

WOHNPROJEKT JENBACH – „DIE VIER ELEMENTE“  
WO DIE SONNE WOHT

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



**Carisma**  
in guten händen

## ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 4 Baukörpern mit 34 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 46 Tiefgaragenplätzen errichtet. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

**Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht**

### Haus A:

Heizwärmebedarf „30 kWh/m<sup>2</sup>a“  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,70“

### Haus B:

Heizwärmebedarf „30 kWh/m<sup>2</sup>a“  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,71“

### Haus C:

Heizwärmebedarf „28 kWh/m<sup>2</sup>a“  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,72“

### Haus D:

Heizwärmebedarf „28 kWh/m<sup>2</sup>a“  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,69“

## 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 bzw. weiß beschichtet lt. Architekt

### AUSSENMAUERWERK

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

### DACH

Wärme gedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Masivdach mit Bekiesung.

### TRENNWÄNDE

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

### TREPPENANLAGEN OFFEN

Stahlbeton, Oberfläche gefräst

### LIFTANLAGE

Es wird je Haus ein Personenlift errichtet. Im DG fährt der Aufzug direkt in die jeweiligen Wohnungen. 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 bzw. Fassadengestaltung lt. Architekt; Dämmung nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

### TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Pulverbeschichtetes Lochblech bzw. Absturzsicherungen/Handläufe laut Architekt, Farbe lt. Architekt.

### SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl

### FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Innen weiß, außen lt. Architekt. Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz.

(Sonnenschutz kann als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt werden)

Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnzimmers.

### AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Protteolithdämmplatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus Asphalt mit Bo-

denmarkierungen. Verdunstungsrinnen zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

#### **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 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 Dusche bis Deckenunterkante verfliesen. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

#### **BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN**

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

Wohnräume nur im DG (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett Landhausdielen 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 TERRASSEN BZW. AUSTRITTEN**

Betonsteinplatte lt. Architekt

#### **BODENBELAG AUF BALKONEN/DACHTERRASSEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt.

#### **DECKENUNTERSICHTEN BALKONE/TERRASSEN**

Die Betondeckenuntersichten sind schalrein Natur bzw. Wärmedämmverbundsystem verputzt; lt. Architekt.

#### **TERRASSENABTRENNUNGEN**

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

#### **BODENBELAG IN DEN LAGERN IN TG (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)**

Rohdecke versiegelt

#### **BODENBELAG ZUGANG WOHNHAUSANLAGE BZW. FREIBEREICHE HAUSZUGÄNGE, ZUFAHRT, BESUCHER-PARKPLÄTZE**

Asphalt oder Pflastersteine lt. Arch.

#### **BODENBELAG STIEGENHÄUSER ALLGEMEIN**

Feinsteinzeug lt. Arch.

#### **BODENBELAG ALLGEMEINE NEBENRÄUME/KELLER-ABTEILE**

Rohdecke versiegelt

#### **BODENBELAG IM MÜLLRAUM**

Asphalt

### WOHNUNGSEINGANGSTÜR

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

### INNENTÜREN

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

### INNENTÜR ZARGEN

Stahl-Umfassungszarge, weiß lackiert.  
Nur im DG: Holz Futterstockzarge, weiß lackiert.

### INNENTÜR DRÜCKER

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

## 3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

Hinweis: Auf dem Vertragsplan strichliert dargestellte Sanitärgegenstände bzw. WC-Anlagen werden nicht ausgeführt, sondern stellen nur die Möglichkeit zur Erreichung der Barrierefreiheit dar.

### HEIZUNGSVERSORGUNG

Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und Luftwärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befinden sich eine Wohnungsstation und ein Fußbodenheizungsverteiler. Eine geringfügige Geräuschentwicklung von der Wohnungsstation 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 ebenfalls in der Wohnungsstation im Durchflussprinzip mit Wärmetauscher (geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

### VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kaltwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind in jeder Wohnungsstation vorgesehen

### ABLUFTANLAGE

Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig). Nachstromöffnung an der Außenwand. Im Bereich von Nachstromöffnungen bei Schränken, ist eine maximale Höhe von 220 cm zu beachten.

### 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 LT. PLAN

Bodenebene Ausführung mit Duschflächen (Tasse) 110 x 90 cm, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung mit Glasdrehtür.

### DUSCHARMATUREN

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

### WASCHTISCHANLAGE

Der Waschtisch ist aus Stahl-Emaille in der Farbe Weiß. Das Waschtisch-Siphon und die 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 Einwurfrahmen für Spülkastenstein für bessere Hygiene. Die Abdeckung, das Sitzbrett und der Deckel sind in der Farbe Weiß. Bei getrennter WC-Anlage – siehe WC-Hand-Waschbecken.

## KÜCHE

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

## TERRASSE

Wohnungen mit Terrassen/Gärten und die Dachgeschosswohnungen 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

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

1 Steckdose

## KÜCHE

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

## WOHNRAUM

1 Ein-/Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
6 Steckdosen  
1 TV Anschluss  
1 Telefonanschluss sofern A1 die Wohnanlage anschließt  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

## ELTERNZIMMER

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

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

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

## BAD

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x WT - lt. Plan)  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygostatsteuerung.

## WC

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit

BAUTRÄGER

MAKLER

BEWERTUNG

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

Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung (Hygrostatsteuerung sofern nicht schon im Bad vorgesehen) im DG: 1x WM, 1xWT – lt. Plan (ersetzt diese Anschlüsse im Bad)

#### **ABSTELLRAUM**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass

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

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

#### **BALKON / TERRASSE**

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

#### **KELLERABTEIL**

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

#### **SONNENSCHUTZVERKABELUNG**

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

#### **EXTRA AUSSTATTUNG WOHNUNGEN DG**

2x Deckenauslass + 6x Steckdosen

#### **HEIZUNGSREGELUNG**

Ein Raumthermostat ist im Wohnraum.

#### **RAUCHMELDER**

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

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

Es wird eine digitale SAT-Anlage am Dach installiert, die den Empfang vom Satelliten ASTRA (19,2°) ermöglicht. Die gemeinsame Schwachstromverteilung befindet sich im gemeinsamen Hauptverteilerraum, 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 Elektroverteiler im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem A1 Telekom-Anschluss (LWL-Anbindung von A1 Anschlusskasten in den Technikraum) kann durch die Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine LWL Verkabelung vom Verteiler im UG 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. im Freien, 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.

BAUTRÄGER

MAKLER

BEWERTUNG

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

## 5. SONSTIGES

### SCHLIEßANLAGE

Die Sicherheitsschließanlage erfolgt mit Profilzylinder. Wohnungseingangstür, Briefkasten und Allgemeinräume 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. 49 Einheiten (46 PKW und 3 einspurige KFZ technisch gleichwertig versorgt).

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

### GARTEN

Die Gärten werden humusiert und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Kleinere Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bzw. Sträuchern lt. Architekt bepflanzt.

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

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung). Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen (Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und nicht saniert).

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

### GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Kinderwagen- u. Sportgeräteraum, Fahrradräume, Trockenraum, Technik- u. Elektroverteilerräume und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der

Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen) im UG.

Kinderspielplatz gemäß behördlicher Vorschrift.

### BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist barrierefrei per Lift erreichbar.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

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

## 7. ALLGEMEINE HINWEISE

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

### NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

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

**BAUTRÄGER****MAKLER****BEWERTUNG****WWW.CARISMA.TIROL**

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

**CARISMA IMMOBILIEN GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 352738 h, UID ATU66018604

**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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erstellte Einreichplanung, der Projektfolder, die Schaubilder und die virtuelle(n) Begehung(en) im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt insbesondere für die Visualisierungen, die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrisse und sonstige bildliche Darstellungen.

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.) werden mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m ausgeführt. Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräume beträgt die Raumhöhe mehr als ca. 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). Diesen Abstand empfehlen wir auch bei sämtlichen geschlossenen Möbeln (Schränke o. ä.) bei erdberührten außenliegenden Wänden in den Wohnungen einzuhalten. 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 frei von Beeinträchtigungen bleiben, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Die Firma CARISMA ist berechtigt, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen der Firma CARISMA anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt. Ferner ist die Firma CARISMA berechtigt auf der Liegenschaft dauerhaft einen Hinweis auf ihre Errichter-Eigenschaft in Form eines Schildes oder Leuchte mit der maximalen Größe

## BAUTRÄGER

## MAKLER

## BEWERTUNG

## WWW.CARISMA.TIROL

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

**CARISMA IMMOBILIEN GMBH**  
 Olympiaplatz 37, 6020 Innsbruck  
 FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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



von 40 x 30 cm im Zugangsbereich an der Fassade oder im Bereich der Briefkastenanlage anzubringen.

## 8. SONDERWÜNSCHE

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

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

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

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

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

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 3 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus mehr Stunden notwendig, sowie für statische, bauphysikalische und/oder haustechnisch relevante Abklärungen von Seitens eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen

Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner mit dem üblichen Technikerstundensatz von netto € 85,- zuzüglich 20 % UST. von Carisma an den Wohnungskäufer in Rechnung gestellt.

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

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

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

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

## 9. GEWÄHRLEISTUNG

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

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die CARISMA keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angebracht, ist

BAUTRÄGER

MAKLER

BEWERTUNG

WWW.CARISMA.TIROL

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH  
 Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
 FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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 B3738 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 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 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 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 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)512 580 790-32

VERKAUF@CARISMA.CC

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