

**LEISTUNGSBESCHREIBUNG  
ULLREICHSTRASSE 15  
8052 WETZELSDORF**



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

ULLREICHSTRASSE 15  
8052 WETZELSDORF

## ALLGEMEINES

Es wird ein Neubau von 2 Doppelhäusern und 1 Wohnhaus mit insgesamt 10 WE errichtet. Errichtung eines Liftschachts, einer Außentreppe, von 10 KFZ-Abstellplätzen in der Tiefgarage. Sowie von 17 überdachten Fahrrad-Abstellplätzen und einem überdachten Müllplatz. Die Baustelleneinrichtung, der An- und Abtransport der für die Errichtung der Häuser notwendigen Geräte und Hilfsmittel, sowie die Statik, und Baustellenkoordination werden vom Bauherrn bereitgestellt und koordiniert.

## ERSCHLIESSUNG UND ANSCHLÜSSE

### ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Im Kaufpreis sind alle aus Anlass der bezugsfertigen Erstellung des Bauprojektes anfallenden Erschließungskosten nach den derzeit beschlossenen Planungen, wozu auch die Anschlussgebühren gehören, enthalten.

### ZUGANG

Die befestigten Flächen der Außenanlage, sowie die Hauszugänge auf eigenem Grund, werden angelegt und erhalten eine Asphaltierung bzw. einen Betonplattenbelag oder Rasengitterbelag. Die genaue Ausführung sowie die Beleuchtung wird vom Bauträger entschieden. Die Anfahrt erfolgt über eine öffentliche Straße zu der Tiefgarage. Die Darstellung von Oberflächen der Außenanlagen in den Genehmigungsplänen, Exposé, sowie Schaubildern kann in der Ausführung durch den Bauträger abweichen. Diesbezüglich gibt es keinen Anspruch seitens der Käufer.

### VERSORGUNGSANSCHLÜSSE DER WOHNUNGEN

Diese bestehen aus Frischwasserversorgung, Gasheizung Fernwärmeanschluss, Entwässerung, Strom, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Alternativ zur Fernwärme können sonstige erneuerbare Energieträger zur Umsetzung kommen, die Wahl obliegt dem Bauträger.

## BAUAUSSTATTUNG ALLGEMEIN

### BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes.

### ERDARBEITEN

Die Arbeiten umfassen das Abheben und Lagern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube sowie die Roh- und Grobplanie und die Entsorgung des überschüssigen Materials.

### KANALISATION

Dem Bauträger (Errichter) obliegt es während der Bauphase die Position von Ver- und Entsorgungsleitungen zu ändern, sowie erforderliche Putz & Reinigungsschächte neu zu positionieren. Kommen diese aufgrund von Erfordernissen auf zugeordneten Gras-, Lager und Zugangsflächen zu liegen, so hat der Käufer kein Anrecht auf Entschädigung und hat für Wartungs- und Instandhaltungszwecke den Zugang zu dulden.

Laubgänge, Vordächer, Terrassen, Balkone können über eine geführte Entwässerung oder frei über die tragende Konstruktion bzw. einer Tropfnase entwässert werden.

### TIEFGARAGE

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe bzw. über Stiegenhäuser. Die Wände sowie die Decke der Tiefgarage werden in Stahlbeton ausgeführt, die Bodenplatte kann als durchgängige Bodenplatte sowie aufgelöste Bodenplatte ausgeführt werden oder gänzlich entfallen, wobei die Fahrbahn und die Parkplätze aus einer asphaltierten Tragschicht hergestellt werden können.

### BODENPLATTE UND FUNDAMENTE

Liefern und Herstellen einer Stahlbetonfundamentplatte oder Streifenfundamente lt. Statik.

### GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden mittels Stahlbeton-Massivdecken bzw. Fertigbetondeckenelementen nach statischen Erfordernissen bemessen und ausgeführt.

### UMFASSUNGSWÄNDE DER WOHNUNGSGESOSSE

Die Außenwände werden in Ziegelmassiv oder in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt.

### AUSSENFASSADE

EPS Vollwärmeschutzfassade, gespachtelt, genetzt und mit Silikat in verschiedenen Farben (Weiß, Grau, Erdfarben nach Wahl des Architekten oder Errichters) beschichtet. In Spritzwasserbereichen (z.B. Sockelbereich, Attika mit Vordach) wird die Fassade mittels geeigneten Dämmplatten (z.B. XPS) und wenn erforderlich mit einer Dichtschlämme ausgeführt.

### INNENWÄNDE

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Ziegelmassiv, Holz-Mantelbeton oder Stahlbeton bzw. nichttragende Wohnungstrennwände in Trockenbauweise lt. Einreichplanung und statischen Erfordernissen ausgeführt. Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise (siehe Planung) erstellt. Wohnungstrennwände werden entsprechend der erhöhten Anforderung in Bezug auf den Schallschutz gemäß Stand der Technik ausgeführt.

### ESTRICH

In den Wohnräumen wird ein schwimmender Zement-Heizestrich (Stärke nach Erfordernis) auf Trittschalldämmplatten ausgeführt. Zementgebundene Split- oder Styroporbeschüttung als Ausgleich. Folie und Dampfsperre nach Erfordernis sowie Randstreifen.

### VERPUTZARBEITEN

Die Wände werden in der Güte Q2 mittels Maschinenputz verputzt, die Deckenuntersicht wird schalglatt hergestellt (verspachtelt oder verputzt mit Güte Q2). Trockenbauwände werden ebenfalls in der Güte Q2 verspachtelt. Eine höhere Anforderung an die Spachtelung ist nicht beinhaltet und aufpreispflichtig.

### AUSSENSTIEGEN

Die Treppenläufe werden nach Statik in Beton mit geeigneter Oberfläche ausgeführt. Geländer und Handläufe der Stiegenaufgänge werden in Metall ausgeführt.

### DACHAUSFÜHRUNG

Der Bau und die Abdichtung des Daches (Flachdachaufbau bzw. Eindeckung mittels Blechdeckung oder Folie bzw. mit einer Tondeckung

bzw. Betonsteindeckung lt. Wahl des Bauträgers) wird laut Stand der Technik ausgeführt. Die Ausführung der Dämmung wird entsprechend den bauphysikalischen Erfordernissen gewählt. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenfallrohre.

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit im Konsensplan dargestellten Dachform im Bereich des Obergeschosses nicht ausgeführt werden muss, sowie aufgrund bautechnischer Erforderlichkeiten es zu Umplanungen im Bezug auf den derzeitigen Konsens kommen kann.

#### AUSSENANLAGEN

Vorplätze bzw. Zugänge werden gepflastert, asphaltiert oder mit Rasengitter belegt; Terrassen Erdgeschoss / Balkon Obergeschoss: Betonplatten oder Holzdielen (bzw. WPC-Dielen) nach Wahl des Bauträgers; Grünflächen: Grobplanie des Mutterbodens. Die Ausführungsentscheidung obliegt dem Errichter.

## SONDERWÜNSCHE

**Tragende Wände:** Keine Änderungen möglich

**Innenwände nicht tragend:** Bis zwei Monate vor Baubeginn bedingt möglich. Freigabe von Bauträger erforderlich.

**Gebäudehülle:** keine Änderungen möglich

**Allgemeinanlage:** keine Änderungen möglich

**Ausstattung Wohneinheit Intern/Extern:** Gegen Aufpreis und vor Vertragsschließung sowie Freigabe des Bauträgers möglich.

**Planungsleistung:** Bei Erfordernis einer Planungsleistung in Verbindung mit einem Sonderwunsch, wird vom Planungsbüro eine angemessene Honorarnote direkt an den Wohnungskäufer verrechnet.

**Terrassen/Balkone:** Stein/Betonstein auf Drainmörtelgrund, Fliese bei überdachten Flächen oder schwimmend verlegte Steine/Betonsteine

## AUSSTATTUNG

#### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Liefern und Versetzen einer Kunststoff-, Holz- oder Alutüre nach Wahl des Errichters, Farbe Weiß.

#### INNENTÜREN

Innentüren werden mit Röhrenspannfüllung für besseren Schallschutz, sowie Holzargen oder mittels Stahlzarge (lt. Wahl des Bauträgers) inkl. Türblatt (Farbe Weiß), Zarge, Beschlag, Drücker und Schloss ausgeführt.

#### FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Liefern und Versetzen von Kunststofffenster, Flügelrahmen mit Mitteldichtung in Weiß/Weiß mit Isolierverglasung und Einhanddrehkippbeschlägen und seitlich Drehflügel oder fixer Verglasung analog Fenster, Anzahl laut Plan. Außenfensterbänke Alu beschichtet, Farbe laut Architekturvorgabe, Innenfensterbänke in Weiß.

Sonnenschutz: elektrische Rollläden in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafräume). Rolllädenkästen sichtbar oder Unterputz nach Wahl des Bauträgers.

#### ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Stemmarbeiten für die erforderlichen Installationen und Errichtung der kompletten Elektroverrohrung des Erdgeschosses und der Obergeschosse. In den Kellerersatzräumen werden alle Installationen Aufputz (keine Einstemmarbeiten) ausgeführt. Die Beleuchtung ist in den Wohnungen mittels Glühbirne und Fassung ausgeführt. Die Leuchten im Allgemeinbereich werden mittels Lampe und Leuchtmittel ausgeführt. Im Bereich von Wohnungstrennwänden dürfen keine Haustechnik-Installationen durchgeführt werden. Von den Zählerverteilern erfolgt die

Anspeisung sämtlicher Wohnungsverteiler. Diese werden je nach Wohnungstyp in Unterputz in den Abstellräumen bzw. Vorräumen angeordnet. Die elektrische Anspeisung erfolgt ausgehend von einem Hauptverteiler über entsprechende Subzählerleitungen und Subverteiler. Schalter und Steckdosen in weißer Ausführung. Wegen verschiedener Grundrisse, Raumänderungen oder Zusammenlegungen können geringfügige Abweichungen in der Ausstattung entstehen. Grundsätzlich werden je Wohnung 2 SAT-Anschlüsse oder 2 Medienanschlüsse im Wohnraum und Schlafzimmer nach Verfügbarkeit und Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Für die einzelnen Räume in den Wohnungen ist folgende Ausstattung vorgesehen (**kann je nach Wohnungstyp abweichen**):

**Wohn-/Esszimmer:** 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach, 2 x Wechselschalter, 2 x Lichtauslass, 1 x SAT-Auslass oder 1 x Mediendose  
**Küchenbereich:** 2 x Schukodosen 2-fach, 1 x Schukodose für Dunstabzug, 1 x Schukodose für Kühlschrank, 1 x Ausschalter, 1 x Geräteauslass 230 V (Geschirrspüler),

1 x Geräteauslass 400 V (E-Herd) 1 x Wandauslass, 1 x Deckenauslass

**Schlafzimmer:** 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Schukodosen 2-fach, 3 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass, 1 x SAT-Auslass oder Mediendose

**Zimmer:** 1 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose 2-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass

**Badezimmer:** 1 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose 2-fach, 1 x Serienschalter, 1 x Wandauslass, 1 x Deckenauslass

**WC:** 1 x Ausschalter, 1 x Wandauslass

**Abstellraum:** 1 x Schukodose 1-fach, 1 x Schukodose für Waschmaschine, 1 x Wandauslass, 1 x Ausschalter

**Vorraum:** 1 x Schukodose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Deckenauslass

**Terrasse/Balkon:** 1 x Außensteckdose mit Klappdeckel 1-fach, 1 x Wechselschalter je angebundenem Raum, 1 bis 2 x Wandauslässe (je Wohnungstyp), inkl. Leuchten nach Wahl des Bauträgers

#### SANITÄRINSTALLATION

Im Bereich von Wohnungstrennwänden sind zusätzliche Installationen nicht möglich.

**Badezimmer:** (je nach Wohnungstyp und Planung)

1 Stk. Waschtisch-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Abfluss DN50)

1 Stk. Aufputz Wannenarmatur-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Bodenabfluss DN50)

1 Stk. Aufputz Duscharmatur-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Bodenabfluss DN50)

**WC:**

1 Stk. Wand-WC-Anschluss mit Unterputzspülkasten und Montagegestell

1 Stk. Waschtisch-Anschluss (Kaltwasser, Abfluss DN50) als Sonderwunsch möglich.

1 Stk. Handwaschbecken

**Küche:**

1 Stk. Spültisch-Anschluss

(Kalt- & Warmwasser, Abfluss DN50)

1 Stk. Geschirrspüler-Anschluss

**Abstellraum:**

1 Stk. Waschmaschinen-Anschluss

(Kaltwasseranschluss, Abfluss DN50)

1 Stk. Boiler 100 l mit allen erforderlichen Anschlüssen bzw. kein Boiler bei zentraler oder dezentraler Warmwasseraufbereitung

**Terrasse/Gärten/Balkone:** (je nach Wohnungstyp und Planung)  
1 Stk. Kaltwasser-Anschluss (frostsicher) für Wohnungen mit Grünanteil.

#### **SANITÄRAUSSTATTUNG:**

**Waschbecken:** Laufen Pro A, 60 x 48 cm, Farbe Weiß (oder gleichwertig) inkl. Armaturen H. Grohe, Logis 100 mit Ablaufgarnitur, verchromt (oder gleichwertig).

**Handwaschbecken (WC):** Laufen Pro A, 45 x 34 cm, Farbe Weiß (oder gleichwertig) inkl. Armaturen H. Grohe C.Z. 70, ohne Ablaufgarnitur, verchromt (oder gleichwertig) als Sonderwunsch möglich.

**WC Sitz:** Laufen Pro, Wand- Tiefspül- WC, spülrandlos, weiß (oder gleichwertig), Laufen Pro WC-Sitz, mit Deckel, weiß (oder gleichwertig).

**Badewanne oder Dusche** (je nach Wohnungsart):

**Badewanne:** VIGOUR one Arcyl, 170 x 75 cm, weiß (oder gleichwertig), inkl. H. Grohe Einhand-AP-Badebatterie Logis, verchromt (oder gleichwertig), inkl. Wannenset VIGOUR one mit Wandhalter, Schlauch und Handbrause 1-fach, verchromt (oder gleichwertig) Spritzschutz in Form von Badewannenaufsätzen oder ähnlichem sind nicht enthalten.

**Dusche:** bodennahe Duschtasse nach Wahl des Bauträgers, inkl. H. Grohe Einhand-AP-Brausebatterie Logis, inkl. Brausegarnitur VIGOUR one mit 60 cm Stange, Schlauch und Handbrause 1-fach, verchromt (oder gleichwertig) oder Regendusche nach Wahl des Bauträgers. Spritzschutz bzw. Spritzschutz bzw. Duschwände sind enthalten, nach Wahl des Bauträgers. Es sei darauf hingewiesen, dass keine Gewährleistung seitens des Verkäufers für die Montage des Spritzschutzes sowie die Duschwände übernommen wird. Des Weiteren ist seitens Käufer dafür Sorge zu tragen das die regelmäßige Überprüfung und Instandsetzung der Wartungsfugen eingehalten wird.

#### **HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE**

Fertige Installation der geplanten Heizanlage. Im Falle eines dezentralen, regenerativen Energiekonzeptes befinden sich die Energieerzeugungsanlagen des Energieversorgers in der Liegenschaft bzw. im Gebäude. Diese Energieerzeugungsanlagen (Wärmepumpen, Erdsonden, PV-Anlage, Pelletsheizung etc.) sind Eigentum des Energieversorgers und werden durch den Energieversorger betreut und

gewartet. Sie zählen somit nicht zur Haustechnikanlage der Immobilie.

Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitung und Strangentlüftung.

Die Heizung der Wohnungen erfolgt über ein Niedertemperaturabgabesystem (Fußbodenheizung, Bauteilaktivierung, o.Ä.), die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Regelung der Heizung mittels eines Raumthermostats im Wohnzimmer.

Die dezentrale Abluftanlage wird in den innenliegenden Bädern bzw. WCs (ohne Fenster) mittels Unterputzventilatoren installiert. Die Nachströmung findet durch die umgebenden Räume statt. Die Küchenabluft erfolgt über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshauben.

#### **Solar- und PV-Paneele**

Festgehalten wird, dass auf Dachflächen bzw. anderen Allgemeinflächen Solar- und PV-Paneele (behördlich notwendig oder nicht notwendig) errichtet werden können. Dem Bauträger steht es diesbezüglich auch frei ein Contracting- bzw. Betreibermodell abzuschließen und dem Contractor oder Betreiber auch Wartungs- und Zutrittsmöglichkeiten einzuräumen. Weiters hat der Käufer kein Recht auf die zu gewinnende Energie von Solar- oder PV-Anlagen am gegenständlichen Projekt.

Die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Betriebs, der Nutzung, der Instandhaltung und -setzung und der Erneuerung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes und den Grundstücksflächen, bestehend unter anderem aus Modulen, Wechselrichtern, Trafo, Gestellen, technisch/elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen.

Die Duldung der Nutzungseinschränkung, auf gegenständlichem Grundstück nichts zu errichten, umzubauen oder zu entfernen, was die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet, insbesondere was zu einer Beschattung der vermieteten Flächen führt.

Die Dienstbarkeit des Betretens der dafür notwendigen Grundstücksflächen und Dachflächen des Gebäudes zur Planung, Errichtung, zum Betrieb, zur Nutzung, zur Instandhaltung und -setzung und zur Erneuerung der PV-Anlage und ihrer Nebeneinrichtungen durch den Berechtigten, dessen Bedienstete oder durch ihn Beauftragte. Zu diesem Zweck ist der Betreiber auch berechtigt, das Grundstück jederzeit zu betreten.

#### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Wohnraum und Schlafzimmer:  
Fertigparkett, Eiche Standard lackiert inkl. Sockelleisten.

#### **FLIESENBELÄGE**

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung) oder unregelmäßiger Verband nach Wahl des Bauträgers, Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

#### **VOR- UND ABSTELLRAUM**

Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm, inkl. Sockelfliesen, Verfugung (weiß oder hellgrau) auf Fliesenfarbe abgestimmt.

#### **BAD UND WC**

**Boden:** Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm  
**Wände:** Fliesen gemäß Bemusterung Bauträger, 60 x 30 cm, Verfugung auf Fliesenfarbe, Höhe Verfliesung:  
Badezimmer Teilverfliesung, WC ca. 130 cm der Rückwand und Sockelfliesen.  
Wände und Decken werden mit einem Innendispersionsanstrich samt erforderlichen Grundierungen- und Abdekarbeiten gestrichen. Farbe Weiß.

#### **TERRASSEN/BALKONE**

Brüstungen/Absturzsicherungen können nach Wahl des Bauträgers, auch abweichend des Konsensplans, als Metallgeländer oder als Brüstung ausgeführt werden. Eine Ausführung erfolgt lediglich im belagsfertigen Zustand, wobei der Belag entsprechend der (Standard-Bemusterung) als Sonderwunsch gegen rechtzeitige Beauftragung ausgeführt werden kann. Der Schallschutz ist durch den Käufer zu berücksichtigen und herzustellen.

## DETAILS UND NEBENKOSTEN

### BAUTRÄGER

AVENTA Projekt Ullreichstraße GmbH  
Pomisgasse 23  
8010 Graz

### VERTRAGSERRICHTUNG UND TREUHÄNDERISCHE ABWICKLUNG

Notariat Herk  
Mag. Alexander Frank  
Grazerstraße 7  
8350 Fehring

### KAUFABWICKLUNG

Die Kaufabwicklung erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz und wird vom oben erwähnten Vertragsrichter und Treuhänder abgewickelt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis  
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis  
Vertragserrichtungskosten und Kosten für treuhändige Abwicklung.  
Provisionsfrei für den Käufer.

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebene Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Leistungsbeschreibung noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus bautechnischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen sowie aus behördlichen Vorschriften eine Änderung eintreten kann, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objekts bedeuten. Die Planmaße sind Rohbaumaße. Es sind daher für Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen (Ausnahme Balkonüberdachung), Sonnensegel usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Die Baustelle darf während der gesamten Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Mitarbeiter vom Käufer bzw. dritten Personen betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!

### BEPFLANZUNGEN

Seitens des Bauträgers werden keine Bepflanzungen (z.B. Bäume, Sträucher, Bodendecker etc.) geliefert bzw. ausgeführt. Dies obliegt ausschließlich den Käufern. Behördlich vorgeschriebene Bepflanzungen sind ebenfalls seitens der Käufer zu errichten.

### SONDERWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNG

Nachträgliche Sonder- und Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, sofern diese rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen und

architektonischen Belangen nicht widersprechen und keine Verzögerungen des Baufortschrittes oder der Fertigstellung bewirken. Sonderwünsche werden extra beauftragt und entweder vom Bauträger oder den zuständigen ausführenden Firmen direkt in Rechnung gestellt und verrechnet. Bis zur endgültigen Vergabe der Bauleistungen können nur unverbindliche Richtpreise bekanntgegeben werden. Nicht am Bau beteiligte Professionisten/Firmen einschließlich Küchenmontage dürfen aus rechtlichen Gründen erst nach Übergabe der Wohnung beschäftigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei rechtzeitiger Bekanntgabe, Sonderwünsche möglich sind.



## RICHTIG LÜFTEN IM NEUBAU

### 1. RICHTIG LÜFTEN, AUSREICHEND LÜFTEN

Nach dem Bezug von Neubauten aber auch später, soll die noch vorhandene Baufeuchtigkeit durch entsprechend vermehrtes Lüften abgeführt werden. Schon eine relative Luftfeuchtigkeit von 45% innerhalb der Wohnung führt zu Flecken- und Schimmelbildung und verursacht im Winter höhere Heizkosten! Beachten Sie bitte auch, dass die modernen Fenster äußerst dicht sind. Wir bitten Sie daher, die nachstehenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

#### SOMMERLÜFTUNG (AUßERHALB DER HEIZPERIODE)

Reichliche Lüftung im Sommer ist die wirksamste und billigste Form um die Wohnung zu entfeuchten (kein Energieaufwand).

#### WINTERLÜFTUNG (WÄHREND DER HEIZPERIODE)

Verstärktes Heizen und Lüften am Beginn der Heizperiode. Hierzu ist folgende Vorgangsweise notwendig:

- Durchlüften der Wohnung ca. 10 Minuten lang bei weit geöffnetem Fenster und am besten mit Durchzug.
- Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
- Nach 3 bis 4 Stunden Vorgang a) und b) wiederholen. Am wirksamsten und schnellsten wird die Wohnung ausgetrocknet bzw. die optimale Feuchtigkeit gehalten, wenn dieser Vorgang bei kühlem und trockenem Wetter erfolgt (kalte Außenluft enthält nur geringe Feuchtigkeit und kann, wenn sie erwärmt wird, große Feuchtigkeitsmengen aufnehmen). Diese Vorgänge sollen täglich 3 bis 4 mal wiederholt werden. Beachten Sie bitte, dass es nicht allein auf die Dauer des Lüftens, sondern auf das richtige Lüften (wie vorstehend beschrieben) ankommt!

Die Austrocknung der Wohnung wird beschleunigt, wenn während der Entfeuchtungsperiode folgende Empfehlungen eingehalten werden:

- Möbel, insbesondere die Schränke ca. 20 cm von den Wänden abrücken,
- die Vorhänge aus den Raumecken ziehen, am besten in der Fenstermitte zusammenschieben, c) die Raumecken freihalten,
- die Wäsche- und Kleiderschränke weit öffnen; dadurch wird die Luft gut in den Raum und an die Möbel herangeführt,
- wenn ein hoher Feuchtigkeitsanfall gegeben ist (Kochen, Baden und dgl.), soll unmittelbar danach, am Besten aber gleichzeitig gelüftet werden (mechanische Lüfter längere Zeit eingeschaltet lassen).

Dadurch wird die Luft nicht zusätzlich mit Feuchtigkeit angereichert und sie kann mehr Feuchtigkeit aus Wänden und Möbeln aufnehmen.

Die erforderliche Dauer der Austrocknung richtet sich nach dem Feuchtigkeitszustand der Wohnung und ist daher nicht generell festzulegen. Bei Neubauten ist mit dem Entweichen des Großteils der Baufeuchtigkeit nach ungefähr 2 bis 3 Jahren zu rechnen, wobei der ersten Heizperiode besondere Bedeutung zukommt.

### 2. BEWAHREN DES TROCKENEN ZUSTANDES

Nach dem Austrocknen der Wohnung können Sie alle mit Feuchtigkeitsschub verbundenen Tätigkeiten durchführen, wenn Sie im entsprechenden Ausmaß lüften, und zwar: a) regelmäßig täglich lüften b) in der Regel wird zwei- bis dreimalige Stoßlüftung bei weit geöffnetem Fenster genügen (Durchzug). Stoßlüften ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, sowie bei erhöhter Feuchtigkeit, wie Kochen, Baden und dgl. c) keine Luftbefeuchter verwenden d) deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder eines Aquariums.

### 3. HEIZEN

Beheizen Sie alle Räume der Wohnung gleichmäßig und sorgen Sie dafür, dass die Temperatursenkung in den Nachtstunden nicht mehr als 5°C beträgt. Sie ermöglichen dadurch ein gutes Raumklima und verhindern, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nicht beheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!). Wenn Sie ein kühles Schlafzimmer bevorzugen, halten Sie es nur um 4-5°C kühler; 2 Personen produzieren in einer Nacht bis zu 2 l Wasser durch Atmung und Transpiration. Warme Luft kann wesentlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte Luft; beim Zusammentreffen von warmer und kalter Luft wird Feuchtigkeit in Form von Kondenswasser abgegeben. Vermeiden Sie es daher, nicht oder wenig beheizte Räume, wie z.B. das Schlafzimmer, durch Offenhalten der Türe zu einem gut beheizten Raum zu temperieren, denn hier kommt es zur Kondenswasserbildung mit den entsprechenden unerwünschten Folgen: Flecken- und eventuell Schimmelbildung. Denken Sie an das Beschlagen des Spiegels und der Fliesen im Badezimmer, wenn heiß gebadet oder geduscht wird. Hier tritt ebenfalls im besonderen Ausmaß der Effekt der Kondenswasserbildung auf.

### 4. EINBAUMÖBEL

Einbauschränke an Außenwänden sind weitgehend zu vermeiden und dürfen erst nach Austrocknung des Bauwerkes errichtet werden. Bei Einbau von Wandschränken oder sonstigen Wandverbauungen ist von Ihnen auf Ihre Kosten für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen. (Holz nimmt Feuchtigkeit auf, kann sich „verziehen“, außerdem Gefahr von Schimmelbildung!) Kästen mindestens 5 cm von der Wand abrücken.

### 5. TAPETEN

Vorsicht bei dichten Tapeten und Innenanstrichen an Außenwänden; sie verhindern den Austrocknungsvorgang. Beim Erstbezug von Neubauten sollen Tapeten frühestens nach 14 Monaten aufgebracht werden.

### 6. VORHÄNGE

Vorhänge aus den Raumecken schieben, wenn abgesenkt beheizt wird. Vorhanghalterungen mit Abstand von der Decke montieren (Hinterlüftung).

### 7. TEPPICHBÖDEN

Vermeiden Sie in den ersten 2 Jahren nach Neubezug ein Auflegen von Teppichböden, damit die Austrocknung nicht behindert wird. Teppichböden dürfen nur lose verlegt werden. Teppichböden und sonstige Unterkonstruktionen müssen atmungsaktiv sein. Bei der Verlegung von Teppichböden haften Sie für alle dadurch entstehenden Substanzschäden (insbesondere solche, die durch Verkleben des Teppichbodens entstehen).

### DISCLAIMER

Die Grundrisspläne sind auf dem Stand der Einreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Technik oder Versorgungsmöglichkeit, möglich. Alle Visualisierungen dieses Exposés, sind nur als symbolische Abbildungen anzusehen, vorbehaltlich aller Änderungen des Bauträgers. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung, Ausstattung, Farbe sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten