

## WOHNPROJEKT OBSTEIG

Die drei Sonnen

### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



**Carisma**  
in guten händen

## ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 3 Baukörpern mit 20 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 27 Tiefgaragenplätzen errichtet. Ebenerdig befinden sich 4 Freiparkplätze. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

### Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Heizwärmebedarf Haus A 39 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Heizwärmebedarf Haus B 46 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Heizwärmebedarf Haus C 39 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus A 0,72  
 Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus B 0,74  
 Gesamtenergieeffizienz-Faktor Haus C 0,71

## 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

Ausragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung. Balkonuntersichten Beton schalrein natur.

### AUSSENMAUERWERK

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

### DACH

Wärme gedämmtes, geneigtes Betondach. Dacheindeckung laut Architekt.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden laut Architektenvorschlag ausgeführt. (Asphalt, Betonplatten bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden)

### TRENNWÄNDE

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

### TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

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

### LIFTANLAGEN

Es wird je Haus vom Treppenhaus zugänglich ein Personenlift errichtet.

### SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

### FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

### TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Metallverkleidung lt. Architekten (Lochblech o.ä.), Stahlunterkonstruktion lt. stat. Erfordernissen. Teilweise massive Betonbrüstungen, Wärmedämmverbundsystem, laut Architekt.

(Haus A, Penthousewohnung AW07).

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. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz (Sonnenschutz wird bei Bedarf als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt).

### AUTOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH

Befestigt und gekennzeichnet.

### **AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH**

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottilithdämmplatten verkleidet. Der Boden ist beschichtet 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**

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).

### **MALERARBEITEN AN DEN DECKEN**

Weißer Dispersionsfarbe.

### **OBERFLÄCHEN IM KELLER**

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottilithdämmplatten 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 verfliesen. Die Diele bzw. Vorraum kann auf Sonderwunsch mit Bodenfliesen und Fliesensockel ausgeführt werden. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

### **BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN**

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

Die Wohnräume, nur in der AW07, umfasst: Abstellraum, Koch-/Wohnraum, Schlafzimmer, Vorraum/Diele) Klebeparkett Landhausdiele in Eiche, matt versiegelt, Breite ca. 139 mm.

Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. „Geölten Holzböden“ werden nur in Verbindung mit einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben, ansonsten ist deren Einbau erst nach Übergabe möglich.

### **BODENBELAG AUF BALKONEN UND DACHTERRASSEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

### **BODENBELAG AUF TERRASSEN EG UND AUSTRITTEN**

Betonsteinplatte lt. Architekt

### **BODENBELAG TREPPENHAUS**

Feinsteinzeug

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

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

### **BODENBELAG MÜLL**

Wie Bodenbelag Zugang

### **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-Umfassungscharge weiß lackiert.  
Nur in der AW07: Holz Futterstockcharge weiß lackiert.

### **INNENTÜR DRÜCKER**

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

## **3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR**

### **HEIZUNGSVERSORGUNG**

Für die Wärmeerzeugung ist eine Luft-Wasser Wärmepumpe vorgesehen. 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 elektrisch, zentral im Technikraum mittels elektrischer Heizpatronen.

### **VERBRAUCHSZÄHLUNG**

Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. 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 befinden sich in der Außenwand. Diese sind auf einer Höhe von ca. 2,3m (Achse) positioniert. Im Nahbereich der Nachströmelemente sind die Möbel mit einer Höhe von max. 2,10m begrenzt.

### **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 – NUR ALS SONDERWUNSCH**

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

### **DUSCHARMATUREN - NUR ALS SONDERWUNSCH**

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 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 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 Ge-

schirrspüler. 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/Terrassen im Erdgeschoss und die Wohnung AW07 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 Bliddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

#### **ELTERNZIMMER**

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

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

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

#### **BAD**

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x WT)  
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**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass

#### **BALKON / TERRASSE**

1 Außensteckdose mit Klappdeckel

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

#### **LAGER IM EG (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

#### **WOHNUNG AW07 ZUSATZAUSSTATTUNG**

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 – 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

#### **HEIZUNGSREGELUNG**

Manuelle Einzelraumregelung.  
Es werden nur Raumthermostate im Wohnzimmer montiert. Diese steuern nur die Heizkreise des Wohnzimmers/der Wohnküche (Aufenthaltszone).  
Optional als Sonderwunsch können für alle Räume Raumthermostate bzw. Motoren für alle Heizkreise beauftragt werden (abhängig von Bauzeit).

#### **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 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 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 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/Pollerleuchten sowie Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Stiegenhaus und Zugangsbereich etc. lt. Baubescheid.

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

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 Profilzylinder. Wohnungseingangstür, Briefkasten und Allgmeineräume sind mit einem Schlüssel bedienbar. 3 Schlüssel je Wohneinheit

### ELEKTROMOBILITÄT

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang in der Tiefgarage 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. 30 Einheiten (PKW und einspurige KFZ).

Der/Die jeweilige Wohnungseigentümer/in kann in weiterer Folge den Bedarf eines Ladesystems direkt bei der TIWAG anmelden.

### 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 schwarzem Unkrautvlies bepflanzt. Gartentüren bei Eigengärten dienen auch als Zugang für die Feuerwehr im Brandfall und sind daher nicht sperrbar. Je nach Geländesituation: Stufen in den Gärten.

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

Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten. Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung) 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-/Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, 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. 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 Retentionsbecken ins öffentliches Kanalnetz oder über Versickerung bzw. lt. behördlicher Vorschreibung. 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 Grundaussage.

stattung 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 5 % 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, 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 5%-Toleranzgrenze.

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.), außer in Dachgeschoßen, werden mit einer Raumhöhe von 2,50 m ausgeführt. Bei Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von Dachflächen begrenzt werden, wird die Raumhöhe zumindest über die Hälfte der Fußbodenfläche 2,50 m ausgeführt. Die Angaben der Raumhöhen im DG in den Verkaufsplänen sind ca. Maße. 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.

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 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.

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

rung gelangenden Professionistenleistungen samt Abzügen gemäß vereinbarter Zahlungsbedingungen. Zusätzlich 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 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.

### **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.

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