

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Baustufe 1
Seeresidenz Copacabana
STANDARD und PENTHAUS
Stand: 23.01.2020

VORWORT:

Die Seeresidenz Copacabana besteht aus 7 Villen mit insgesamt ca. 94 Wohneinheiten. Die Anlage wird in 2 Baustufen errichtet (Baustufe 1 Haus A, B, F, G und Baustufe 2 Haus C, D, E). Die Gebäude werden in 2- bzw. 3 geschossiger Bauweise (zuzüglich Penthaus) plus Untergeschoß errichtet.

Kellergeschoß: ca. 150 Tiefgaragenplätze (davon ca. 90 Stellplätze Baustufe 1 und ca. 60 Stellplätze Baustufe 2), Kellerabteile für Wohnungen, Technikräume und allgemeinen Lagerräumen.

Erdgeschoß und Obergeschoße: Wohneinheiten ab ca. 33 m²

Penthaus: Wohneinheiten ab ca. 57 m²

ERSCHLIESSUNGEN:

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt getrennt zur Ferienanlage Copacabana über den neu errichteten Knoten Nord direkt in die neu errichtete Tiefgarage. Der fußläufige Zugang zu den Wohnhäusern kann barrierefrei sowohl direkt über die Tiefgarage als auch oberirdisch über den Park erfolgen. In die Stockwerke führen Personenaufzüge (für 6 - 8 Personen) bzw. Treppenhäuser. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ:

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Steirischen Bauvorschriften ausgeführt.

ROHBAU:

Streifen- oder Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis. Keller-Außenwände in Vollbeton; Säulen aus Stahlbeton je nach Nutzung rund oder rechteckig. Aufgehendes Außenmauerwerk aus Mantelbetonmauerwerk ca. 20-25 cm; Außendämmung mit ca. 16-19 cm Vollwärmeschutz. Tragendes Innenmauerwerk ebenso aus Mantelbetonmauerwerk; Wohnungstrennwände aus Mantelbeton bzw. Mauerwerk, wo erforderlich zweischalig mit Gipskartenvorsatzschale (eine Gipsplatte mit Dämmung). Nichttragende Innenwände aus 10 cm Mauerwerk; alle Decken aus Stahlbeton massiv bzw. Elementdecken nach statischem Erfordernis. Vormauerungen, Installationsschächte und Vorsatzschalen werden in Gipskarton oder Mauerwerk nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

AUSBAU:

Fußböden:

Alle Wohnungen erhalten einen Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird ein Zement-Nutzestrich versiegelt oder eine verschliffene/versiegelte Betonoberfläche (Wahl des Bauträgers) eingebracht. Oberfläche im Gangbereich versiegelt.

Tiefgarage: Asphalt im Gefälle oder Betonoberfläche verschliffen/versiegelt, nach Wahl des Bauträgers.

Wandbeläge:

Innenwände ab Erdgeschoss in Maschinengipsputz, ausgenommen im Feuchtraumbereich. Bei Gipskartenvorsatzschalen werden die Oberflächen gespachtelt und gemalt.

SPENGLERARBEITEN:

Ausführung sämtlicher Verblechungsarbeiten in Alu-Blech beschichtet oder verzinktem Blech beschichtet, nach Wahl des Bauträgers. Farbe lt. Standardkollektion bzw. Architekturkonzept. (z.B.: Wandanschlüsse, Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung udgl.)

DACHDECKER- UND SCHWARZDACHARBEITEN:

Flachdach:

Flachdachkonstruktion mit Trennlage, Wärmedämmung, Folienabdichtung oder Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Gullyeinbindung. Kiesschüttung nach Erfordernis.

HEIZUNG:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Wärmeversorgung (z. B. Fernwärme Contracting) welche über eine Außentemperaturabhängige Regelung gesteuert wird, mit separater Absenkmöglichkeit je Wohneinheit. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Verbrauchsmessung erfolgt über einen Miet-Wärmemengenzähler je Wohneinheit und wird im Auftrag der Wohnungseigentumsgemeinschaft durch die HV beauftragt.

In den Stiegenhäusern befindet sich im Kellergeschoß ein Elektroheizkörper.

SANITÄRINSTALLATION:

Zentrale Warmwasseraufbereitung, die Verbrauchsmessung erfolgt über Miet-Wasserzähler für Kalt-/Warmwasser je Wohneinheit. Zusätzliche Wasserzähler bei Notwendigkeit (Lage in WC, Bad oder in Küche).

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß.

Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

- Wandklosett mit Unterputzspülkasten komplett
- Porzellan-Handwaschbecken - Größe ca. 48/28 cm
- Porzellan-Waschbecken - Größe ca. 65/48 cm
- Regelgeschoß: Flache Duschtasse lt. planlicher Darstellung ohne Duschwand
- Penthaus: Dusche im Hauptbad mit flacher Duschtasse inkl. Duschkabine
- Unterputzinstallation mit Handbrause an Wandgestänge
- Badewanne aus Kunststoff, Größe ca. 180/80 cm, Brausegarnitur mit Handbrausekopf bzw. laut planlicher Darstellung
- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine im Boden; Anschluss der Geräte durch Käufer.
- Abluft durch Raumentlüftung des WC-/Bad- bzw. Duschbereiches DN 100
- DN 125 für den Küchenbereich ohne Motor
- In Wohneinheiten mit Gartenanteil (EG) und im Penthaus ein frostsicherer Wasseranschluss auf Terrasse
- Badheizkörper weiß (rein elektrisch, nur in Bädern mit Außenwandbauteil)
- Spiegel auf zirka Waschbeckenbreite

Sämtliche Mietzähler werden durch die Hausverwaltung als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt.

Zubehör wie:

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, sowie Duschtrennwand (außer im Hauptbad des Penthauses) udgl. sind nicht enthalten.

ELEKTROINSTALLATIONEN:

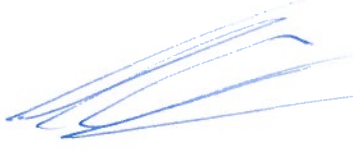
Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Energie Steiermark angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum UG). Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton lt. Standardkollektion.

Ausstattung je Wohneinheit (beispielhaft angeführt – je nach Wohnungstyp) wie z.B. für:

Wohnraum/Essraum:

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Antennensteckdose (Sat)



- 3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

Küche:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schukosteckdose
- je 1 Schukosteckdose für: 1 Geschirrspüler und 1 Kühlschrank
- 1 Dunstabzugsauslass
- 1 E-Herdsteckdose (5-polig)

Schlafzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosen für Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 1 Schukosteckdose
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

Kinderzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schukosteckdose für Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

Bad:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 2 Schukosteckdosen beim Waschbecken
- je 1 Schukosteckdose für: 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner
- 1 Lüfter
- 1 Lüfterschalter
- 1 Anschluss für Handtuchtrockner wo planlich dargestellt

Vorraum:

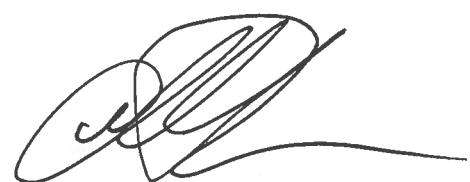
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
nur bei Wohnungseingang:
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Schukosteckdose für das Telefon
- 1 Wohnungsverteiler (Unterputz) mit Tür
- 1 Gegensprechanlage

WC:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais

Speis- od. Abstellraum:

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose



Balkon/Terrasse:

1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Bemusterung lt. Architekt)
1 FR-Schukosteckdose

Kellerabteil:

1 Lichtauslass inkl. Drahtgitterlampe
1 Schaltstelle
1 FR-Schukosteckdose

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl. 1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstür.

Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner zum Hauseingang. Die Rohinstallation (Leerverrohrung) für eine Video-Überwachung im Eingangsbereich des Hauses ist vorgesehen.

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Antennenanlage:

Es werden gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlagen für Fernsehempfang installiert. Das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung.

Außenbeleuchtung:

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

Tiefgarage: Allgemeine elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

Stiegenhaus: Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß.

FENSTER UND BALKONTÜREN:

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff (Farbton weiß) mit einem Wärmeschutzglas (U-Wert gem. Energieausweis) als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt. Sie sind ohne Sprossen ausgeführt; die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktionen seitlich fix verglast.

In den Penthäusern teilweise Parallelschiebekipptüren (wenn planlich dargestellt).

Lichtkuppel (falls vorhanden und planlich dargestellt) nicht offenbar, maximal 1 Stück pro Penthaus.

Die Kämpferteilungen der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

SONNENSCHUTZ:

Einbau der Sonnenschutzkästen und Raffstore durch den Bauträger (Raffstore RAL-Farbe lt. Vorgabe Architekt, inkl. E-Motoren u. Schalter ist bei allen Fenstern und Fenstertüren inkludiert).

Vor einer Markisenmontage ist die vorgegebene RAL-Farbe beim Architekten einzuholen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage gewährleistet ist (Sonderwunsch).

Insektenschutz ist nicht inkludiert.

SCHLOSSERARBEITEN:

Hauseingangelemente aus Leichtmetall mit Pulverbeschichtung bzw. Kunststoff, Isolierverglasung und Obertürschließer. Briefkastenanlage im jeweiligen Gebäude-Zugangsbereich.

Zentralschließanlage mit Profilzylinderschlössern für Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Tiefgarageneingang, Kellerabteile und Briefkastenanlage.

Feuerhemmende Stahltüren mit Stahlzargen im Untergeschoß, wo aus baurechtlichen und feuerschutztechnischen Gründen erforderlich.

Stiegenhaushandlauf in Stahl lackiert, Balkongeländer in verzinkter Stahlkonstruktion oder Alu (Wahl des Bauträgers), Oberfläche nach architektonischer Gestaltung.

Kellerabteile: Trennwände aus Metall.

Im Penthausgeschoß: Vordach inkl. Lichtband in Glas lt. planlicher Darstellung

BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN:

Wohnungseingangstüren:

Schallhemmend, in Stahlzargen samt Gummidichtung, Türblatt 6 cm stark mit Doppelfalzausbildung, Oberfläche weiß lackiert bzw. nach Angabe des Architekten, samt Zylinder, Türspion, Drücker und Mehrfachverriegelung.

Zimmertüren:

Mit Holzzargen und Gummidichtung; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel.

Je Wohnung ist eine Türe mit Glasausschnitt (zwischen Vorraum und Wohnraum, wenn planlich dargestellt), mit Klarglasfüllung - Größe ca. 50/120 cm enthalten (bei Doppelflügeltüren sind 2 Glasausschnitte enthalten). Türdrücker laut Bemusterung.

FLIESENLEGERARBEITEN:

Fliesen nach Mustervorlage für:

Bad:

Wandverfliesung ca. 1,20 m, teilweise ca. 2,10 m bzw. ca. 2,40 m im Penthaus, bzw. wie besichtigt.

Bodenverfliesung im Klebeverfahren (ca. 30 x 60 cm).

WC: Bodenverfliesung samt Sockelleiste im Klebeverfahren. Wandverfliesung der WC-Vormauerung (Höhe ca. 1,20m)

Allgemein: Gangflächen, Podeste u. Stufenbeläge lt. Mustervorlage Architekt.

Dauerelastische Fugen: Badewanne und Duschtasse werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Sonstiges: Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne; sämtliche Wandaußenecken werden mit einer Abschlussschiene ausgebildet.

Küche: Wände im Arbeitsbereich nicht verflieset.

Unser Tipp: Reservefliesen sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gerne gesondert direkt beim Fliesenleger bestellt werden.

TROCKENAUSBAU:

Abgehängte Gipskartondecken und Abschachtelungen für mögliche Rohrleitungsverziehungen bleiben vorbehalten.

MALERARBEITEN:

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innen- und Außenbereichen (Außen: nach Farbkonzept des Architekten) der Wohneinheiten durch zweimaligen Anstrich im hellen weißen Farbton.

BODENLEGERARBEITEN:

Regelgeschoß: Sämtliche Räume, ausgenommen Feuchträume werden mit einem Fertigparkett 2-Schicht lt. Mustervorlage (Parkett Eiche oder Esche) im Klebeverfahren verlegt, samt Holzsesselleisten.

Penthaus: Sämtliche Räume, ausgenommen Feuchträume werden mit einem Fertigparkett (Weitzer Wip 4100 Eiche select pro strong oder gleichwertig) lt. Mustervorlage im Klebeverfahren verlegt, samt Holzsesselleisten.

Terrassenbeläge:

EG/OG/PH: Kunststein- bzw. Feinsteinzeugbelag (nach Wahl des Bauträgers), ca. 60 x 60 cm

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM GEBÄUDE:

Jede Wohnung erhält ein abgetrenntes Kellerabteil im Untergeschoß.

Abstellraum für Fahrräder ist vorhanden.

An geeigneten Orten werden entsprechende Müllentsorgungsbehälter aufgestellt.

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM STRANDBEREICH:

Jede Wohnung erhält, im eigens dafür errichteten Badehaus, ein versperrbares Schließfach zugeteilt. Weiters wird das Badehaus durch den Bauträger mit WC, Dusche und einer Sauna ausgestattet.

