

WOHNPROJEKT SEEFELD I
WOHNEN MIT BERGBLICK

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Carisma
in guten händen

ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen, 15 Tiefgaragenplätzen errichtet. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet. Die Allgemein-Räumlichkeiten und Anlagen wie Müllraum, Hausmeisterraum, Rollstuhl-/Kinderwagen-/Sportgeräteraum, Technikräume, Trockenraum, Kinderspielplatz, Stiegenhaus inkl. Lift werden gemeinschaftlich genutzt und instandgehalten.

Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Heizwärmebedarf „30,1 kWh/m²a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,73“

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.

Hinweis: Im Bereich wo über den Wohnungen Terrassen ausgeführt sind, dürfen keine nachträglichen Deckenbohrungen vorgenommen werden.

AUSSENMAUERWERK

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

DACH

Wärme gedämmtes Stahlbetonmassivdach, bekiest.

VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Der Vorplatz und die Gehwege im Freibereich werden teilweise asphaltiert oder gepflastert bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden ausgeführt.

TRENNWÄNDE

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

TREPPENANLAGE GESCHLOSSEN

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

AUSSENTREPPE IM GELÄNDEFREIBEREICH

Stahlbeton. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen mit zum Teil Stabstahl, Handlauf bzw. Betonbrüstung, Bodenbelag Betonoberfläche.

LIFTANLAGE

Der Aufzug wird bis in die Tiefgarage geführt.

SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt oder Mineralwolldämmung mit Holzschalung, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

TERRASSENGELÄNDER U. -TRENNWÄNDE

Geländer Stahlkonstruktionen mit Stabstahl. Stirnseiten bzw. Untersichten tlw. mit Holz verkleidet.

Terrassentrennwände lt. Architekt

Hinweis: Sollte ein Sichtschutz beim Stabstahlgeländer gewünscht werden, 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. Stockaufdupplung für Sonnenschutz. (Sonnenschutz kann als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt werden)

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).

FENSTERBÄNKE INNEN

beschichtete Spanplatten weiß

KELLERABTEILE

Stahlbeton, Gipskarton-Ständerwände oder Holzlattung je nach stat. Erfordernis; Zugang mittels Holzlattungstür mit Beschlag für Verriegelung per Vorhängeschloss oder Stahltüren mit Eckzarge und Kunststoffdrücker sperrbar mit Zylinderschloss (abhängig von Lage im Gebäude).

ENTWÄSSERUNG TERRASSEN

Mittels innenliegenden Gullys und Regenabfallrohren an der Fassade.

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 UG UND KELLER-/NEBENRÄUMEN

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

ESTRICH

Der schwimmende Zementestrich, Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik, erfolgt auf einer Ausgleichsschüttung mit Trittschalldämmung gemäß ÖNORM.

FLIESENLEGEARBEITEN

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

BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett mit Nutzschicht in Eiche. Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. „Geölten Holzböden“ werden nur in Verbindung mit einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben, ansonsten ist deren Einbau erst nach Übergabe möglich.

BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt bzw. falls lt. Plan vorgesehen Betonplatten in Kiesbett verlegt.

BODENBELAG BEI GARTENAustrITTEN

Mit Betonplatten in Kiesbett verlegt

BODENBELAG TREPPENHAUS UND EG

Feinsteinzeug

BODENBELAG IM UG UND NEBENRÄUME

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

TERRASSENABTRENNUNGEN

Direkt aneinander angrenzende Terrassen erhalten einen Sichtschutz lt. Vorschlag Architekt

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

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

INNENTÜREN

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

INNENTÜR ZARGEN

Stahl-Umfassungszarge weiß lackiert.

INNENTÜR DRÜCKER

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

3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

HEIZUNGSVERSORGUNG

Fernwärme-Zentralheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation, von welcher die Verteilung der Fußbodenheizung erfolgt. Für größere Wohnungen kann ein zweiter Fußbodenheizungsverteiler erforderlich sein. Eine geringfügige Geräusentwicklung 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 Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kaltwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind in jeder Wohnungsstation 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). Nachstromöffnung an der Außenwand bzw. über Fenstereinbaunachströmelemente.

BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Email. ca. 170/75, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badewanne verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt

DUSCHANLAGE (W03, W10)

Bodenebene Ausführung mit Duschfläche/Tasse, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion „Coordinated Colours Collection“ des Herstellers. Duschglastrennwand bei planlicher Darstellung mit Glasdrehtür.

DUSCHARMATUR

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

WASCHTISCHANLAGE

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

WC-HANDWASCHBECKEN

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

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Siphon für Schlauchanschluss.

WC-ANLAGE

Das Wand-WC ist aus Porzellan, Tiefspüler in der Farbe Weiß. Der Unterputzspülkasten verfügt über

Zweimengenspültasten mit aufklappbarem Einwurffrahmen für Spülkastenreiniger für bessere Hygiene. Die Abdeckung, das Sitzbrett und der Deckel sind in der Farbe Weiß und sind mit einer Absenkeautomatik ausgestattet. 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

Alle Wohnungen mit Garten und/oder Terrassen erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss.

4. ELEKTRO

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

ANSCHLUSSWERTE

Stromanschluss 3 x 20 A je Wohnung

Alle Deckenlichtauslässe sind bei Übergabe mit einer Baustellenlampenfassung inkl. Leuchtmittel ausgestattet.

WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM

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

WOHNUNGSVERTEILER-MEDIEN

Unterverteiler mit Leerverrohrung
1 Steckdose

SCHALTERPROGRAMM

z.B. Siemens, Berker, Gira oder gleichwertig, in Farbe Weiß; verteilt gemäß Elektro-Planung.

DIELE, GANG, ABSTELLRAUM, GARDEROBE

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

KÜCHE

1 Serienschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass
4 Steckdosen
1 Herdanschlussdose (lt. Plan, evtl. Bodenauslass)
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

WOHN-/SCHLAFRAUM W03

2 Ein-/Ausschalter oder Serienschalter
2 Deckenlichtauslässe
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 (einer davon beim Bett, lt. Plan/Schrankraum lt. Plan)
1-2 Deckenlichtauslässe (lt. Plan nach Erfordernis/Schrankraum)
4 Steckdosen
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

KINDERZIMMER

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass

3 Steckdosen

1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

BAD / DUSCHBAD W10

1 Serienschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

2-4 Steckdosen (2x und 1x WM, 1x WT lt. Plan)

1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung

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)

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 der Wohnungen werden außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz ausgestattet. Ausgenommen davon sind sämtliche Fenster in Allgemeinbereichen.

HEIZUNGSREGELUNG

Ein Raumthermostat ist im Wohnraum.

RAUCHMELDER

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

TV/ TELEFON/ INTERNET

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

Der Empfang eines weiteren Satelliten (zusätzliches LNC, Multischalter und Schüssel) kann durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft im Sonderwunsch oder nach Übergabe über die Hausverwaltung 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 bestehenden A1 Telekom-Anschluss kann durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft über die Hausverwaltung beauftragt werden. Es wurde die „Kabelseefeld.at“ beauftragt das Gebäude über LWL zu versorgen. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Wohnungseigentümer/-nutzer beim Anbieter beauftragt werden. Eine LWL Verkabelung vom Verteilerraum 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 mittels Sonderwunschauftrag vom Wohnungseigentümer/-nutzer wahlweise als Telefon-, Internet- oder TV-Dose verkabelt bestückt werden.

Satelliteneinzelanlagen am Gebäude (Fassade, Balkon etc.) sind nicht zulässig.

ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung sowie Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Stiegenhaus lt. Baubescheid.

Beleuchtung der Hauszugänge/Gehweg im Freibereich mit Wandleuchten o. ä. mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr geregelt.

Klingelanlage beim 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 Allgemeinräume sind mit einem Schlüssel bedienbar. 3 Schlüssel je Wohneinheit

GARTEN

Der Garten wird humusiert und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen. Die Abgrenzung erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m bzw. mittels Hecken (Jungpflanzen) laut behördlicher Vorschreibung.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Kinderwagen-/Rollstuhl-/Sportgeräteabstellraum, Kinderspielplatz, Trockenraum, Technik-/Elektroverteilteraum und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen).

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 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.

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, das Modell und die virtuelle(n) Bege-

hung(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.), außer in Dachgeschoßen, werden mit einer Raumhöhe von 2,50 m ausgeführt. 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). Dasselbe gilt bei Möbeln (Schränken) die vor Außenwänden in den Wohnungen platziert werden. 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 Eingangsgartens 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 Eingangsgarten 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 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 ein-

gegriffen, 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 Dichtheit 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 Bruch-

gefahr. 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 Bewetterung 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 WOHNUNGS-ÜBERGABE

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 3 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,
UID-Nr. ATU66018604 – FN 352738h, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA IMMOBILIEN 3 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-31

VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL