

## BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 06.05.2024

PROJEKT „MAJA“

Gudrunstraße 120, 1100 Wien



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 m<sup>2</sup> 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 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; Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

### **Treppenhaus**

Treppe in Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen: 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 mittels Vorhangschloss. Bodenbelag als Betonboden oder Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels offener Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Gangbeleuchtung im Bereich 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 Erdgeschoss des Gebäudes – separater Zugang; Bodenbelag: Feinsteinzeug, Asphalt oder Betonboden bzw. Verbundestrich mit staubfreimachender Versiegelung (Entscheidung liegt beim Bauträger).

### **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. Teilbereiche der Dachterrasse werden mit Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm) verlegt; Dachflächen werden teilweise extensiv begrünt und teilweise mit Photovoltaik ausgeführt.

## 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; Wohnbereiche: Untersicht gespachtelt oder verputzt; Untergeschoss und Nebenräume - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung.

### **Außenwände - oberirdisch**

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 - Wohnbereiche**

Gipskarton, bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; Oberfläche 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, bekiest, als Plattenbelag oder mit beschiefelter 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 gespachtelte Mauerfensterbank oder Kunststofffensterbank 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.

### **Sonnenschutz**

Es wird vom Bauträger gem. den bauphysikalischen Vorgaben ein elektrisch angesteuerter Sonnenschutz ausgeführt.

### **Wohnungseingangstür**

Anschlagtür aus Holz, Kunststoff oder Alu; umlaufende Gummidichtung; schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion  
Sofern bautechnisch notwendig kommt teilweise eine Absenkdichtung bzw. eine Vorkehrung für einen automatischen Türantrieb 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 ausgeführt.

## **Estrich**

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

## **Boden- und Wandbeläge**

Diele, Vorraum, Kochbereich, Abstellraum (ohne Waschmaschinenanschluss), Wohnbereich, Zimmer, Schlafen, Schrankraum –Klebeparkettboden Eiche oder Esche versiegelt, gem. Muster Bauträger; Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) - 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 - Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, 50 x 50 cm 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: Teilbereiche mit Betonplatten im Splittbett (l x b ca. 30 x 60 cm, 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm); teilweise Begrünung (Bepflanzung gem. Vorgaben Bauträger).

## **Malerarbeiten**

Wände und Decken in Wohn- und Nebenräumen 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.

In jeder Wohnung wird ein Raumthermostatregler ausgeführt. Durch die Einbauten im Heizungsverteiler der jeweiligen Wohnungen kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung 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 Erschließungsgänge außerhalb der Wohnungen, 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). Zusätzlich wird bei jeder Wohnung 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 außerhalb der Wohnung in einem Schacht 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) vorwiegend 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 oder 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 und Nasszellen) 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, gem. Verkaufsplan

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

Teilweise wird die WC-Anlage vom Bad getrennt ausgeführt (gem. Verkaufsplan); 1 zusätzliches Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 40x20cm bzw. Eckhandwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 40x35cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss; teilweise mit einer zusätzlichen Badewannenanlage (gem. Verkaufsplan), Größe ca. 180x80cm, Ein-, Ab- und Überlaufarmatur in Chrom, Handbrause inkl. Schlauch ca. 125cm lang in Chrom oder weiß, gem. Produktkatalog Bauträger

#### **Waschmaschinenanschluss**

1 Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem 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 und im allgemeinen Gartenbereich im Gartengeschoss

## **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, 4 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 Waschmaschine/Trockner wird 1 Anschluss für einen Abluftventilator ausgeführt)

### **Küche**

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

### **Terrasse, Loggia, Dachterrasse**

1 Wandlichtauslass 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, 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.

## 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 im Vertragsgrundriss der Wohneinheit.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Spachtelung, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß vor Ort 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, Decken und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden, Decken 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 in der Wohnung 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, Balkonen, Loggien und Garten, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.**

Die Terrassen, Balkone, Loggien, Privatgärten, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen – mindestens einmal pro Quartal - 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, Wasserspeicher 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 Terrassenbereichen, Balkon und Garten 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 zwischen den einzelnen Platten 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 leicht angefeuchteten Tuch zu reinigen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

## **Keller**

Die Kellerräume und Lager im Untergeschoss / Gartengeschoss 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. Zeitintervalle siehe Wartungsanleitung.

## **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 aufgrund eines Käuferwunsches bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden Armaturen von einer Fachfirma 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 1 Tag nach Übernahme der Einheit der Strom vom Eigentümer anzumelden ist.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen (Heizung, Aufzugsanlage, Hebeanlagen (sofern vorhanden), allgemeine Lüftungsanlagen, allgemeine Gartenanlagen etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.), das Garagentor, etc. ein Wartungsvertrag empfohlen, um keine Gewährleistungsansprüche zu verlieren 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, Fensterfibrel, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) verwiesen.

.....  
Ort und Datum der Unterzeichnung