewahl werden schalltechnische Kriterien nach TGHKV berücksichtigt, trotzdem wird der Betrieb der Wärmepumpe im Nahbereich im Freien hörbar sein.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler. Für größere Wohnungen kann ein zweiter Fußbodenheizungsverteiler erforderlich sein.

Eine geringfügige Geräusentwicklung vom Verteiler ausgehend ist im Rahmen der ÖNORM B8115-2 zulässig. Die Wärmezählung erfolgt je Wohneinheit.

In den Sommermonaten kann die Funktionsweise der Wärmepumpe umgekehrt werden, sodass eine Kühlung der Wohnräume ermöglicht wird – bei Außentemperaturen bis zu 40°C.

### Wichtige Hinweise:

- Die Kühlfunktion ist nur aktiv, wenn die Wärmepumpe auch im Sommer in Betrieb bleibt. Dadurch entstehen Strom- und Betriebskosten, die von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) getragen werden müssen.
- Jeder Bewohner kann die Kühlung individuell in der Wohnung über den Fußbodenheizungsverteiler regulieren oder ganz abschalten, indem der entsprechende Regler zuge dreht wird.
- Es ist zu beachten, dass entweder die Heiz- oder Kühlfunktion für die gesamte Wohnanlage eingestellt werden kann – eine gleichzeitige Nutzung beider Funktionen ist nicht möglich.

### WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum mittels einer Frischwasserstation. Die Energie für die Frischwasserstation wird im Puffer durch die installierte Wärmepumpe zur Verfügung gestellt. Es wird das Kaltwasser und Warmwasser je mit einem Zähler gezählt.

### VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind als Subzähler in jeder Wohnung vorgesehen.

### LÜFTUNGSANLAGE

Sämtliche Wohnungen werden mittels einer in der Fassade integrierten, dezentralen Komfortlüftung be- und entlüftet. Diese sind mit einem hocheffizienten Enthalpiewärmetauscher und einem kombinierten Außen-/ Abluftfilter ausgestattet. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Abluftabsaugung in Küche, Bad, WC und, falls vorhanden, im Abstellraum.

### Handhabung Lüftungsanlage:

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert. Ein Öffnen der Fenster ist bei Betrieb nicht notwendig, jedoch möglich. Hierbei ist darauf zu

achten, dass ihre Wohneinheit über einen aufrechten Stromliefervertrag verfügt und über 24 Stunden mit Strom versorgt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist ersatzweise täglich eine raumweise, händische Belüftung mit Öffnung der jeweilig zur Verfügung stehenden Fenster durchzuführen.

Geringfügige Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig.

Das Gerät verfügt über eine WLAN-Schnittstelle. Diese ermöglicht eine Fernsteuerung des Lüftungsgerätes über die AirControl-App. Mittels App kann zwischen Lüftungsstufen gewählt sowie die Einstellung der Betriebszustandes (Manuell oder Automatikbetrieb) vorgenommen werden.

### BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 180/80, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt.

### DUSCHANLAGE LAUT PLAN

Bodenebene Ausführung mit Duschflächen (Tasse) 110x90 cm, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung mit Glasdrehtür.

### DUSCHARMATUREN

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

### WASCHTISCHANLAGE

Der Waschtisch ist aus Stahl-Emaille in der Farbe Weiß. Das Waschtisch-Siphon und die Eckreguliertventile sind verchromt, wie auch die Einhebel-Waschtischbatterie.

### WC-HANDWASCHBECKEN

(Bei getrennter WC-Anlage und wenn planlich vorgeesehen). Die Handwaschbecken-Anlage ist aus Porzellan in der Farbe Weiß. Das Waschtisch-Siphon und die Eckreguliertventile sind verchromt, wie auch die Einhebel-Waschtischbatterie.

### WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Siphon für Schlauchanschluss.

### WC-ANLAGE

Das Wand-WC ist aus Porzellan, Tiefspüler in der Farbe Weiß. Der Unterputzspülkasten verfügt über Zweimengenspültasten mit aufklappbarem Einwurffrahmen für Spülkastenstein für bessere Hygiene. Die Abdeckung, das Sitzbrett und der Deckel sind in der Farbe Weiß. Bei getrennter WC-Anlage – siehe WC-Handwaschbecken.