AUSSENANLAGEN / BEPFLANZUNG:

Außenanlagen als Grünfläche. Bepflanzung im Eigengarten bzw. im Allgemeinbereich gemäß den behördlichen Vorgaben / Bepflanzungskonzept bzw. Duldung und Erhaltung des Bestandes; Zusätzliche Hecke / Bepflanzung im Rahmen des Bepflanzungskonzeptes als Sonderwunsch möglich (Maximalhöhe 1,00 m).

Im Bereich der Gründächer über der Tiefgarage kann lediglich eine Bepflanzung in Absprache mit dem Bauträger ausgeführt werden, ebenso ist das Durchdringen der Humusschichte mit spitzen Gegenständen verboten.

Kinderspielflächen werden als Rasenfläche ohne Spielgeräte ausgeführt (Verantwortung der Wohnungseigentumsgemeinschaft).

Zugangswege mit Pflastersteinen und entsprechenden Randleisten.

Zufahrt asphaltiert (zu Tiefgarage u. Parkflächen); Einfriedungen mit Maschendrahtgewebe mindestens 1,0 m hoch (Außengrenzen 1,25 m) sind vorgesehen, mit Geküre für die Wartung bei den Sickerschächten. In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickerschächte / Entwässerungsrinnen / Luftbrunnen, Größe und Situierung vorbehalten, Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein.

PLANÄNDERUNGEN:

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichobjekt, dem Prospekt und der Visualisierung bzw. dem Ausführungsplan ist die Ausführungsplanung, gegebenenfalls Änderungseinreichung, maßgebend.

Architektenleistung sowie Planänderungen sind möglich und werden als Sonderwunsch dem Eigentümer nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Ab einer Abweichung von 3 % der Wohnnutzfläche bleibt eine Kaufpreiskorrektur vorbehalten (5 % bei Terrassenflächen/Balkonen/Loggien und 10 % bei Eigengärten).

Eigengärten: Die genauen m²-Angaben können erst nach Fertigstellung der Außenanlagen fixiert werden.

EINRICHTUNG, KÜCHEN:

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Fußmatten, Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Bei kraftschlüssigen Verbindungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küche) mit dem Mauerwerk, sind zwingend Schallschutzdübel zu verwenden.

KAMIN:

Regelgeschoß: Kamine sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Penthaus: Ein gemauerter Kamin (d=20 cm) mit Luftzufuhr und Kondensatablauf ist im Leistungsumfang enthalten (wenn planlich dargestellt; vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Bitte bedenken Sie:

Wohnungseigentümer, die sich entscheiden einen beheizbaren Ofen oder Kamin zu benutzen, haben dafür Sorge zu tragen, dass dieser entsprechend der feuerpolizeilichen und anderen gesetzlichen Bestimmungen betrieben und die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchfangekehrerarbeiten durchgeführt werden.

SONDERWÜNSCHE:

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar.

Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmen das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

EIGENLEISTUNGEN:

Eigenleistungen sind nicht möglich.

GEWÄHRLEISTUNG:

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

VORBEHALTE und HINWEISE:

Änderungen die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z. B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten die dem täglichen Gebrauch nutzen (z. B. Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet die Verkäuferin wie folgt:

1. Im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages
2. Im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen
3. Im Rahmen der Vorschriften der Steirischen Bauordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung des gegenständlichen Projektes
4. Im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik sowie Bezug habender Ö-Normen

Die oben erwähnten Bestimmungen, Vorschriften sowie Regelwerke gelten bei Widersprüchen in der oben angeführten Reihenfolge!

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen.

Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme ausgeführt werden.

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- a) Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käuferin nach sich ziehen,
- b) Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde nachweislich erforderlich sind,
- c) Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Spielflächen, Müll, etc.), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten,
- d) Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone, Loggien und allfälliger Zubehör-Wohnungseigentumsflächen) von bis zu 3 % (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird,

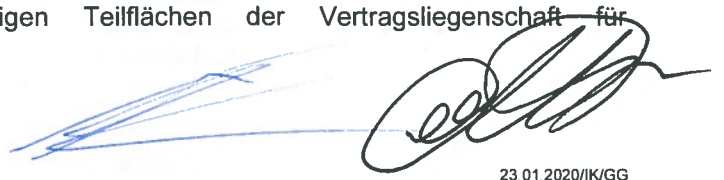
Sollte sich die vorläufig bekanntgegebene Nutzfläche der Wohnung um mehr als 3% ändern, bedingt dies hinsichtlich der 3% übersteigenden Flächenänderung eine aliquote Änderung des für diese WE-Einheit festgesetzten Kaufpreisannteils.

Ausmaßänderungen der Terrassen (Loggien, Balkone) oder Kellerflächen nach oben oder unten führen nur zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 5 % der Fläche beträgt.

Ausmaßänderungen der Eigengärten nach oben oder unten führen zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 10 % der Fläche beträgt.

- e) Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

Die Käuferin erklärt schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.



Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin - insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Das Montieren von Markisen, Raffstore u. Rollläden bzw. das Aufstellen von Gartenhäusern ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers (sofern im Lageplan dargestellt) und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren, sofern baurechtlich keine Beschränkungen bestehen.

Im Dachbereich der Wohngebäude ist eine Notablaufrinne vorgesehen. Die Käufer der Wohnungen des Penthausgeschosses haben den weiteren Bestand dieser Notablaufrinne zu dulden und ihre Wartung zuzulassen. Im Bereich der Außenwände der Wohnhäuser sind zum Teil auch sichtbare Entwässerungsrinnen geplant, welche von den Wohnungseigentümern zu dulden sind und deren Wartung zuzulassen ist (genaue Anzahl und Positionierung vorbehalten).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen auch durch die Weiterentwicklung der der Berechnungen zugrundeliegenden Software und z. B. durch „Baubook-Updates“ ergeben können. Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis, und nicht der Planungsstand.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellerabteilen und Lagerräumen im Kellergeschoss nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt und sich diese nur zur Lagerung von Gebrauchsgegenständen eignen.

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

Niedrigtemperaturheizung

Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt. Die einzelnen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat mit einer separaten Absenkmöglichkeit. Um die Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, gelangen Miet-Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen zur Ausführung.

Spülen lt. Ö-Norm B 5019:

Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität dauerhaft sicherzustellen, darf der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage nach Inbetriebnahme nicht mehr unterbrochen werden. Dies ist durch regelmäßige Wasserentnahme sicherzustellen. Daher sind bei seltener oder Nichtbenutzung von Wohnungen folgende Maßnahmen durch den Eigentümer bzw. Mieter erforderlich:

Sämtliche Wasserauslässe (Kalt- und Warmwasser), die nicht regelmäßig in Betrieb sind, müssen 1x pro Woche mindestens 2 Minuten lang gespült werden. Bei Armaturen mit Kalt- Warmwasser muss zuerst das Warmwasser voll aufgedreht und über 2 Minuten gespült werden. Anschließend muss der gleiche Spülvorgang mit Kaltwasser durchgeführt werden.

Falls in der Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, der nicht in Verwendung ist, muss dieser so umgebaut werden, dass ebenfalls die erforderlichen Spülungen durchgeführt werden können. Dies gilt auch für Wasseranschlüsse die, aus welchem Grund auch immer, nicht mit der vorgesehenen Armatur (z.B. Waschtischmischer) komplettiert werden.

Wasserauslässe für Garten- oder Terrassenbewässerungen müssen ebenfalls gespült werden.

Falls die Wohnung länger als eine Woche unbewohnt ist (z.B. Urlaub, etc.) ist dafür Sorge zu tragen, dass jeder Wasserauslass, wie unter Punkt 1 erwähnt, wöchentlich gespült wird.

Brauseköpfe und Wasserstrahlregler (Perlatoren) müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr gereinigt, entkalkt und desinfiziert werden.

Brauseschläuche müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr, auf Verunreinigungen (Biofilmbildung) untersucht werden. Hierfür muss der Brausekopf abgeschraubt werden. Dazu nimmt man am besten ein Wattestäbchen und fährt damit an der Innenseite des Brauseschlauches entlang. Sind am Wattestäbchen bräunliche Ablagerungen bzw. Verfärbungen feststellbar, so ist dies ein Hinweis darauf, dass sich im Brauseschlauch ein Biofilm gebildet hat. Da dieser Biofilm Nährböden für Bakterien ist, muss der Brauseschlauch in diesem Fall jedenfalls gereinigt und desinfiziert, bestenfalls erneuert werden.

Armaturen dürfen ausschließlich mit sauberen Tüchern gereinigt und desinfiziert werden. Bei der Verwendung von verunreinigten Küchenschwämmen oder Tüchern kann es sehr leicht zu einem Bakterieneintrag von außen in das Leitungssystem kommen, welcher zu einer Verkeimung des Trinkwassersystems führen kann.

