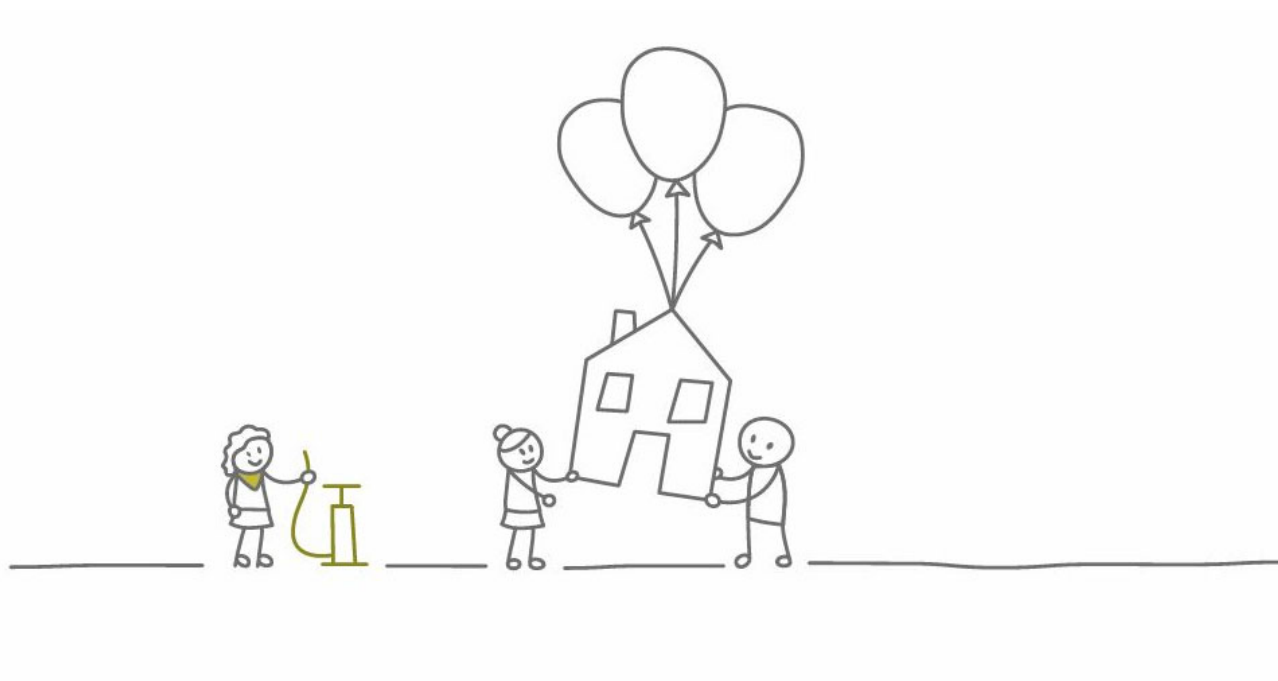


BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



**Carisma**  
in guten händen

## ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit einem Baukörper mit 36 Wohnungen, einer gemeinsamen Tiefgarage mit 25 Tiefgaragenplätzen, 2 Lagern und 19 Freiabstellplätzen an der Josef-Schraffi-Straße errichtet. 2 der Freiabstellplätze stehen im Eigentum des Anrainers Gst. 1554/2.

Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

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

### Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Heizwärmebedarf „38 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,73“

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Einzel- & Streifenfundamente aus Stahlbeton nach technischen Erfordernissen. Pflaster und Straßenaufbau nach statischen Erfordernissen.

### KELLERMAUERWERK

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

### GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

### BALKONE

Auskragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung. Balkonuntersichten Beton schalrein bzw. lt. Architekt.

### AUSSENMAUERWERK

Wärme gedämmte Stahlbeton-/ od. Ziegelwände lt. Statik.

### DACH

Wärme gedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Massivdach mit Bekiesung oder extensiver Dachbegrünung. Teilweise Dachschrägen verblecht mit Dachflächenfenstern lt. Plan; Farbe lt. Arch.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden asphaltiert. Für die Gehwege besteht teilweise eine Dienstbarkeit für die Stadt Lienz (siehe Servitutsvertrag).

### TRENNWÄNDE

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

### TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Geländer aus Metallkonstruktionen pulverbeschichtet oder lackiert, lt. Arch. Betonbrüstungen wo erforderlich. Durchlaufender Handlauf aus Eiche.

### AUSSENTREPPE IM INNENHOF

Ausführung lt. Architektenvorschlag. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen.

### LIFTANLAGEN

Es wird ein vom Treppenhaus zugänglicher Personenlift errichtet.

### SÄULEN, TRÄGER

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

### FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

Im Eingangsbereich/Stiegenhaus Profilit-Fassade, lt. Arch.

Im Innenhofbereich zu Gst. 1554/2 im Erdgeschoss/Tiefgaragenabfahrt/UG Putzfassade bzw. Beton grob gestockt lt. Anforderung Bundesdenkmalamt (behördliche Vorschreibung); Detail lt. Arch.

### TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Beton- und Streckmetallbrüstungen nach Wahl bzw. laut Plan Architekt.

Bei W28 kommen westseitig Pflanztröge in Weißbeton Fertigteil als Absturz-sicherung zur Ausführung.

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

Bei hohen Fenstern wird teilweise eine Streckmetallbrüstung als Absturzsicherung vorgesetzt, lt. Plan Architekt.

### SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl

### FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Innen weiß, außen lt. Architekt. Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen. Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnraumes. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz (Sonnenschutz wird bei Bedarf als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt).

### DACHFLÄCHENFENSTER

Kunststoffschiebefenster mit Fixverglasung unten Fa. Velux o. gleichwertig, dreifach isolierverglast. Innen weiß, außen lt. Architekt. Elektr. Sonnenschutz-nachrüstung möglich (Sonnenschutz wird bei Bedarf als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt).

### SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz wird bei Bedarf als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt.  
(Alu-Raffstore mit Z-Lamelle bzw. Markise, Farbe lt. Architekt)

Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

### AUTOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH

Befestigt und gekennzeichnet.

### AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Protolithdämmplatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus Asphalt mit Bodenmarkierungen. Verdunstungsrinnen mit Gitterrost zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

### KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Verriegelung per Vorhängeschloss

### ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Speier oder Tropfblechen in überdachten Bereichen, Regenabfallrohre lt. Plan bzw. wo technisch erforderlich mittels Gully

### FENSTERBÄNKE INNEN

beschichtete Spanplatten weiß

## 2. INNENAUSBAU

### NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

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

### WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

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

### MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

Weißer Dispersionsfarbe.

### DECKENUNTERSICHTEN

Die Betondecken werden glatt gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202).  
Abgehängte Decken in Teilbereichen lt. Verkaufsplan aus Gipskarton, gespachtelt (Stufe 2 lt. Norm B3415).

### MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Weißer Dispersionsfarbe.

### OBERFLÄCHEN IM KELLER

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Protolithdämmplatten verkleidet, bei Bedarf ist das Mauerwerk sichtbar.

### ESTRICH

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

### FLIESENLEGEARBEITEN

Im WC an der Wand beim Spülkasten und Handwaschbecken bis zur Höhe ca. 1,20 m, sonst mit Fliesensockel. Bad Wände werden bis Höhe ca. 1,20 und im Bereich der Badewanne/Dusche bis Deckenunterkante

verfliest. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

#### **BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN**

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett mit Nutzschicht in Eiche.

Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. „Geölten Holzböden“ werden nur bei Beauftragung einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben.

#### **BODENBELAG AUF TERRASSEN, BALKONEN, LOGGIEN UND DACHTERRASSEN**

Aus Holzlattenrost in Lärche unbehandelt

#### **BODENBELAG AUF TERRASSEN ERDGESCHOSS/AUS-TRITTEN**

Betonsteinplatte lt. Architekt

#### **BODENBELAG TREPPENHAUS/LAGER EG**

Feinsteinzeug

#### **BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME/LAGER**

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

#### **BODENBELAG IM FAHRRAD-/MÜLLRAUM IM EG**

Asphalt.

#### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Pfostenstock mit Doppelfalz und 4-seitig umlaufenden Dichtungen. Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Farbe außen lt. Farbkonzept des Architekten (innen weiß). Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2. Durchgangslichte 90/200

#### **INNENTÜREN**

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

#### **INNENTÜR ZARGEN**

Stahl-Umfassungszarge weiß lackiert.

#### **INNENTÜR DRÜCKER**

Drückergarnitur für Zimmertüren aus Edelstahl mit Rundrosetten, im Bad und WC innenseitig Drehschließer.

### **3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR**

#### **HEIZUNGSVERSORGUNG**

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

Eine geringfügige Geräusentwicklung vom Verteiler ausgehend ist im Rahmen der ÖNORM B8115-2 zulässig.

Die Wärmezählung erfolgt je Wohneinheit. Die Räume können manuell im Fußbodenheizungsverteiler eingestellt werden.

#### **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum mittels einer Frischwasserstation. Es wird das Kaltwasser und Warmwasser je mit einem Zähler gezählt.

#### **VERBRAUCHSZÄHLUNG**

Ein Kaltwasserzähler u. ein Wärmemengenzähler sind in jeder Wohnung vorgesehen.

#### **ABLUFTANLAGE**

Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

Nachströmelemente in der Außenwand. Im Nahbereich der Nachströmelemente sind die Möbel mit einer Höhe von max. 2,10 m begrenzt.

#### **BADEWANNENANLAGE**

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 180x80, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt.

#### DUSCHANLAGE LAUT PLAN

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

#### DUSCHARMATUREN

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

#### WASCHTISCHANLAGE

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

#### WC-HANDWASCHBECKEN

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

#### WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Siphon für Schlauchanschluss.

#### WC-ANLAGE

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

#### KÜCHE

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

#### TERRASSE

Wohnungen mit Garten und die Wohnung W28 westseitig erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss (1x pro Wohnung).

#### 4. ELEKTRO

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

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

#### ANSCHLUSSWERTE

Stromanschluss 3 x 20 A je Wohnung

#### WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM

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

#### WOHNUNGSVERTEILER MEDIEN

Unterverteiler mit Leerverrohrung  
1 Steckdose

#### SCHALTERPROGRAMM

Qualitätsprodukte, in Farbe Weiß; verteilt gemäß Elektro-Planung.

#### VORRAUM

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

#### KÜCHE

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
4 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Kühlschrankanschluss  
1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss  
1 Steckdose für Geschirrspüler

#### WOHNRAUM

1 Ein-/Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
6 Steckdosen  
1 TV Anschluss  
1 Telefonanschluss sofern A1 die Wohnanlage anschließt

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

#### **ELTERNZIMMER**

2 Wechselschalter für Licht (1 davon beim Bett)  
1 Deckenlichtauslass  
4 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

#### **SCHRANKRAUM LT. PLAN**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass

#### **KINDERZIMMER (IN 3 + 4 ZI. WHG.)**

2 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

#### **BAD**

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
4 Steckdosen (2x Standard; 1x WM, 1x WT; sofern WM u. WT laut Plan im Bad vorgesehen sind)  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung (bei innenliegendem Bad). Ventilator läuft auf geringster Stufe im Dauerbetrieb für Mindestluftwechsel.

#### **WC**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung (Hygrostatsteuerung bei innenliegendem WC sofern nicht schon im Bad vorgesehen)  
2 zusätzliche Steckdosen für 1x WM, 1x WT; sofern WM u. WT laut Plan im WC vorgesehen sind

#### **ABSTELLRAUM/WIRTSCHAFTSRAUM**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose  
2 zusätzliche Steckdosen für 1x WM, 1x WT ; sofern WM u. WT laut Plan in diesen Räumen vorgesehen sind

#### **BALKON / TERRASSE**

1 Außensteckdose mit Klappdeckel  
1-2 Außenleuchten Auslässe (lt. Plan)  
1 Ein-/Ausschalter

#### **LAGER (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
2 Steckdosen  
Be- und Entlüftung vorhanden (mechanisch)

#### **KELLERABTEIL**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Kellerleuchte  
1 Steckdose  
Stromverbrauchsmessung über Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheiten

#### **DACHGESCHOSS ABHÄNGIG VON PLANLICHER MÖGLICHKEIT BZW. ARCHITEKTENVORGABE**

Auf Sonderwunsch kann ein Kaminanschluss für einen offenen Kamin sowie eine Klimaanlage – abhängig vom Bauablauf! – beauftragt werden. Bautechnische Abklärung und behördliche Genehmigung sind Voraussetzung. Sämtliche damit verbundenen Kosten werden seitens des Wohnungskäufers übernommen. Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

#### **SONNENSCHUTZVERKABELUNG**

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

Bei Terrassen oder Balkonen gänzlich ohne Vordach (W28, 33, 34, 35, 36): Zusätzliche Stromzuleitung für Markisen im Wandbereich.  
In allen anderen Fällen Sonderwunschbeauftragung der Stromzuleitung möglich. Diese muss rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, erfolgen.

Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

#### **PHOTOVOLTAIK**

Es wird die technische Vorrichtung (Leerverrohrung) für die Nachrüstung einer hauseigenen Photovoltaik-

anlage am Dach vorgesehen. Die behördliche Genehmigung und Errichtung der Photovoltaikanlage muss von der Wohnungseigentümergeinschaft selbst organisiert bzw. beauftragt werden.

### HEIZUNGSREGELUNG

Manuelle Einzelraumregelung im Fußbodenheizungsverteiler. Im Sicherungskasten befindet sich ein Ein-/Aus-Schalter für die Heizungspumpe.

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

### RAUCHMELDER

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

### TV/ TELEFON/ INTERNET

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

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

Den Kabel-TV-, Telefon- und Internetanbietern wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (idR. zum Elektroverteilteraum im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden A1 Telekom-Anschluss kann durch die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden.

Eine LWL-Verkabelung wird in den Verteilteraum geführt. Vom Verteilteraum wird eine Koax- oder CAT-Verkabelung über den Wohnungsverteiler-Medien bis

zur TV/Telefonanschlussdose Wohnzimmer geführt. Zusätzlich wird eine Leerverrohrung für eine LWL-Verkabelung vom Verteilteraum in die Wohnung vorbereitet. Von dem Wohnungsverteiler Medien wird in jeder Wohnung eine sternförmige Leerverrohrung in alle Schlafräume vorbereitet. Die Auslassdosen werden neben einer Standard-Steckdose situiert und können vom Käufer wahlweise als Telefon-, Internet- oder TV-Dose verkabelt und mittels Sonderwunschauftrag bestückt werden.

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

### ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung im Stiegenhaus, Beleuchtung im Zugangsbereich mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr lt. Plan. Im Gehsteigbereich kommen 2 Straßenlaternen lt. behördlicher Vorgabe zur Ausführung.

Brieffach- & Klingelanlage beim Hauseingang mit Gegensprechanlage in den einzelnen Wohnungen.

Beim Hauseingang: Gegensprechanlage mit Kamera. Auf Sonderwunsch in den Wohnungen Gegensprechanlage mit Monitor möglich.

Beleuchtung der Tiefgarage mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis.

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

### 5. SONSTIGES

#### SCHLIEßANLAGE

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

#### ELEKTROMOBILITÄT

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang für die KFZ- Stellplätze die Vorkehrungen wie eigene Zuleitung, Zähler- und Wandlerschrank für das TIWAG Home Charging System im Technikraum installiert und vorbereitet, ausgelegt für max. 25 Einheiten in der Tiefgarage und 18 Außenstellplätze. Bei den Außenstellplätzen sind Be-

tonsockel für die nachträgliche Montage von Ladesäulen vorbereitet (je 1 Sockel für 2 benachbarte Stellplätze, lt. Plan).

Der/Die jeweilige Wohnungseigentümer/in kann in weiterer Folge den Bedarf eines Ladesystems direkt bei der TIWAG anmelden und die Ausstattung an seinem Stellplatz beauftragen.

### GARTEN

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

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

Der Allgemeingarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; Bepflanzung mit Büschen/Sträuchern lt. Architekt.

Im Grünstreifen an der Kärntner Straße kommt eine Bienen-/Blumenwiese laut Plan und gärtnerischer Vorgabe zur Ausführung.

Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten. Bestandsbäume bleiben – sofern technisch möglich – bestehen.

Eventuell in Eigengärten vorhandene Rasenmulden für Versickerungszwecke (lt. Plan) dürfen nicht bepflanzt werden und sind regelmäßig gemäß der Regelwerken zu warten und zu pflegen.

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt laut Plan bzw. bei Erfordernis mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung), mittels Hecken (Jungpflanzen), Sockelmauern bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen (Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und nicht saniert).

### GEMEINSCHAFTSANLAGEN

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

Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift im Innenhof.

### BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist von der Tiefgarage aus barrierefrei per Lift erreichbar.

### 6. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz. Abwasser, Dachwasser und Oberflächenwasser über öffentliches Kanalnetz oder Versickerung. Müllentsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr. Stromversorgung über das Netz des lokalen Stromlieferanten. Die Betreiber der Medienleitungen dürfen ein- und falls gewünscht auch durchleiten. Die Grundleitungen bleiben auf die Dauer des Bestandes im Eigentum des Betreibers. Den Versorgungsunternehmen wird das Errichten von Übergabestationen auf dem Grundstück gewährt (nicht grundbücherlich eingetragen).

### 7. ALLGEMEINE HINWEISE

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

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



ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

### **NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND**

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Möblierung, Fahrradständer, Müllsysteme), Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, in Gärten, auf Balkonen oder Terrassen. Telefonanschluss, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen.

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

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

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

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von CARISMA in Absprache mit dem Architekten getroffen. Für den Sonnen- und

Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts der Firma CARISMA gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

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

Die Objektreinigung vor Wohnungsübergabe wird durch die CARISMA veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

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

Der Wohnungskäufer stimmt dem Betreten des Eigengartens für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

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

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

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

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

## 8. SONDERWÜNSCHE

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

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

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

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

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

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 3 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus mehr

Stunden notwendig, sowie für statische, bauphysikalische und/oder haustechnisch relevante Abklärungen von Seitens eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner mit dem üblichen Technikerstundensatz von netto € 85,- zuzüglich 20 % USt. von Carisma an den Wohnungskäufer in Rechnung gestellt.

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

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

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

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

## 9. GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtigkeit der Silikonfugen wird eine Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die CARISMA keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den

Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angebracht, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen Scheibe und Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonneneinstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit. Kratzer im Glas sind auf Grund der vor Ort vorhandenen Bedingungen möglich und stellen unter Berücksichtigung der Erfüllung der ÖNORM B3839 keinen Grund zur Bemängelung dar.

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

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

## 10. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

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

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

## 11. KURZANLEITUNGEN ZUR WARTUNG

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

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens 1x jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten und mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln;

trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

### Parkettböden

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen; dabei ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20 °C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit).

Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden. (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

### Abflüsse auf den Terrassen, Rigolen, Dachrinnen und Dachabläufen, Gullys etc.

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

### Holzfassadenelemente/Holzroste

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

### Betonplatten in Terrassenteilbereichen

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

### Rauchwarnmelder

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

### **Thermo-Hygrometer**

Die Thermo-Hygrometer sind abnehmbar montiert. Die Batterie ist durch den Eigentümer zu überprüfen bzw. ggfs. zu wechseln.

### **Lüften**

Aus hygienischen und bauphysikalischen Gründen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr bzw. ein Luftwechsel in allen Wohnräumen unbedingt erforderlich. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbildung ist der richtigen Belüftung der Räume ein besonderes Augenmerk zu schenken. Das richtige Lüften erfolgt mehrmals täglich durch gleichzeitiges, vollständiges Öffnen der Fenster und Türen (Stoßlüftung,

Querlüftung). Das Kippen der Fenster (Spaltlüften) sollte im Winter generell vermieden werden, da dadurch die Speicherwärme verloren geht, ein hoher Energieverlust erwächst, sowie Kondenswasser- und Schimmelbildung unterstützt wird.

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

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



CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

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