### KÜCHE

Vormontage von Ab- und Zulauf (Eckreguliertventil) erfolgt vor der Wand stehend, mit Anschluss für Geschirrspüler. Die Küche samt Armatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten! Auf Grund der Energieeffizienz, Unterdruckproblematik, Einschränkung Dritter und des Fassadenbildes ist die Dunstabzugshaube auf Umluftbetrieb vorzusehen (Bitte informieren sie ihren Küchenplaner darüber!).

### TERRASSE

Wohnungen mit Garten/Terrassen erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss (1x pro Wohnung).

### 4. ELEKTRO

Abweichend zur ÖNORM E 8015-2 wird folgende Ausstattung vereinbart:

Eine Steckdose pro Aufenthaltsraum und im Vorraum/Bad wird unter dem Lichtschalter montiert (Komforthöhe); laut Plan.

### ANSCHLUSSWERTE

Stromanschluss 3 x 20 A je Wohnung

### WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM

Unterverteiler mit Sicherungen sowie einem FI-Schutzschalter. Im Hauptverteiler Untergeschoss ist der Zähler untergebracht.

### WOHNUNGSVERTEILER MEDIEN

Unterverteiler mit Leerverrohrung  
1 Steckdose

### SCHALTERPROGRAMM

Qualitätsprodukte in Farbe Schwarz; verteilt gemäß Elektro-Planung.

### TÜRSPRECHANLAGE

Türsprechanlage Gira System 106; Türstationsmodul und Kameramodul, Farbe Bronze. Innen Videosprechstelle.

### DIELE

1-3 Schwarze LED-Deckeneinbaustrahler 3000K im Vorraum (Fabrikat Planlicht Toulon oder ähnlich), Farbe schwarz.

1 Ein-/Ausschalter oder bis zu 3 Wechselschalter je nach Grundriss

1 Steckdose

### ABSTELLRAUM

1-2 Schwarze LED-Deckenbaustrahler 3000K (Fabrikat Planlicht Toulon oder ähnlich), Farbe schwarz.

1 Ein-/Ausschalter

1 Steckdose

### KÜCHE

1 Serienschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung

4 Steckdosen

1 Herdanschlussdose

1 Steckdose für Kühlschrankanschluss

1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss

1 Steckdose für Geschirrspüler

### WOHNRAUM

1 Ein-/Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss

1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss

6 Steckdosen

1 TV-Anschluss

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

### ELTERNZIMMER

3 Wechselschalter für Licht (2 davon beim Bett)

1 Deckenlichtauslass

4 Steckdosen

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

### KINDERZIMMER (IN 3 ZI. WHG.)

2 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

3 Steckdosen

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

### BAD

1 Serienschalter

3-4 Schwarze LED-Deckeneinbaustrahler (Fabrikat Planlicht Toulon oder ähnlich)

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x WT)

### WC

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Schwarzer LED-Deckeneinbaustrahler (Fabrikat Planlicht Toulon oder ähnlich)

### ABSTELLRAUM/LAGER

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose

### BALKON / TERRASSE

1 Außensteckdose mit Klappdeckel

1-2 Wandleuchte auf Terrasse oder Balkon „Up/Down“ (lt. Plan)

1 Ein-/Ausschalter

### LAGER IM UG (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

2 Steckdosen

Be- und Entlüftung vorhanden (mechanisch)

### KELLERABTEIL

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Kellerleuchte

1 Steckdose

Stromverbrauchsmessung über Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheiten

### SONNENSCHUTZVERKABELUNG

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

### HEIZUNGSREGELUNG

Manuelle Einzelraumregelung im Fußbodenheizungsverteiler.

Zusätzlich wird jeder Aufenthaltsraum und Badezimmer mit einem batteriebetriebenen Raumtemperatur- und Raumluftfeuchtemesser ausgestattet.

## RAUCHMELDER

Die Wohnungen erhalten in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) einen Home-Rauchmelder mit fest eingebauter, nicht entnehmbarer Batterie. Batteriebensdauer bis zu 10 Jahre (nach Aktivierung, lt. Herstellerangabe).

## TV/ TELEFON/ INTERNET

Den Kabel-TV-, Telefon- und Internetanbietern wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (vom Elektroverteilteraum im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden Anschlüssen kann durch die Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine CAT- Verkabelung vom Verteilteraum wird über den Wohnungsverteiler-Medien bis zur TV/Telefonanschlussdose Wohnzimmer geführt. Von dem Wohnungsverteiler Medien wird in jeder Wohnung eine sternförmige Leerverrohrung in alle Schlafräume vorbereitet. Die Auslassdosen werden neben einer Standard-Steckdose situiert und können vom Käufer wahlweise als Telefon-, Internet- oder TV-Dose verkabelt und mittels Sonderwunschauftrag bestückt werden.

Es wird eine digitale SAT-Anlage am Dach installiert, die den Empfang vom Satelliten ASTRA (19,2°) ermöglicht. Die gemeinsame Schwachstromverteilung befindet sich im gemeinsamen Hauptverteilteraum, von dem die Wohnungen sternförmig versorgt werden. Der notwendige Empfänger (SAT-Receiver) ist vom Wohnungsnutzer/- Wohnungseigentümer selbst anzuschaffen.

Der Empfang eines weiteren Satelliten (zusätzliches LNC, Multischalter und Schüssel) kann durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft im Sonderwunsch oder nach Übergabe beauftragt werden. Die dafür notwendige Verkabelung vom Dach in den Technikraum wird vorgesehen.

## ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung, Aufputz LED-Leuchte im Stiegenhaus, Pollerleuchten mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Zugangsbereich etc. lt. Baubescheid.

Beleuchtung der Tiefgarage mit Feuchtraumwannenleuchten und Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis.

Garagentor elektrisch angetrieben, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, ein Handfunksender für jeden TG-Platz.

## 5. SONSTIGES

### SCHLIEßANLAGE

Die Sicherheitsschließanlage erfolgt mit Profilzylinder. Wohnungseingangstür, Briefkasten und Allgmeineräume sind mit einem Schlüssel bedienbar. 3 Schlüssel je Wohneinheit

### ELEKTROMOBILITÄT

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang aller behördlich nachzuweisenden KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage Vorkehrungen für ein von der WEG frei wählbaren Betreiber des Home Charging System (z.B. DaEmobil oder IKB) in einem Technikraum vorbereitet. Das sind max. 11 KFZ-Abstellplätze, technisch gleichwertig versorgt. Dies jedoch ohne Gewähr auf die dann vom Energielieferanten und Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Kapazitäten.

Die Vorbereitung sieht folgendes vor:

Eine eigene Gebäudezuleitung wird verlegt. Der Platzbedarf für einen Zähler und Wandlerschrank wird im Technikraum vorgesehen. Leerverrohrung zum KFZ-Abstellplatz.

Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass bei jedem KFZ-Stellplatz auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers eine Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugs angebracht sowie die entsprechende Verkabelung vorgenommen werden darf. Die auch unter Inanspruchnahme von Allgemeinteilen, wenn dies für die Montage technisch erforderlich ist.

### GARTEN

Die Eigengärten werden mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spieldrasensaat versehen. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bzw. Sträuchern auf schwarzem Unkrautvlies bepflanzt.



Gartentüren bei Eigengärten dienen auch als Zugang für die Feuerwehr im Brandfall und sind daher nicht sperrbar.

Der Allgemeingarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; Bepflanzung mit Büschen/Sträuchern lt. Architekt. Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten. Bestandsbäume bleiben – sofern technisch möglich – bestehen. Eventuell in Eigengärten vorhandene Rasenmulden für Versickerungszwecke (lt. Plan) dürfen nicht bepflanzt werden und sind regelmäßig gemäß der Regelwerken zu warten und zu pflegen.

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun (Farbe RAL 7060 anthrazitgrau) mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung) oder mittels Hecken (Jungpflanzen) bzw. laut behördlicher Vorschrift.

Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen (Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und nicht saniert). Dargestellte Böschungslinien können in der Natur/Ausführung vom Plan abweichen. Flächenangaben von Böschungen wurden im Grundriss ermittelt; nicht im Gefälle.

### GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Sportgeräte-/Rollstuhl-/Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Technik-/Elektroverteileräume und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen). Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift.

### BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist von der Tiefgarage aus barrierefrei per Lift erreichbar. Das Garagentor kann über die Gegensprechanlage geöffnet werden. Zugangstreppen im Außenbereich sind der Hangsituation geschuldet und lassen sich nicht vermeiden.

### 6. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz. Abwasser, Dachwasser und Oberflächenwasser über öffentliches Kanalnetz oder Versickerung. Müllentsor-

gung durch die öffentliche Müllabfuhr. Stromversorgung über das Netz des lokalen Stromlieferanten. Die Betreiber der Medienleitungen dürfen ein- und falls gewünscht auch durchleiten. Die Grundleitungen bleiben auf die Dauer des Bestandes im Eigentum des Betreibers. Den Versorgungsunternehmen wird das Errichten von Übergabestationen auf dem Grundstück gewährt (nicht grundbücherlich eingetragen).

### 7. ALLGEMEINE HINWEISE

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundaussstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. Bei Abweichungen zwischen dem Grundriss und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, ist letztere maßgebend. Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechend der Einreichplanung. Es wird eine Maßtoleranz zwischen Planrohbaumaß und Naturrohbaumaß bis zu 3 % vereinbart. Maßabweichungen in diesem Rahmen bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten, den in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrissen, den Wohnungsvisualisierungen, dem 3D-Rundgang o. ä. handelt sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Das gilt insbesondere auch für Farbgestaltungen bzw. Bepflanzungen und architektonische Details. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

### NICHT IM KAUFPREIS ENHALTEN SIND

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Möblierung, Müllsysteme), Kucheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, in Gärten,

auf Balkonen oder Terrassen. Telefonanschluss, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen - ausgenommen es wird explizit in der BAB darauf verwiesen.

Für die Objektbetreuung wird von CARISMA eine Hausverwaltung bestellt, welche jährlich durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gekündigt werden kann.

Falls es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, können tragende Bauteile entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für technisch erforderliche Vormauerungen und Schächte im Rahmen der beschriebenen 3%-Toleranzgrenze.

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.), außer in Dachgeschossen, werden mit einer Raumhöhe von 2,50 m ausgeführt. Die Aufenthaltsräume, die zumindest teilweise von Dachflächen begrenzt werden, wird die Raumhöhe zumindest über die Hälfte der Fußbodenfläche 2,50 m ausgeführt. Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräume beträgt die Raumhöhe mehr als 2,10 m. Aufgrund von Bautoleranzen laut den gültigen Normen für die Baumeisterarbeiten, sowie aufgrund zulässiger statischer Deckendurchbiegungen, können sich die Raumhöhen in Teilbereichen geringfügig reduzieren. Bodenflächen bei denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Stiegen udgl. zählen nicht zur Nutzfläche.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von CARISMA in Absprache mit dem Architekten getroffen. Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts der Firma CARISMA gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Alle Maße und Angaben über die Baustoffe entsprechen den aktuellen Richtwerten zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Erforderliche Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben CARISMA vorbehalten.

Die Objektreinigung vor Wohnungsübergabe wird durch die CARISMA veranlasst, die Feinreinigung in

den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden natürlich oder mechanisch be- und entlüftet und sind nicht beheizt. Durch jahreszeitlich bedingte Schwankungen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur, sowie der Restbaufeuchte, ist eine Kondenswasserbildung zeitweise zu erwarten (insbesondere Sommerkondensat). Feuchteempfindliche Gegenstände (Kleidung, Schuhe, etc.) sollten daher nicht in den Kellerabteilen gelagert werden. Wir empfehlen bei Kellermöbel einen Mindestwandabstand von 5,0 cm einzuhalten, damit eine ausreichende Hinterlüftung erfolgen kann (zur Vermeidung von Schimmelbildung). Bei etwaigen Schäden kann die Versicherung die Haftung verweigern. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Feuchte (z.B. Aufhängen von nasser Wäsche) aus dem oben genannten Grund vermieden werden sollte.

Das Lüftungsverhalten ist entsprechend der Außentemperaturen bzw. Jahreszeiten anzupassen. Im Sommer ist die kühle Zeit am Morgen oder in den Abendstunden/der Nacht für das Stoßlüften ideal. Untertags sind im Sommer Fenster und Türen, insbesondere im Keller, möglichst geschlossen zu halten. Sonst trifft warme, feuchte Außenluft auf kühle Kellerwände und kondensiert – feuchte Wände und Schimmelgefahr sind die Folge.

Der Wohnungskäufer stimmt zu, die nötigen Zugänge zu Wartungen, Instandhaltung, Reparatur und dergleichen zu seinen Wohnungseigentumsobjekten zu gewähren, soweit dies im Rahmen der Verwaltung der Gesamtanlage erforderlich ist.

Der Wohnungskäufer stimmt zu, dass bestehende Belüftungs- & Belichtungsschächte in seinem Eigengarten und Kellerabteilenfrei von Beeinträchtigungen bleiben, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Die Firma CARISMA ist berechtigt, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft

Werbeanlagen der Firma CARISMA anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt.

CARISMA steht – insbesondere für den Fall ihres Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft – das Recht zu, an der Wohnanlage einen Hinweis anzubringen, aus welchem ihre Errichtereigenschaft hervorgeht.

## 8. SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. CARISMA ist bemüht Sonderwünsche zuzulassen, falls dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften (z.B. Schallschutz, anpassbarer Wohnbau etc.) dabei beachtet werden.

Grundsätzlich sind Änderungen an Fassaden, Statik und Installationsschächten nicht möglich.

Die sich auf den jeweiligen Kaufgegenstand aus den Sonder- oder Zusatzleistungen ergebenden Mehrkosten zum im Kaufvertrag genannten Kaufpreis (Differenz) unterliegen der Pflicht zur Abfuhr von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, sofern diese vor Übergabe durchgeführt werden. Der Erwerber wird, sofern er nicht den Bauträger oder Treuhänder ausdrücklich zur Durchführung der notwendigen Schritte zur Abfuhr der gesetzlichen Abgaben beauftragt, diese Schritte selbst veranlassen.

Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Für direkt beauftragte Sonderwünsche übernimmt CARISMA keine Gewährleistung. Bei der Umsetzung von Sonderwünschen, welche über CARISMA abgewickelt werden entstehen folgende Kosten:

10 % Nebenkosten, mindestens € 100,- pro Sonderwunschauftrag, 10 % für Abwicklung und Gewährleistung inkl. Haftrücklassgarantie gemäß Kaufvertrag, 4,6 % Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr und Abführungskosten. Zahlungskonditionen laut Sonderwunschauftrag.

Wir weisen darauf hin dass bei Ausführung durch ein Generalunternehmen auch bei direkter Beauftragung ein Aufschlag für die Abwicklung, Bauleitung und Gewährleistung verrechnet wird.

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 5 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus mehr Stunden notwendig, sowie für statische, bauphysikalische und/oder haustechnisch relevante Abklärungen von Seiten eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner von den Planern direkt an den Käufer in Rechnung gestellt. Der Architekt wird den Käufer bei Erkennen eines über den vereinbarten Stundenaufwand von 5 Stunden hinaus gehenden Aufwandes informieren und sich vor Leistungserbringung schriftlich diesen Zusatzaufwand (Zusatzauftrag) vom Käufer bestätigen/beauftragen zu lassen (direktes Vertragsverhältnis).

Zur Einhaltung des geplanten Bauablaufs hat die Bekanntgabe von Sonderwünschen für bestimmte Professionistenleistungen gemäß einer festgelegten Terminvorgabe zu erfolgen. Sollten danach noch Änderungen gewünscht werden, ist die CARISMA berechtigt eine Aufwandspauschale in Höhe von € 750,- zuzüglich 20% USt. je Sonderwunsch zu verrechnen.

Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens 3 Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen samt Abzügen gemäß vereinbarter Zahlungsbedingungen. Zuzüglich wird für die Ermittlung der Vergütung eine Aufwandspauschale von 5% vom Bruttobetrag in Abzug gebracht.

Sämtliche, äußerlich sichtbaren, baulichen Sonderwünsche unterliegen der Zustimmungspflicht durch CARISMA.

## 9. GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikon-

fugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtigkeit der Silikonfugen wird eine Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die CARISMA 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 angebracht, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen Scheibe und Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonneneinstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit. Kratzer im Glas sind auf Grund der vor Ort vorhandenen Bedingungen möglich und stellen unter Berücksichtigung der Erfüllung der ÖNORM B3839 keinen Grund zur Bemängelung dar.

Haarrisse in Wänden und Decken gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Holzbauteile sind aus natürlichen Materialien die unter Einfluss von UV-Licht und Bewitterung sich in ihrer Farbgebung, Oberfläche und Abmessungen verändern. Die Stärke dieser Veränderungen kann durch Wetterexposition und Fassadenvorsprünge stark variieren und stellt damit keinen Gewährleistungsmangel dar.

## 10. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, etc.). Im Kellerabteil sind wegen möglicher Kondensfeuchte bei der Lagerung von Gegenständen ein Abstand von Wand und Fußboden einzuhalten.

Bei Balkonen, Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets freizuhalten. Die bei Übergabe ausgehändigten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortungsbewusst zu beachten.

## 11. KURZANLEITUNGEN ZUR WARTUNG

### Dauerelastischer Fugen (Silikon, Acryl etc.)

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens 1x jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten und mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln; trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen. 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; dabei 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, Rigolen, Dachrinnen und Dachabläufen, Gullys etc.

Die Abflüsse auf den Terrassen, Rigolen, Dachrinnen und Dachabläufen sind in regelmäßigen Abständen (mind. 2x jährlich und nach jedem Starkniederschlagsereignis) von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten. Es dürfen darin keine Flüssigkeiten - ätzend, härtend, grundwasser-/umweltgefährdend usw. - entsorgt werden.

### Entwässerungs- & Versickerungsanlagen.

Die Entwässerungsanlage ist dauernd in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand zu erhalten (z.B. Wartung entsprechend ÖNORM B 2506-1, Punkt 8). Nachweise über durchgeführte Wartungsarbeiten an den Anlagen (z. B. Räumung der Kontrollschächte mit Entsorgungsnachweisen oder Sanierung der Mulden) sind aufzubewahren. Die Bodenfilterschicht der Ra-

senmulden ist bei verminderter Sickerleistung auszu-tauschen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

### **Holzfassadenelemente/Holzroste**

Die Holzfassadenelemente und Holzroste verwittern und können dadurch Ihre Farbe und Beschaffenheit verändern. Durch Oberflächenbehandlungen (Ölen, Beizen, Lasur, Lackierung) findet diese Veränderung abgeschwächt oder verzögert statt, sofern sie in regelmäßigen Abständen (1 x pro Jahr) wiederholt werden. Feuchtigkeitsabhängige Eigenschaften siehe Wartungsanleitung.

### **Betonplatten in Terrassenteilbereichen**

Die Betonplatten in Terrassenteilbereichen sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung, Frost etc. lockern bzw. geringfügig heben oder senken; sie sind von Bewuchs und sonstigen Verunreinigungen frei zu halten.

### **Rauchwarnmelder**

Die Rauchwarnmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren. Gelegentlich sollte die Gehäuseaußenseite des Warnmelders mit einem angefeuchteten Tuch gereinigt werden, um mögliche Beinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

### **Lüften**

Aus hygienischen und bauphysikalischen Gründen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr bzw. ein Luftwechsel in allen Wohnräumen unbedingt erforderlich. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbildung ist der richtigen Belüftung der Räume ein

besonderes Augenmerk zu schenken. Das richtige Lüften erfolgt mehrmals täglich durch gleichzeitiges, vollständiges Öffnen der Fenster und Türen (Stoßlüftung, Querlüftung). Das Kippen der Fenster (Spaltlüften) sollte im Winter generell vermieden werden, da dadurch die Speicherwärme verloren geht, ein hoher Energieverlust erwächst, sowie Kondenswasser- und Schimmelbildung unterstützt wird.

Es empfiehlt sich die Anschaffung eines Thermometers und Hygrometers, um die Beschaffenheit des Raumklimas zu erkennen und entsprechend im Lüftungsverhalten darauf reagieren zu können.

Es wird des Weiteren empfohlen einen Hygrometer im Keller vorzusehen, von dem die relative Raumluftfeuchte regelmäßig abgelesen werden kann. Daraus müssen entsprechend der jahreszeitlichen Gegebenheit die notwendigen Lüftungsintervalle angepasst werden. Das Kippen von Kellerfenstern wird nicht empfohlen.

Bitte beachten Sie, vor allem bei längerer Abwesenheit, dass ihre Wohneinheit einen aufrechten Stromliefervertrag besitzt. Siehe dazu Absatz: Lüftungsanlage.

Des Weiteren wird auf die bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Projektdokumente - einschließlich der verbindlich zu beachtenden Wartungs- und Pflegeanleitung - verwiesen.

---

#### IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 4 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,  
UID-Nr. ATU75431613 – FN 530985k, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)