Beheizen, Lüften und Möblieren:

Hinweise zur Vermeidung feuchtigkeitsbedingter Schäden durch den Wohnbetrieb.

Auch bei Wohnungen, die nach den anerkannten Regeln der Wärmeschutztechnik errichtet sind, ist es nicht auszuschließen, dass insbesondere in der Heizperiode ungünstige raumklimatische Verhältnisse auftreten, die zu Kondensatniederschlag (Befeuchtung) bei Bauteilinnenflächen, Fensterscheiben, etc. führen können.

Feuchtigkeit kann als „baubedingte Feuchtigkeit“, welche sich während der ersten Nutzungsjahre abbaut und als „wohn- und betriebsbedingte Feuchtigkeit“ auftreten, die durch Kochen, Waschen, Wäschetrocknen, Pflanzen und Aquarien, zu wenig Lüften, unbeheizte Aufenthaltsräume über offene Türen mit feuchter Wohnraumluft erwärmen etc. entstehen können.

In den ersten Betriebsjahren ist eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung durch die Baurestfeuchtigkeit unvermeidlich und kann auch bei normalem Wohn-, Heiz- und Lüftungsbetrieb vermehrt zu Kondensat an den (unteren Zonen der) Fensterscheiben führen.

Eine überhöhte Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen tritt im Normalfall vor allem bei Außentemperaturen unter bzw. erheblich unter 5°C Außenlufttemperatur auf. Bei Außen-Frostklima sollen daher alle Räume auf 20 °C (+/- 2°C) mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50-55 % gehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit der Innenluft möglichst niedrig und die Innenflächen der Außenwand möglichst warm sind (entsprechendes Heizverhalten).

Zu niedrige Oberflächentemperaturen entstehen aus unvermeidlichen Wärmebrücken (konstruktive Wärmebrücken, vornehmlich Innenkanten und Innenecken) und wenn Einrichtungen (Möbel, Vorhänge, etc.) verhindern, dass ein Wärmeaustausch mit der Innenluft an Außenflächen möglich ist.

Da zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Innenräumen das Risiko von Kondensatbildung erhöht, ist durch vermehrtes Lüften während der kritischen Heizperiode eine Reduktion der Innenluftfeuchtigkeit sicherzustellen.

Alle Wohnungen müssen im 1. Jahr 2 x täglich, im 2. Jahr nach Fertigstellung 1 x täglich gelüftet werden, sodass eine maximale Luftfeuchtigkeit von 50 – 55 % auftreten kann.

Die Lüftung muss als Stoßlüftung (Dauer ca. 15 Minuten), bevorzugt als Querlüftung erfolgen. Es müssen sämtliche Räume gelüftet werden.

Ein dauerhaftes Kippen der Fenster darf während der Heizperiode nicht erfolgen.

Kann eine kontinuierliche Lüftung und eine maximale Luftfeuchtigkeit von 50 - 55 % nicht sichergestellt werden, muss die Lüftung unbedingt durch das Betreiben von geeigneten Entfeuchtungsgeräten ersetzt werden.

Ein Beheizen der Räume während der kalten Jahreszeit in den ersten beiden Jahren ist auf mind. 18 °C erforderlich.

Verbunden mit der beschriebenen Lüftung kann ein ordnungsgemäßes Austrocknen der Baufeuchtigkeit erfolgen. In den späteren Jahren kann die Temperierung der Räume auf 12 °C bis 15 °C reduziert werden.

Eine Möblierung an Außenwänden soll tunlichst vermieden werden, speziell was Kleiderschränke, Einbaukästen, etc. betrifft.

Sollte dies unvermeidlich sein, so sind die Kästen in den ersten beiden Jahren zumindest 10 cm vor die Außenwände zu stellen, um eine Umlüftung von unten und oben zu ermöglichen und können erst danach direkt an die Außenwände gerückt werden.

Während des Zeitraumes, in dem die Wohnungen nicht bewohnt werden, sollten die Türen der Kästen geöffnet bleiben.

Grund für die Maßnahme ist, dass durch die Kästen eine ungewollte Innendämmung erfolgt (geschlossener Luftpolster) und somit der Taupunkt nach Innen gezogen wird.

Es kann somit zu Tauwasserbildungen an der Innenseite der Außenwände kommen, welche mit größter Wahrscheinlichkeit eine Schimmelbildung hervorruft.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.