

WOHNPROJEKT INNSBRUCK KRANEBITTEN

K³ - Exklusives Wohnen für Stilvolle

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Carisma
in guten händen

ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 1 Baukörper mit 13 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 17 Tiefgaragenplätzen errichtet. 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 „46 kWh/m²a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,70“

1. BAUBESCHREIBUNG

FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Einzel- & Streifenfundamente aus Stahlbeton nach technischen Erfordernissen. Bodenplatte aus Stahlbeton 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 oder weiß beschichtet lt. Architekt.

AUSSENMAUERWERK

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

DACH

Wärme gedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Massivdach mit extensiver Dachbegrünung oder Bekiesung, laut behördlicher Vorschrift.

VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden laut Architektenvorschlag ausgeführt.

TRENNWÄNDE

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

TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen mit Holzhandlauf bzw. Betonbrüstung. Treppenanlage nicht beheizt

AUSSENTREPPE IM GELÄNDEFREIBEREICH

Ausführung lt. Architektenvorschlag. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen mit zum Teil Stabstahl, Handlauf bzw. Betonbrüstung lt. Architekt.

SPIELPLATZZUGANG IM GELÄNDEFREIBEREICH

Holztrittstufen/Blockstufen lt. Architektenvorschlag; Handlauf Holz falls behördlich vorgeschrieben

LIFTANLAGE

Es wird vom Treppenhaus zugänglich ein Personenlift errichtet.

Im DG fährt der Aufzug direkt in die Wohnung. Der Aufzug wird mit einer Penthouse-Steuerung ausgestattet (Fahrt in die Wohnung nur mit Schlüssel). Aus brandschutztechnischen Gründen befindet sich vor der Aufzugstür in der Wohnung eine Wohnungseingangstür mit den entsprechenden Anforderungen.

SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

DECKENUNTERSICHTEN BALKONE/TERRASSEN

Die Betondeckenuntersichten sind schalrein natur oder Wärmedämmverbundsystem verputzt; lt. Architekt.

TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Betonbrüstungs- und/oder Stahlgeländer bzw. Absturzsicherungen/Handläufe laut Architekt.

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

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 (Ausnahme: W11 aufgrund bauphysikalischer Vorgabe nur mit Stufe vor Terrassentüre ausführbar; siehe Plan). Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz

Sonnenschutz: Alu-Raffstores mit Z-Lamelle bei allen Fenstern/Terrassentüren in Wohnräumen standardmäßig

AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

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

KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Verriegelung ohne Drücker

ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Speier oder Tropfbleche 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 verputzt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202). Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

Weiß Dispersionfarbe.

DECKENUNTERSICHTEN

Die Betondecken werden glatt gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202).

MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Weiß Dispersionfarbe.

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 und Dusche bis Deckenunterkante verflies. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

Die materialbedingte Toleranz beträgt lt. ÖNORM 14111 bezogen auf die Mittelwölbung +/- 2mm. Weiters darf laut ÖNORM 2207 das Versatzmaß durch die Verlegung bei Belagsfugen bis zu 3 mm Breite 1 mm betragen. Die materialbedingten Unebenheiten sind laut ÖNORM 14411 dem ermittelten Versatzmaß hinzuzuzählen.

BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett Landhausdiele in Eiche, matt versiegelt, Breite ca. 139 mm.

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

BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN UND DACHTERRASSEN

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt oder Betonsteinplatte lt. Architekt; laut Plan

BODENBELAG AUF AUSTRITTEN

Betonsteinplatte lt. Architekt

BODENBELAG AUF DEN BALKONEN

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

BODENBELAG TREPPENHAUS

Feinsteinzeug

BODENBELAG ZUGANG WOHNHAUSANLAGE BZW. FREIBEREICHE HAUSZUGÄNGE, ZUFAHRT

Asphalt oder Pflastersteine lt. Arch.

BODENBELAG NEBENRÄUME UG, EG U. 1 OG/LAGER LA02

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

BODENBELAG MÜLLRAUM, FAHRRADRAUM UND LAGER LA01 (LAGE BEI DER EINFAHRT ZUR TIEFGARAGE)

Asphalt

BODENBELAG FAHRRADRAUM IN DER TIEFGARAGE

Epoxidharzbeschichtung

TERRASSENABTRENNUNGEN

Direkt aneinander angrenzende Terrassen erhalten einen Sichtschutz lt. Vorschlag Architekt bzw. eine Abtrennung mit Hecken. Ausgestaltung siehe jeweiligen Wohnungsplan.

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 Aufgesetzte Selbstschließer entsprechend der behördlichen Vorgabe.

INNENTÜREN

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

INNENTÜR ZARGEN

Holz Futterstockzarge weiß lackiert.

INNENTÜR DRÜCKER

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

3. HEIZUNG – KLIMA – LÜFTUNG – SANITÄR

HEIZUNGSVERSORGUNG/KÜHLUNG

Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Wasser-/Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmebereitstellung für die Beheizung erfolgt über eine im Freien aufgestellte Wärmepumpe. Bei Positionierung und Gerätewahl werden schalltechnische Kriterien nach TGHKV berücksichtigt, trotzdem wird der Betrieb der Wärmepumpe im Nahbereich im Freien hörbar sein. 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. Ein Raumthermostat ist im Wohnzimmer vorgesehen. Die Nebenräume können manuell im Fußbodenheizungsverteiler eingestellt werden.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum mittels einer Frischwasserstation. Die Energie für die Frischwasserstation wird im Puffer durch die installierte Wärmepumpe zur Verfügung gestellt. Es wird das Kaltwasser und Warmwasser je mit einem Zähler gezählt.

VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind als Subzähler 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 oder über Fenstereinbaunachströmelemente. Im Nahbereich

der Nachströmelemente sind Möbel mit einer Höhe von max. 2,10 m begrenzt.

Bitte beachten Sie, dass ihre Wohnung einen aufrechten Stromliefervertrag besitzt und der Ventilator 24 h mit Strom versorgt bleibt. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Sie täglich händisch lüften.

BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 170/75, 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) Größe lt. Plan, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung; bei Duschen 90x90 cm mit zusätzlicher Glasdrehtür lt. Plan

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 Eckreguliertventile sind verchromt, wie auch die Einhebel-Waschtischbatterie. Doppelwaschtisch in Duschbad W13.

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 Eckreguliertventile 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 (Eckreguliertventil) 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 Wohnungen W09,11,13 erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss (1x pro Wohnung).

4. ELEKTRO

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

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.

DIELE, ABSTELLRAUM

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

3 Wechselschalter für Licht (2 davon beim Bett)

1 Deckenlichtauslass

4 Steckdosen

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

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/DUSCHBAD

1 Serienschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x WT; jeweils nur 1x pro Wohnung lt. Plan)

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)

ABSTELLRAUM U. SCHRANKNISCHE W13

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

SCHRANKRAUM W11

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose

BALKON / TERRASSE

1 Außensteckdose mit Klappdeckel

1-2 Außenleuchten Auslässe (lt. Plan)

1 Ein-/Ausschalter

LAGER LA01 U. LA02

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 ZUSATZAUSSTATTUNG W13

2x Deckenauslass + 6x Steckdosen

Diese Auslässe sind seitens der Käufer frei wählbar und können ohne Mehrkosten platziert werden, sofern diese Angaben vor Installationsbeginn (Deckenauslässe vor Rohbaubeginn) dem ausführenden Elektrounternehmen bekannt gegeben werden.

Auf Sonderwunsch kann ein Kaminanschluss für einen offenen Kamin sowie eine Klimaanlage in der Wohnung W13 – abhängig vom Bauablauf! – beauftragt werden. Bautechnische Abklärung und behördliche Genehmigung sind Voraussetzung. Sämtliche damit verbundenen Kosten werden seitens des Wohnungskäufers übernommen (auch für auf den Allgemeinflächen notwendige Durchbrüche und Leitungsverlegungen).

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.

MARKISEN

Bei Terrassen und Balkone gänzlich ohne Vordach: Zusätzliche Stromzuleitung für Markisen im Wandbereich. In allen anderen Fällen Sonderwunschbeauftragung der Stromzuleitung möglich. Diese muss rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, erfolgen.

PHOTOVOLTAIK

Es wird die technische Vorrichtung (Leerverrohrung) für die Nachrüstung einer hauseigenen Photovoltaikanlage am Dach vorgesehen. Die behördliche Genehmigung und Errichtung der Photovoltaikanlage muss von der Wohnungseigentümergeinschaft selbst organisiert bzw. beauftragt werden.

HEIZUNGSREGELUNG

Manuelle Einzelraumregelung.

Es werden nur Raumthermostate im Wohnzimmer montiert. Diese steuern nur die Heizkreise des Wohnzimmers/der Wohnküche (Aufenthaltszone). Restliche Räume: Manuelle Einzelraumregelung im Fußbodenheizungsverteiler.

Optional als Sonderwunsch können für alle Räume Raumthermostate bzw. Motoren für alle Heizkreise beauftragt werden (abhängig von Bauzeit).

Im Sicherungskasten befindet sich ein Ein-Ausschalter für die Heizungspumpe.

RAUCHMELDER

Die Wohnungen erhalten in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) einen Home-Rauchmelder mit fest eingebauter, nicht entnehmbarer Batterie. Batterie Lebensdauer 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 vom Verteilerraum wird über den Wohnungsverteiler-Medien bis zur TV/Telefonanschlussdose Wohnzimmer geführt. 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, Pollerleuchten mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr Zugangsbereich etc. lt. Baubescheid.

Beim Hauseingang: Brieffach- & Klingelanlage mit Gegensprechanlage mit Kamera. Auf Sonderwunsch in den Wohnungen Gegensprechanlage mit Monitor möglich.

Klingelanlage bei der Tiefgarageneinfahrt, Garagentorbedienung über die Gegensprechanlage.

Beleuchtung der Tiefgarage mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis.

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

5. SONSTIGES

SCHLIEßANLAGE

Die Sicherheitsschließanlage erfolgt mit Profilylinder. Wohnungseingangstür, Briefkasten und Allgmeinräume sind mit einem Schlüssel bedienbar. 3 Schlüssel je Wohneinheit

E-LADESTATIONEN

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang aller nachzuweisen- den KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage die Vorkehrungen für einen von der Wohnungseigentumsgemeinschaft frei wählbaren Betreiber des Home Charging Systems (zB DaMobil oder IKB) in einem Technikraum vorbereitet. Das sind max. 19 Einheiten (17 PKW und 2 einspurige KFZ, technisch gleichwertig versorgt).

Die Vorbereitung sieht folgendes vor: Eine ausreichend dimensionierte Gebäudezuleitung wird verlegt, die Kabeltrassen werden montiert. Der Platzbedarf für einen Zähler und Wandlerschrank wird im Technikraum vorgesehen.

Der/Die jeweilige Wohnungseigentümer/in kann in weiterer Folge den Bedarf eines Ladesystems direkt bei dem von Wohnungseigentumsgemeinschaft vertraglich fixierten Betreiber anmelden und bestellen.

Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass bei jedem KFZ-Stellplatz auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers eine Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugs angebracht sowie die entsprechende Verkabelung vorgenommen werden darf. Dies auch unter Inanspruchnahme von Allgemeinteilen, wenn dies für die Montage technisch erforderlich ist.

GARTEN

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

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

Der Allgmeinergarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; Bepflanzung lt. Architekt. Böschungen im Allgmeinbereich werden mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; falls erforderlich mit Kokosmatte befestigt.

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 den Regelwerken zu warten und zu pflegen.

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzicherung) oder mittels Hecken (Jungpflanzen) bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

Bei im Bestand vorhandenen Einfriedungen auf ggfs. Eigen- und Fremdgrund werden von uns keine Maßnahmen gesetzt (Bestandsmauern und Einfriedungen bleiben unbehandelt).

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Sportgeräte-/Rollstuhl-/Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellräume, Technik-/Elektroverteileräume und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen). Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift.

BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist von der Tiefgarage aus barrierefrei per Lift erreichbar. Das Garagentor kann über die Gegensprechanlage geöffnet werden. Zugangstreppen im Außenbereich sind der Hangsituation geschuldet und lassen sich nicht vermeiden.

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 Grundausstattung 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), Kucheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, in Gärten, auf Balkonen oder Terrassen. Telefonanschluss, Markisen und dergleichen.

In den Verkaufsplänen strichliert dargestellte Sanitärgegenstände und Schächte können abhängig vom Bauablauf als Sonderwunsch beauftragt werden.

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. 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, Steigen 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 Kondenswasserbil-

dung 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 zu, die nötigen Zugänge zu Wartungen, Instandhaltung, Reparatur und dergleichen zu seinen Wohnungseigentumsobjekten zu gewähren, soweit dies im Rahmen der Verwaltung der Gesamtanlage erforderlich ist.

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 Wohnungseigentumsseinheit 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.

Wir weisen darauf hin, dass bei Ausführung durch ein Generalunternehmen auch bei direkter Beauftragung ein Aufschlag von 15 % für die Abwicklung, Bauleitung und Gewährleistung verrechnet wird.

Bei der Umsetzung von Sonderwünschen, welche über CARISMA abgewickelt werden, entstehen zusätzlich 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 5 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 Seiten eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner von den Planern direkt an den Käufer in Rechnung gestellt. Der Architekt wird den Käufern bei Erkennen eines über den vereinbarten Stundenaufwand von 5 Stunden hinaus gehenden Aufwandes informieren und sich vor Leistungserbringung schriftlich diesen Zusatzaufwand (Zusatzauftrag) vom Käufer bestätigen/beauftragen zu lassen (direktes Vertragsverhältnis).

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 Beantragung 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 Starkniederschlagsereignis) von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten. Es dürfen darin keine Flüssigkeiten - ätzend, härtend, grundwasser- und umweltgefährdend usw. - entsorgt werden.

Entwässerungs- und Versickerungsanlagen

Die Entwässerungsanlage ist dauernd in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand zu erhalten (z.B. Wartung entsprechend ÖNORM B 2506-1, Punkt 8). Nachweise über durchgeführte Wartungsarbeiten an den Anlagen (z. B. Räumung der Kontrollschächte mit Entsorgungsnachweisen oder Sanierung der Mulden) sind aufzubewahren. Die Bodenfilterschicht der Rasenmulden ist bei verminderter Sickerleistung auszutauschen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

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.

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.

Bitte beachten Sie, vor allem bei längerer Abwesenheit, dass Ihre Wohneinheit einen aufrechten Strom- und Liefervertrag besitzt. Siehe dazu Absatz: Abluftanlage.

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

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 2 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,
UID-Nr. ATU71480159 – FN 446050 g, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL