

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 21.03.2024

PROJEKT „MAJA“

Gudrunstraße 120, 1100 Wien



renderwerk.at

Symbolbild

ALLGEMEIN

Wohnen in Favoriten – ein Bezirk so urban und vielfältig!

Auf der Liegenschaft „Gudrunstraße 120“ (GST 398) verwirklicht die Fa. Bauwerk G120 GmbH & Co KG auf einer Gesamtfläche von knapp 5.380 m² ca. 102 Eigentumswohnungen für unterschiedliche Lebensbedürfnisse.

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze GmbH. Die Medienanschlüsse erfolgen voraussichtlich durch Magenta, A1 Telekom oder Wien Energie. Die Wohnhausanlage wird von Wien Energie mit Fernwärme für die Raumheizung sowie für die Warmwasserbereitung versorgt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Stadt Wien. Das Schmutz- und Regenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllentsorgung der Stadt Wien.

Das Wohnhaus wird parifiziert und im Wohnungseigentum an die einzelnen Erwerber übergeben. Eine im Zuge der Gesamtfertigstellung beauftragte Immobilienverwaltung sorgt für individuelle Betreuung sowie transparente Abrechnungsmodalitäten.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Zufahrt-PKW-Abstellplätze

Die Zufahrt zu den PKW-Abstellplätzen erfolgt von der Humboldtgasse; elektrisches Sektionaltor bei der Garagenein- bzw. -ausfahrt; die Torsteuerung erfolgt über einen Funkhandsender bzw. Schlüsselschalter von außen und Taster oder Zugschnur von innen. Die PKW-Stellplätze sind Wohnungseigentumsobjekte und nicht Allgemeinfläche.

Haustechnik/Fernwärme/Wasser

Der Raum für die Aufstellung der notwendigen technischen Geräte zur Wasser-, Heizungs- und Energieversorgung befindet sich in jeweils separaten Räumen im 1. Untergeschoss. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung bzw. Feinsteinzeug (Entscheidung liegt beim Bauträger); Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

Treppenhaus

Treppe in Stahlbeton, Trittstufen: Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste/Gang: Plattenbelag, Feinsteinzeug oder Versiegelung; es kommt ein Personenlift vom 2. Untergeschoss bis zur Dachterrasse zur Ausführung.

Einlagerungsräume

Verschiedene Größen im 1. und 2. Untergeschoss, versperrbar. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Gangbeleuchtung der Kellerabteile wird mittels Deckenleuchten im Erschließungsgang (angeschlossen an Allgemeinzähler) durchgeführt. Die Kellerabteile selbst werden mit einer Steckdose, einem Schalter und einer eigenen Leuchte ausgestattet (angeschlossen an Wohnungszähler). Die Kellerabteile für die Wohnungen werden den ausgewählten Wohnungen direkt als Zubehör zugeordnet (ins Eigentum übergehend) und sind nicht Allgemeinflächen.

Müllraum

Der Müllraum befindet sich im Garten- bzw. Erdgeschoss des Gebäudes – separater Zugang; Bodenbelag: Feinsteinzeug, Asphalt oder Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung; Sonstige Anforderungen gem. MA48.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Eigene Räume im 1. Untergeschoss bzw. Gartengeschoss, Bodenbelag aus Asphalt auf entsprechendem Unterbau oder als Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung (Entscheidung liegt beim Bauträger); Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

Kinderspielplatz

Im Innenhof kommt ein Kleinkinderspielplatz zur Ausführung, ein Kinder- und Jugendspielplatz kommt im Innenhof und auf dem Dach zur Ausführung, die von allen Eigentümern genutzt werden können; für die laufende Pflege und Wartung empfiehlt der Bauträger einen entsprechenden Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abzuschließen.

Briefkastenanlage

Im Allgemeinbereich, wie beispielsweise im Nahbereich des Zugangs, wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet. Die genaue Lage wird vom Bauträger festgelegt.

Dachterrasse

Die Dachterrasse ist direkt mit dem Lift erreichbar und steht zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Der Dachgarten ist nicht begehbar. Teilbereiche der Dachterrasse werden mit Betonsteinplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60cm oder 40 x 40 cm) verlegt; teilweise wird eine Begrünung (Bepflanzung gem. Vorgaben Bauträger) des Dachgartens vorgesehen und teilweise Photovoltaik –nicht begehbar.

ROHBAU

Fundamente

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

Geschossdecken

Massivdecken in Stahlbeton; Stärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen; Untersicht gespachtelt oder verputzt; Untergeschoss - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung.

Außenwände

Stahlbeton, innenseitig verspachtelt, außen Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem – WDVS), Wandstärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen; Art, Farbgebung und Material der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers bzw. des vom Bauträger beauftragten Architekten.

Innenwände

Gipskarton, bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; Gipskartonoberfläche gespachtelt und gemalt; Stärken nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen.

Wohnungstrennwände

Aus Stahlbeton mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale bzw. in Teilbereichen als Wohnungstrennwand in Trockenbau.

Treppe (Stiegenhaus)

Laufplatte in Stahlbeton mit schall- und thermisch entkoppelter Auflagerung; Tritt- und/oder Setzstufen in Stahlbeton „roh“ oder Feinsteinzeug; Handlauf und/oder Geländer als Stahlkonstruktion grundiert mit Metallanstrich, pulverbeschichtet oder in verzinkter Ausführung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Dachkonstruktion

Hinterlüftetes Steildach mit Blech- oder Faserzementeindeckung bzw. begrüntes Flachdach (Umkehrdach oder Warmdach); normgerechte Wärmedämmung lt. Energieausweis; Oberfläche extensiv begrünt, bekieset, als Plattenbelag oder mit beschieferter Bitumenbahn.

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 oder pulverbeschichtet (im Innenbereich).

AUSBAU

Fenster und Fenstertüren

Einteilige Elemente als Drehkipp- oder Fixelement; mehrteilige Elemente als Drehkipp/Fix und Drehkipp/Dreh Element; Kunststoff-Alu-Fenster mit entsprechender Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung; im Außenbereich Parapetfenster mit Sohlbankblechen; im Innenbereich Ausführung der Fensterbank entweder als verputzte Mauerfensterbank oder Kunststoff weiß „Max 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.

Im Dachgeschoß werden Schwingfenster oder Klapp-Schwingfenster bzw. Fixverglasung lt. Plan und nach bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt; Farbe innen und außen wird vom Bauträger definiert; Abmessungen lt. Plan.

Sonnenschutz

Es wird vom Bauträger gem. den bauphysikalischen Vorgaben ein elektrisch angesteuerter Sonnenschutz ausgeführt. (Ausnahme: Top 80 im 1. Dachgeschoß erhält ein Schrägfenster keinen Sonnenschutz)

Wohnungseingangstür

Anschlagtür aus Holz, Kunststoff oder Alu; umlaufende Gummidichtung; hohlraumfreies schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion
Sofern bautechnisch notwendig kommt teilweise Absenk dichtung bzw. E-Öffner zur Ausführung.

Innentüren

Stahlzargen weiß lackiert; Türblätter gefälzt, weiß lackiert oder beschichtet; Türblatt mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung; Drückergarnitur in Alu eloxiert oder Niro; Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren; die Innentüren werden als Streiftüren bzw. Schiebetüren (Top3) ausgeführt.

Estrich

In sämtlichen Innenräumen innerhalb des Wohnungsverbandes wird ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung sowie Trittschallisolierung ausgeführt.

Boden- und Wandbeläge

Diele, Vorraum, Kochbereich, Abstellraum, Wohnbereich, Zimmer, Schlafen, Schrankraum – Klebeparkettboden Eiche oder Esche versiegelt oder wahlweise Feinsteinzeug mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger.

Bad – Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm im freien Verband gem. Muster Bauträger, keramische Wandfliesen Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, je nach Badeinteilung werden Teilbereiche wandhoch (Duschbereich), Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verflies; die Entscheidung liegt beim Bauträger.

WC – Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm im freien Verband gem. Muster Bauträger, keramische Wandfliesen Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verflies; die Entscheidung liegt beim Bauträger.

Loggia - Betonsteinplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60cm oder 40 x 40 cm); Absturzsicherung als Leichtbau geschlossen in Kombination mit Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Terrassen / Dachterrasse / Dachgarten (nicht begehbar): Teilbereiche mit Betonsteinplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60cm oder 40 x 40 cm); teilweise Begrünung (Bepflanzung gem. Vorgaben Bauträger).

Malerarbeiten

Wände und Decken in Wohnräumen werden weiß gemalt; Decken und Wände im Untergeschoss bleiben vorwiegend in Beton - „roh“, Wärmedämmung - Sicht oder Ziegelmauerwerk bzw. Betonstein – „roh“.

Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Metallanstrich bzw. Pulverbeschichtung versehen.

GEBÄUDETECHNIK

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Wien Energie, Verteilung ab dem Fernwärmeraum zu jeder Wohnung; Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die einzelnen Heizkreise können einem Heizungsverteiler innerhalb der Wohnung individuell manuell geregelt werden.

Der Wohnbereich wird mit 1 Raumthermostatregler ausgestattet. Durch die Einbauten im Heizungsverteiler kann es zu geringfügiger Geräuschentwicklung kommen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, elektrisch angeschlossen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral durch Wien Energie.

Für den laufenden Betrieb wird durch den Bauträger ein Wartungsvertrag für die Heizungs- und Warmwasseranlage im Untergeschoss abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist. Das gesamte Untergeschoss mit Kellerabteilen, Technikräumen, Fahrradraum, etc., das Stiegenhaus, der Müllraum, die Garage/Lager, etc. sind unbeheizt.

Lüftung

Bäder und WC's mit Fenster sind über diese natürlich lüftbar; Bäder und WC's ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Beim Betrieb der mechanischen Entlüftungen ist darauf zu achten, dass Luft nachströmen kann um einen Unterdruck zu vermeiden (z.B. durch Kippen eines Fensters). Bei jeder Wohnung wird im Bereich der Fassade ein Nachströmelement zur Vermeidung von Überdruck ausgeführt.

Sanitär - Installation

bei der Leitungsverlegung wird insbesondere auf Körperschalldämmende Verrohrung geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral.

Küche

1 Anschluss für Spülbecken (Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss); 1 Kaltwasseranschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken, Anschlüsse werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert.

Zählgeräte für die jeweilige Nutzungseinheit

Der Wärmemengenzähler befindet sich in einer Heizungsniße am Gang des jeweiligen Geschosses. Die Zähler für eine individuelle Abrechnung des Kalt- und Warmwassers befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnung. Der Stromzähler befindet sich im Allgemeinbereich des Untergeschosses.

Elektroinstallationen

Für jede Wohneinheit wird ein Sicherungsverteiler samt Fehlerstromschutzschalter (FI) z.B. im Vorraum, Abstellraum, Garderobe, Gang oder Diele gem. Plan installiert - Wartung und Funktion siehe Übergabebroschüre bzw. Dokumentationsunterlagen.

Im Hauptverteiler (im 1. Untergeschoss) sind die Hauptsicherungen untergebracht. Die Allgemeinbereiche werden sofern notwendig gemäß Baubescheid, OIB oder OVE E 8101 mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet.

Die Medienversorgung für Internet und Fernsehen erfolgt voraussichtlich durch Magenta, A1 Telekom bzw. Wien Energie (Entscheidung liegt beim Bauträger).

Die Ausführung weiterer Medienanbieter liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers und ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Satelliten-Einzelanlagen sind nicht zulässig.

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

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.

AUSSTATTUNG

Sanitäre

Waschtischanlage Bad

1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm

1 Einhandmischer Chrom oder weiß mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

Duschanlage

1 Duschtasse weiß/ Größe ca. 80x80cm oder 90x90cm

1 Einhand-Aufputz-Brausebatterie verchromt

1 Handbrause inkl. Schubstange ca. 900mm und Brauseschlauch ca. 1,50m, verchromt

1 Brauseverbau (EckEinstieg bzw. Pendeltür) gem. Produktkatalog Bauträger

WC-Anlage

1 Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß / Ausführung als Tiefspüler; mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß

Top90, Top94, Top100 – WC-Anlage vom Bad getrennt: 1 zusätzliches Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm bzw. Eckhandwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 44x38cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss

Top91, Top93, Top95 – 1 zusätzliches WC samt Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm bzw. Eckhandwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 44x38cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss

Top99 - 1 zusätzliches WC samt Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss; 1 zusätzliche Badewannenanlage, Größe ca. 180x80cm, Ein-, Ab- und Überlaufarmatur in Chrom, Handbrause inkl. Schlauch ca. 125cm lang in Chrom oder weiß, Wannenfaltwand mit Fixteil ca. 90cm gem. Produktkatalog Bauträger

Top80, Top92 - WC-Anlage vom Bad getrennt samt Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 45x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss; 1 zusätzliche Badewannenanlage, Größe ca. 180x80cm, Ein-, Ab- und Überlaufarmatur in Chrom, Handbrause inkl. Schlauch ca. 125cm lang in Chrom oder weiß, Wannenfaltwand mit Fixteil ca. 90cm gem. Produktkatalog Bauträger

Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit absperbarem Geräteanschlussventil

Terrasse/Dachterrasse

1 Kaltwasseranschluss auf den Terrassen bei den Wohnungen im Gartengeschoss bzw. bei Wohnungen mit Dachterrassen (Top 91, 93, 94, 95, 99)

1 Kaltwasseranschluss auf der allgemeinen Dachterrasse

Küche

In jeder Wohneinheit wird eine Küche lt. Verkaufsplan mit folgender Ausführung eingebaut:

Marke:	NOBILIA
Modell:	TOUCH [PG3]
Fronten:	Lacklaminat, Alpinweiß supermatt [332]
Griffe:	069 Metallgriff, Edelstahlfarbig
Sichtseiten:	Alpinweiß [193]
Sockel:	Alpinweiß [193]
Wangen:	Lacklaminat, Alpinweiß supermatt [332]
Nischenfarbe:	Beton grau Nachbildung [330]
Arbeitsplatte:	Beton grau Nachbildung [330]
APL-Kante:	N-Kante (Vorderkante abgerundet)
Korpus:	Seiten 16 mm, oben und unten 19 mm (Unterschränke oben Traverse)

Elektrogeräte der Marke GORENJE gem. Produktkatalog Bauträger.

Elektro

Gard., Diele, Vorraum

1 Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel- oder Kreuzschalter, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster (1x je Wohneinheit), 1 Gegensprechanlage (1x je Wohneinheit)

WC

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

Bad

1 Serienschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandauslass über dem Waschbecken, 2 Steckdosen neben dem Waschbecken, 1 Steckdose für Waschmaschine, bei Bädern ohne Fenster (1 Anschluss für Abluftventilator), 1 Auslass für E-Heizkörper

Schlafzimmer

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wechselschalter neben dem Bett, 5 Steckdosen, 1 Multimedia Dose

Zimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Multimedia Dose

Wohnzimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Multimedia Dose, 1 Auslass für Raumthermostat, 1 Reinigungssteckdose

Abstellraum, Gang, Speis, Schrankraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass od. Wandlichtauslass, 1 Steckdose, (bei Abstellräumen mit Anschluss für WM/TR wird 1 Anschluss für einen Abluftventilator ausgeführt)

Küche

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

Terrasse, Loggia, Dachgarten/Dachterrasse

1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte pro Terrasse bzw. Loggia mit Schalter in der Wohnung (ausgenommen Dachterrassen), 1 Steckdose für den Außenbereich

Ausgeführte Produkte

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

Feuerlöscher

Im Allgemeinbereich werden Feuerlöscher gemäß Baubescheid vom Bauträger bereitgestellt. Erforderliche Feuerlöscher und Löschdecken in den Wohnungen 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).

Die letztmöglichen 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 Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Abweichungen bis zu 3% 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.

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

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.

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 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.

Beton-/Steinplatten Terrassen

Die Beton-/Steinplatten 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 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

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.

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 im Fernwärme- und Wassermessraum wird 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.

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.

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.

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.

.....
Ort und Datum der Unterzeichnung