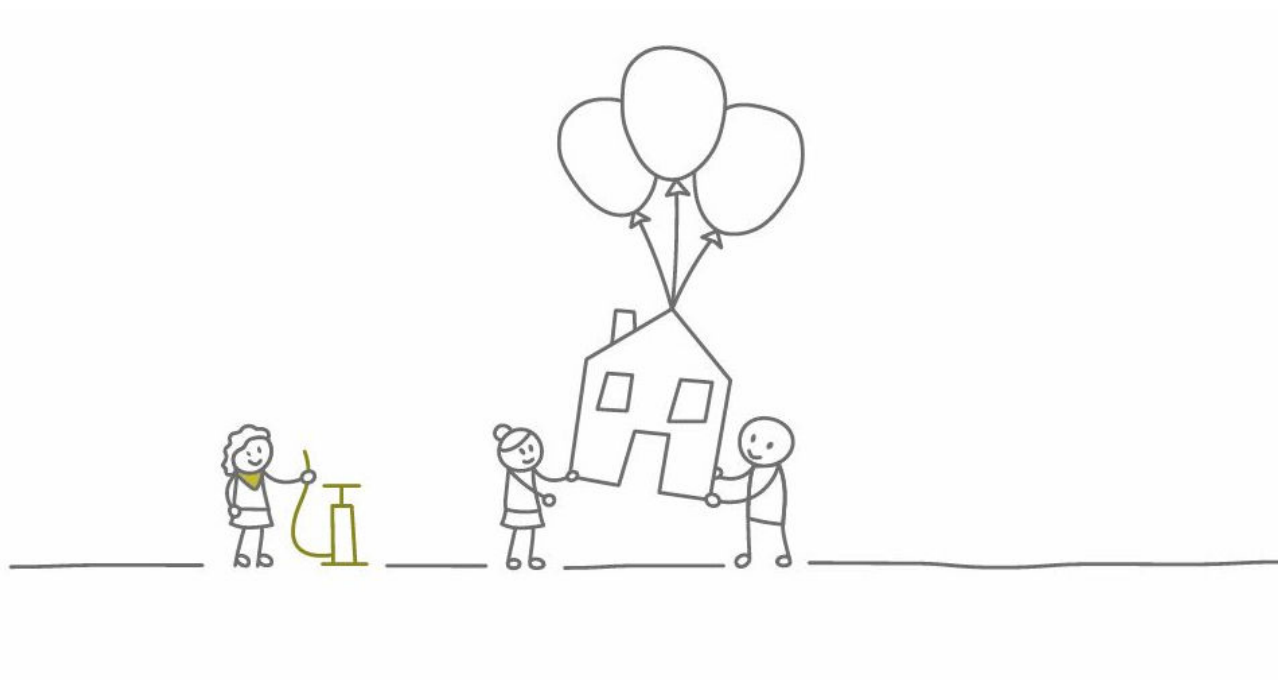


**WOHNPROJEKT DREH.PUNKT JENBACH**  
Grünes Wohnen im Park

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**  
Bauabschnitt 1 (von 3)  
Franz-Prantl-Park 1,2,3,5



**carisma**  
in guten händen

## ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 11 Baukörpern mit 172 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 242 Tiefgaragenplätzen für die Wohnungen errichtet. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Das Projekt wird in 3 Bauabschnitten errichtet. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird für den Bauabschnitt 1 erstellt (Häuser H, I, J, E)

Weitere 256 Stellplätze im Parkdeck/1. und 2. UG werden unabhängig von den Wohnungen errichtet und im Eigentum übertragen.

Baustufe 3: Bei diesem Projekt werden 16 Besucherstellplätze im Freien errichtet. (10 davon sind externe Dienstbarkeit, d. h. stehen den Bewohnern nicht zur Verfügung.)

### Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Bauabschnitt 1:

Heizwärmebedarf Haus E „43 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus E „0,61“

Heizwärmebedarf Haus H „34 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus H „0,56“

Heizwärmebedarf Haus I „37 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus I „0,56“

Heizwärmebedarf Haus J „39 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus J „0,60“

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Einzel- & Streifenfundamente aus Stahlbeton oder Pflaster 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 schalrein entgratet, Oberfläche natur oder weiß beschichtet (Vordächer Dachgeschosse), lt. Architekt.

### AUSSENMAUERWERK

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

### DACH

Wärme gedämmtes, geneigtes Stahlbeton-Massivflachdach mit Bekiesung bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden teilweise asphaltiert, gepflastert, als wassergebundene Decke bzw. mit Rasengittersteinen ausgeführt; laut Landschaftsplankonzept.

### TRENNWÄNDE

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

### TREPPENANLAGEN IN DEN GEBÄUDEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen bzw. Betonbrüstung. Treppenhaus nicht beheizt

### AUSSENTREPPEN IM GELÄNDEFREIBEREICH

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

### LIFTANLAGEN

Es wird je Haus vom Treppenhaus zugänglich ein Personenlift errichtet.

Die Liftanlagen sämtlicher Häuser werden bis ins 2. UG geführt.

Die Häuser A und H sind die Hauptzu- und -ausgänge für den/die Eigentümer des 2. UG (200 TGAP); ebenso ist die Aufzugsnutzung Häuser A und H für den Eigentümer des 2. UG gestattet.

Die Aufzüge der weiteren Häuser fahren nur bis ins 1. UG. Die Stiegenhäuser der weiteren Häuser dienen für den Eigentümer des 2. UG und Parkdeck als Fluchtstiegenhäuser und dürfen in diesem Rahmen genutzt werden.

## SÄULEN, TRÄGER

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

## FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt und teilweise hinterlüftete Fassade (bei Holzverkleidung), lt. Architekt. Dämmung nach bauphysikalischer Anforderung. Farben und Holzschutz laut Architekt. Teilweise Begrünung mit Bewuchs auf Seilsystem, lt. Architekt.

## TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Edelgeputzte Betonbrüstungen laut Architekt oder Geländer Holz- bzw. Stahlkonstruktionen (lt. Architekt) Hinweis: Sollte ein Sichtschutz gewünscht sein, kann auf Anfrage ein Architektenvorschlag übermittelt und als Sonderwunsch zusätzlich beauftragt werden.

## SPENGLERARBEITEN

Alu-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

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 UNTERIRDISCH

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

## KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Verriegelung per Vorhängeschloss

## ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Speier oder Tropfbleche bzw. wo technisch erforderlich mittels Gully

## FENSTERBÄNKE INNEN

Kunststoff 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 oder 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

Weißer Dispersionsfarbe.

### DECKENUNTERSICHTEN

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

### 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 bis Deckenunterkante verfließt. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl. Die Materialbedingte Toleranz betragen laut ÖNORM 14411 bezogen auf die Mittelpunktwölbung +/- 2 mm. 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: Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer, Vorraum, Diele) Klebeparkett mit Nutzschicht in Eiche.

Die Wohnräume der Wohnungen EW11, HW19, HW21, IW 13, IW15, JW19, JW21 (umfasst: Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer, Vorraum, Diele) Klebeparkett Landhausdiele in Eiche, matt versiegelt, Breite ca. 139 mm.

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

#### **BODENBELAG AUF ERDBERÜHRTEN TERRASSEN UND AUSTRITTEN**

Betonsteinplatte lt. Architekt

#### **BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN UND DACHTERRASSEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

#### **BODENBELAG AUF DEN BALKONEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

#### **BODENBELAG TREPPENHAUS**

Feinsteinzeug

#### **BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME**

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

#### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Pfostenstock Holz Eiche natur mit Blindstock, Falz mit 4-seitig umlaufenden Dichtungen, überfälztes Türblatt mit wärmedämmenden und schallhemmenden Inneneinlagen, Vollbautürblatt mit 4-seitig umlaufendem Hartholzeinleimer. Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2.

Durchgangslichte 90/200. Je nach brandschutztechnischer Erfordernis sind aufgesetzte Türschließer an Tür montiert.

#### **INNENTÜREN**

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

#### **INNENTÜR ZARGEN**

Stahl-Umfassungszarge weiß lackiert.

Die Türen der Wohnungen EW11, HW19, HW21, IW13, IW15, JW19, JW21: Holz Futterstockzarge weiß lackiert.

#### **INNENTÜR DRÜCKER**

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

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

#### **HEIZUNGSVERSORGUNG**

Fernwärme-Zentralheizung. Sollte aus technischen Gründen seitens Tinext eine Änderung des Heizungssystems erforderlich werden, erfolgt eine zeitnahe Information an die Eigentümer. Als Alternative wird dann eine Pellets- oder Hackschnitzelheizung ausgeführt. Es handelt sich dabei um eine technisch notwendige Änderung. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet 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 Regelung erfolgt manuell im Fußbodenheizungsverteiler.

#### **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Wohnungsstation im Durchflussprinzip mit Wärmetauscher (geringfügige Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation.

#### **VERBRAUCHSZÄHLUNG**

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

## LÜFTUNGSANLAGE

Sämtliche Wohnungen werden mittels einer in der Fassade integrierten, dezentralen Komfortlüftung be- und entlüftet. Diese sind mit einem hocheffizienten Enthalpiewärmetauscher und einem kombinierten Außen-/ Abluftfilter ausgestattet.

Die Zuluft einbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Abluftabsaugung in Küche, Bad, WC und, falls vorhanden, im Abstellraum.

### *Handhabung Lüftungsanlage:*

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert.

Ein Öffnen der Fenster ist bei Betrieb nicht notwendig, jedoch möglich.

Mittels eines Reglers im Wohnzimmer kann zwischen 3 Lüftungsstufen gewählt, sowie die Einstellung des Betriebszustandes (Manuell oder Automatikbetrieb) vorgenommen werden.

Geringfügige Geräuschentwicklungen im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig.

Zudem verfügt das Gerät über eine WLAN-Schnittstelle.

Diese ermöglicht eine Fernsteuerung des Lüftungsgerätes über die AirControl-App.

Hierbei ist darauf zu achten, dass ihre Wohneinheit über einen aufrechten Stromliefervertrag verfügt und über 24 Stunden mit Strom versorgt ist.

Sollte dies nicht der Fall sein, so ist ersatzweise täglich eine raumweise, händische Belüftung mit Öffnung der jeweilig zur Verfügung stehenden Fenster durchzuführen.

## BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 180/80, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt.

## DUSCHANLAGE LAUT PLAN

Nahezu bodenebener Einbau (leichte Überhöhung) mit Duschtasse 100x90 cm, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand Höhe 200 cm lt. planlicher Darstellung mit Glasdreh-tür.

## 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.

## WC-HANDWASCHBECKEN

(Bei getrennter WC-Anlage und wenn planlich vorgesehen). Die Handwaschbecken-Anlage ist aus Keramik 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 Keramik, Tiefspüler in der Farbe Weiß. Der Unterputzspülkasten verfügt über Zweimengenspültasten mit aufklappbarem Einwurffrahmen 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 Gärten und die Dachgeschosswohnungen EW11, HW19, HW21, IW13, IW15, JW19, JW21 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.

### **DIELE, VORRAUM**

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

Bei separater Garderobe lt. Plan:

1 zusätzlicher Deckenauslass  
1 zusätzlicher Ein-Ausschalter

Die genaue Anzahl orientiert sich am Grundriss (lt. Elektro-Plan).

### **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  
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
6 Steckdosen

Die genaue Anzahl orientiert sich am Grundriss (lt. Elektro-Plan).

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 zum Medienverteiler

1 Blinddose mit Leerverrohrung für TV zum Medienverteiler

Bei separatem Schrankraum lt. Plan:

1 zusätzlicher Deckenauslass

1 zusätzlicher Ein-Ausschalter

**GARCONNIEREN (1-1,5 Zimmer Wohnungen):**

Die Ausstattung orientiert sich an der Ausstattung Punkt WOHNRAUM (kein Elternzimmer vorhanden)

1 Wechselschalter für Licht bei Ausziehcouch/Bett

### **KINDERZIMMER**

2 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

3 Steckdosen

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet zum Medienverteiler

1 Blinddose mit Leerverrohrung für TV zum Medienverteiler

### **BAD**

1 Ausschalter

1 zweipoliger Ausschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

4 Steckdosen (2x Std, nur in einem Bad lt. Plan: 1x WM, 1x WT)

### **WC**

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

### **ABSTELLRAUM**

1 Ein-/Ausschalter für Licht

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose

In HW02, IW11, JW02 (Waschmaschine und Trockner im Abstellraum):

2 Steckdosen (1x WM, 1x WT)

### **BALKON / TERRASSE**

1 Außensteckdose mit Klappdeckel

- 1 Außenleuchte Deckenmontage (lt. Plan)
- 1 Ein-/Ausschalter

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

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

#### **E-BIKE BOXEN (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)**

- 1 Steckdose
- 1 Ein-/Ausschalter für Licht
- 1 Deckenleuchte

#### **KELLERABTEIL**

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

#### **DACHGESCHOSS ZUSATZAUSSTATTUNG EW11, HW19, HW21, IW13, IW15, JW19, JW21**

- 2 Deckenlichtauslässe und 6 Steckdosen pro Wohnung.
- Diese Zusatzausstattung ist seitens der Käufer frei wählbar und kann ohne Mehrkosten platziert werden, sofern diese Angaben vor Installationsbeginn (Einlegearbeiten Stahlbetondecke/Stahlbetonwände und Installationsarbeiten in Trockenbauwänden) dem ausführenden Elektrounternehmen bekannt gegeben werden.

Auf Sonderwunsch kann bei Dachgeschosswohnungen 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 (auch für auf den Allgemeinflächen notwendigen 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 (1 Anschlusspunkt; 2 Anschlusspunkte

nur im Wohnzimmer bei Fixteil und Balkontür) für funkgesteuerten Sonnenschutz. Lage der Stromzufuhr lt. Elektro-Plan.

Bei Terrasse/Balkon Wohnung HW03:

Zusätzliche Stromzuleitung für Markise im Wandbereich.

In allen anderen Fällen Sonderwunschbeauftragung der Stromzuleitung möglich. Diese muss rechtzeitig, entsprechend dem Bauablauf, erfolgen.

#### **HEIZUNGSREGELUNG**

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

Auf Sonderwunsch kann je nach Bauablauf eine Funk- oder verkabelte raumweise Regelung nachgerüstet werden.

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. Batterielebensdauer bis zu 10 Jahre (nach Aktivierung, lt. Herstellerangabe).

#### **TV/ TELEFON/ INTERNET**

Es wird eine digitale SAT-Anlage am Dach von Haus C installiert, die den Empfang vom Satelliten ASTRA (19,2°), Eutelsat (16°) und Turksat (42°) 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 Wohnungseigentumsgemeinschaft 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 Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine LWL Verkabelung (OAN=Open Access Network) vom Verteilerraum wird zu den Wohnungsverteiler-Medien geführt und von dort eine Kat 7 Verkabelung bis zur TV/Telefonanschlussdose Wohnzimmer verlegt. 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. Die LWL Verkabelung des E-Werks Prantl wird bis in den Verteilerraum geführt.

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

#### ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung im Stiegenhaus, Mastleuchten, Polerleuchten mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Zugangsbereich etc. lt. Baubescheid.

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

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

Im Stiegenhaus ist ein Auslass (Internet und Strom) für das nachträgliche Nachrüsten eines Info-Screens durch die Hausverwaltung vorgesehen.

Beleuchtung der Tiefgarage mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis.

Garagentor elektrisch angetrieben, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, eine Chipkarte für jeden Tiefgaragenstellplatz.

Im Einfahrtsbereich der Garage wird ein Kartenleser für das Zutrittskontrollsystem montiert (Betätigung über Chipkarte).

Die Kennzeichen der PKWs können über eine Kennzeichenerkennung erfasst werden. Damit ist das Einfahren ohne separate Betätigung eine Öffnungsmechanismus möglich (Verwaltung der Kennzeichen über die Hausverwaltung).

## 5. SONSTIGES

### SCHLIESSANLAGE

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

### ZUTRITTSKONTROLLSYSTEM

Bei den Hauptzugängen, der Garageneinfahrt, den Zugangstüren zu Allgemeinbereichen wie Müllraum etc. kommt ein Zutrittskontrollsystem zur Ausführung. Verkabelung oder batteriebetriebenes System ist abhängig von der Position des Kartenlesers. Die Entriegelung erfolgt über eine Chipkarte, eine Chipkarte pro Wohnung (weitere können auf Sonderwunsch bestellt werden). Die Nachrüstung einer privaten Handy App ist möglich (Sonderwunsch). Bei den Wohnungseingangstüren und Kellerabteilen kann ein entsprechendes kabelloses Schließsystem auf Sonderwunsch nachgerüstet werden (Betätigung dann über dieselbe Chipkarte).

Erforderliche Türen im Allgemeinbereich und Aufzüge werden bei Umsetzung des automatisierten Lieferdienstes (Roboter) durch das angrenzende Hotel/Restaurant für die motorisierte bzw. funkferngesteuerte Öffnung/Steuerung ausgestattet. Dadurch würde es den Wohnungseigentümern ermöglicht Speisen und Getränke im angrenzenden Hotel via App zu bestellen. Die Zustellung erfolgt mittels Servicerobotern bis vor die Wohnungseingangstür. Eine gesonderte Information erfolgt noch im Falle/im Zuge der Umsetzung des Lieferdienstes.

### E-LADESTATION

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang aller behördlich nachzuweisenden KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage die Vorkehrungen für ein von der WEG frei wählbaren Betreiber des Home Charging System (z.B. DaMobil, IKB o. ä.) in einem Technikraum vorbereitet. Das sind im 1. UG (Stellplätze für Wohnungen) max. 242 PKW und 5 einspurige KFZ.

Die Vorbereitung sieht folgendes vor:

Gebäudezuleitung in entsprechender Dimensionierung A-YY 2x4x240 – max. ca. 380kW wird verlegt, die Kabeltrassen werden montiert. Der Platzbedarf für einen Zähler und Wandlerschrank wird im Technikraum

vorgesehen. Dies jedoch ohne Gewähr auf die dann vom Energielieferanten und Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Kapazitäten.

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. Sämtliche Gärten die sich über der Tiefgarage befinden, werden in technischer Hinsicht als „Dachgärten“ ausgeführt. Daraus leitet sich ein höherer Pflegeaufwand, wie z. B. eine intensivere Bewässerung ab. Außerdem sind Solitärsträucher und Kleinbäume nur mittels ausreichender Substratschüttung im Sonderwunsch pflanzbar. Tiefwurzelnde Bepflanzung ist aufgrund des darunter liegenden Baukörpers nicht möglich.

Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen).

Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bzw. Sträuchern auf schwarzem Unkrautvlies bepflanzt. Dargestellte Böschungslinien können in der Natur/Ausführung vom Plan abweichen. Flächenangaben von Böschungen wurden im Grundriss ermittelt, nicht im Gefälle.

Im Dienstbarkeitsbereich der ÖBB (Häuser A, B, C, D) gemäß Verkaufsplänen, ist das Bepflanzen mit Sträuchern nicht möglich. Es erfolgt kein Ersatz für private Bepflanzungen in diesen Bereichen - sollte für die Wartung des ÖBB Parkdecks ein Entfernen durch die ÖBB erforderlich sein.

Gartentüren bei Eigengärten werden ohne Zylinder übergeben. Diese können auf Sonderwunsch nachgerüstet werden, sofern es keine Auflage seitens der Behörde hinsichtlich Zugang für die Feuerwehr im Brandfall gibt.

Fassadenbegrünungen in Eigengärten werden von der Hausverwaltung gepflegt; der Zutritt muss der Hausbetreuung nach Vorankündigung gestattet sein.

Entlüftungen der Tiefgarage/Schleusen laut Verkaufsplänen in Eigengärten sind freizuhalten. Der Zugang für Wartungsarbeiten ist nach Vorankündigung zu gestatten.

Der Allgemeingarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; Bepflanzung mit Büschen/Sträuchern lt. Architekt. In Bezug auf die Ausführung als „Dachgarten“ gilt dasselbe wie oben.

Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten.

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 mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung) oder mittels Hecken (Jungpflanzen) 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

Sportgeräte-/Rollstuhl-/Kinderwagenabstellräume, Fahrradabstellräume, Trockenräume, Technik-/Elektroverteileräume und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen); alle lt. Plan.

Baustufe 3: Im Fahrradraum bei der Garageneinfahrt (unter Haus A) wird eine Servicestation für Fahrräder situiert.

Im Freien werden vor jedem Gebäude Möglichkeiten zum Aufstellen und Anschließen von Fahrrädern geschaffen (Fahrradbügel).

Baustufe 3: Unter Haus A/Nahe Einfahrt Parkdeck wird ein Hunde- und Fahrradwaschraum errichtet. Dieser Raum steht den Wohnungseigentümern zur Verfügung. Stromversorgung über den Allgemeinstrom. Die Wasserversorgung wird über einen vor Ort montierten Münzzähler (Euro) geregelt. Die Münzen regeln die Wasserzufuhr für einen definierten Zeitraum.

Die E-Bike-Boxen können von den Wohnungseigentümern separat erworben werden. Sie werden weitgehend geschlossen ausgeführt (Metall-Trennwandsystem). Die Stromzählung erfolgt über Sub-Zähler und wird den jeweiligen Eigentümern zugeordnet.

Baustufe 3: Im Bereich der Besucherparkplätze (Baustufe 3) wird eine Paketservicestation (MyRENZBox oder gleichwertig) errichtet. Hier ist es den Eigentümern möglich Pakete zur Abholung zu hinterlegen oder hinterlegen zu lassen (Paketdienstleister, Privatpersonen etc.). Die Wartung und Betreuung der Paketstation erfolgt durch die Hausverwaltung. Stromversorgung über Allgemeinstrom. Es kann von den Eigentümern ein Code generiert werden, mit welchem die Öffnung eines Paketfachs ermöglicht wird. Eine entsprechende App kann auf das private Handy geladen werden. Die Paketfächer werden nicht fix den Wohnungen zugeordnet, sondern können bedarfsweise genutzt werden (verschiedene Größen). Die Betreuung des Systems erfolgt über die Hausverwaltung/Wartungsvertrag.

Baustufe 3: Im Bereich der Besucherparkplätze ist ebenfalls ein Platz für die Aufstellung von Nahversorgerautomaten vorgesehen. Die Stromzufuhr wird über einen Subzähler vom Allgemeinstrom gezählt und an den Versorger verrechnet. Die Wohnungseigentümer stimmen dem Abschluss von Nutzungsverträgen für Nahversorger an der definierten Position zu.

Der zentrale Park wird in Baustufen errichtet und inkludiert einen Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift. Der Park und die Gehwege werden der Gemeinde Jenbach als Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag liegt

vor und wird an die Eigentümergemeinschaft übertragen.

### **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 (angrenzend an das Haus D wird eine Trafo-Station auf dem Grundstück errichtet; ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag liegt vor und wird an die Eigentümergemeinschaft übertragen). 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).

### **PHOTOVOLTAIK**

Auf den Dächern Wohngebäude wird eine Photovoltaikanlage montiert. Die Flächenanteile der Photovoltaikanlage gemäß Energieausweis, dienen dabei nicht zur Versorgung der Allgemeinflächen.

### **7. ALLGEMEINE HINWEISE**

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung 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 Wohnungsveranschaulichungen, 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.

Aufgrund des nahen Bahnbetriebes ist im gegenständlichen Bereich mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen. Weiters können auch Erschütterungen oder sekundärer Luftschall auftreten. Die Lage ist dem Käufer bekannt und es können daraus keine Ansprüche abgeleitet werden.

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

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Möblierung, Fahrradständer/-halterungen in Fahrradräumen, Müllsysteme), Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit und in Gärten. 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. 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.

Das Lüftungsverhalten ist entsprechend der Außentemperaturen bzw. Jahreszeiten anzupassen. Im Sommer ist die kühle Zeit am Morgen oder in den Abendstunden/der Nacht für das Stoßlüften ideal. Untertags sind im Sommer Fenster und Türen, insbesondere im Keller, möglichst geschlossen zu halten. Sonst trifft warme, feuchte Außenluft auf kühle Kellerwände und kondensiert – feuchte Wände und Schimmelgefahr sind die Folge.

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. 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.

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

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 Käufer 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 Pro-

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 Beanmänglung 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 Pflegeteile 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-/umweltgefährdend usw. – entsorgt werden.

#### **Entwässerungs- & 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.

Auf den Parkplatz- und KFZ befahrenen Verkehrsflächen, von denen anfallende Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht werden, dürfen nur verkehrstaugliche Fahrzeuge abgestellt werden (keine Havarie Fahrzeuge mit Leckagen) keine Manipulationen an Fahrzeugen (Betankung, Ölwechsel, Reparaturen, etc.) sowie keine Fahrzeugwäsche durchgeführt werden. Es dürfen weiters keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen 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 (dies stellt keinen Gewährleistungsmangel dar); 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 Beeinträchtigungen 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 wird des Weiteren empfohlen einen Hygrometer im Keller vorzusehen, von dem die relative Raumluftfeuchte regelmäßig abgelesen werden kann. Daraus müssen entsprechend der jahreszeitlichen Gegebenheit die notwendigen Lüftungsintervalle angepasst werden. Das Kippen von Kellerfenstern wird nicht empfohlen.

Bitte beachten Sie, vor allem bei längerer Abwesenheit, dass ihre Wohneinheit einen aufrechten Stromliefervertrag besitzt. Siehe dazu Absatz: Lüftungsanlage.

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 4 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,  
UID-Nr. ATU71480159 – FN 530985 k, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

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

---

BAUTRÄGER

MAKLER

BEWERTUNG

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

**CARISMA HOLDING GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 446051 h, UID ATU71554249

**CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 446050 g, UID ATU71480159

**CARISMA IMMOBILIEN 3 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 457170i, UID ATU71362125

**CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 530985k, UID ATU75431613