



Wohnbau & Immobilien

VILLA JOSEFINE

BAU – UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Villa Josefine befindet sich in der Josef-Schraffl-Straße 25g in Mühlau. Das Projekt besteht aus 8 Wohnungen verteilt auf zwei verbundenen Baukörpern.

ROHBAU

Fundamente	Nach statischen Erfordernissen als Platten-, Streifen- oder Einzelfundamente in Stahlbeton ausgeführt.
Kellermauerwerk	Nach statischen Erfordernissen Außenwände in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen in Elementbauweise, nichttragende Innenwände in Betonhochlochziegel.
Außenwände Wohnen	Außenmauerwerk in Stahlbeton entsprechend den Angaben des Statikers. Wärmedämmung gemäß Energieausweis.
Wohnungstrennwände	Stahlbetonwände mit einseitiger doppelt beplankter Vorsatzschale in Trockenbau bzw. in Trockenbau lt. Angaben des Bauphysikers.
Innenwände	Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten als Trockenbau, Ständerwände beidseitig doppelt beplankt. Sonstige Zwischenwände im Allgemeinbereich in Gipskarton bzw. aus Betonhochlochziegel, je nach Erfordernis.
Geschossdecken	Massivdecken in Stahlbeton.
Dachkonstruktion	Massivdecke in Stahlbeton, Wärmedämmung gemäß Energieausweis.
Treppenhaus	geschlossenes Treppenhaus, Treppenlauf schalltechnisch vom Gebäude getrennt. Herstellung aus Stahlbeton bzw. Fertigteilelementen lt. Angaben des Statikers.
Balkone	Auskragende Stahlbetonplatten in Ortbeton oder Betonfertigteilen.

AUSBAU

Fassade	Vollwärmeschutzfassade, Fassadendämmplatten lt. Energieausweis, mit Edel-Dünnputz auf Mineral- bzw. Kunststoffbasis und Struktur nach Wahl des Architekten.
Balkongeländer/Brüstungen	Glasbrüstung (Unterkonstruktion in verzinktem bzw. pulverbeschichtetem Stahl) lt. Wahl des Architekten.
Wand- und Deckenverkleidungen	Betondeckenuntersichten und Betonwände im Untergeschoss bleiben schalrein; Wohnungsinnenwände mit Putz geglättet auf Kalk-Gips- bzw. Kalk-Zement-Basis, oder glatt gespachtelt, in Teilbereichen Gipskartonverkleidungen bzw. Vorsatzschalen glatt gespachtelt. Deckenuntersichten in den Wohnungen in Beton gespachtelt oder verputzt. In den Bädern und WC können leitungsbedingt abgehängte Decken erforderlich sein.
Balkonuntersicht	Edel-Dünnputz auf Mineral- bzw. Kunststoffbasis und Struktur nach Wahl des Architekten.
Fußböden	Autoabstellplätze in der Garage, Garagenabfahrt und Zugänge aus Asphalt. Zugang aus Naturpflastersteine. Fußböden in den Kellerräumen, sowie den allgemeinen Räumen der Liegenschaft (Fahrradraum im Erdgeschoß, Kinderwagen – und Sportgeräteaum, Elektrorum, Heizraum) versiegelte Betonoberflächen. Fußbodenaufbauten in den Wohnungen aus schwimmendem Heizestrich mit entsprechenden Trittschalldämm- und Wärmedämmschichten.
Dacheindeckung	Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung. Umkehrdach, Wärmedämmung gemäß Energieausweis. Attika Verblechung in Uginox Blech bzw. Color-Blech.

GEBÄUDETECHNIK

Sanitäre	Die Wasserzuleitungen werden in gepressten Edelstahl- bzw. in geprüften Kunststoffverbundrohren ausgeführt; Abflussleitungen werden als schalgedämmte Kunststoffrohre ausgeführt.
-----------------	---

Heizung	Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels bivalenten Heizsystems Luftwärmepumpe / Gas. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung und kann mit den Stellrädern im Heizungsunterverteiler je Raum bzw. mittels Raumthermostat mit Wohn/Essbereich geregelt werden. Die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung wird mittels eines Temperaturfühlers an der Außenfassade geregelt.
Warmwasserversorgung	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hygienisch mit einem zentralen Wärmetauscher.
Lüftung	Für die Küchenabluft sind Umlufthauben mit Aktivkohlefilter einzubauen. Innenliegende Bäder und Abstellräume in denen sich die Waschmaschine befindet, werden über Dach entlüftet. Allgemeine Kellerräume sowie Parteienkeller werden mechanisch be- und entlüftet (die Installationen im Untergeschoss erfolgen Aufputz).
Elektro	Jede Einheit wird mit einem Passivbezugsrecht von 6 KW versorgt. Sämtliche Wohnungen erhalten innerhalb der Wohnung einen Unterverteiler mit den Sicherungen sowie dem vorgesehenen FI-Schutzschalter. Die Allgemeinen Bereiche werden gemäß Baubescheid bzw. OIB Richtlinien mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet. Entgegen der Ö-Norm E8015-2 gilt für die Ausstattung in den einzelnen Wohnungen diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Im Hauptverteiler (Untergeschoss) sind die Hauptsicherungen und Zählerplätze untergebracht.
Aufzugsanlage	Personenaufzug mit Haltestellen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.
Lüftung Tiefgarage	Natürlicher Rauch- und Wärmeabzug über bestehende Schächte.
Garagentor	Sektional- oder Gitterrolltor, Farbe nach Wahl des Architekten.

AUSSTATTUNG

Wohnungseingangstüren	Vollbautürblätter mit Pfostenstock, doppelt gefalzt, umlaufende Gummidichtung, Schall- und Brandschutz gemäß aktuellen Bestimmungen und einschlägiger Normen; Farbe nach Wahl des Architekten, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl außenseitig mit Knauf; Weitwinkelspion, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung.
Innentüren	Streiftüren, stumpf einschlagend in der Farbe Weiß; die Zargen werden aus Stahl-Umfassungszargen beschichtet und weiß lackiert hergestellt; Beschläge in Edelstahl, Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Bad-Türen.
Fenster und Außentüren	Holz-Alu Fenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben Isolierverglasung, teils Fixverglasungen (siehe Verkaufsplan), Farbe innen und außen nach Wahl des Architekten, Beschläge in Edelstahl.
Sonnenschutz	Außenliegender, funkgesteuerter Sonnenschutz (Raffstore). Farbe einheitlich, nach Wahl des Architekten.
Wand- und Bodenbeläge	Landhausdiele Eiche weiß geölt. Sanitärräume: Boden Feinsteinzeug im Format 60 x 60 cm Wände teilweise verflies, Format 60 x 60, teilweise Latexanstrich Verfliesungshöhe: WC: Wand bei Spülkasten raumhoch, bei Waschbecken 1,2m. Bad: im Bereich von Duschen und /oder Badewannen raumhoch, bei Waschbecken 1,2m. Die restlichen Wandoberflächen werden in Gipskarton sowie Beton gespachtelt oder verputzt ausgeführt. Terrassen: Terrassenplatten im Splittbett.
Malerarbeiten	Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe weiß deckend gestrichen.
Elektroinstallation	
Vorraum:	3 x Auslässe inkl. Betoneinlegetopf als Vorbereitung für Spots 1 Schalter 1 Steckdose 1 Telefonanschlussdose 1 Anschluss für Gegensprechanlage und Türöffner
Wohnen Essen Kochen:	4 x Auslässe inkl. Betoneinlegetopf als Vorbereitung für Spots 2 Wand- oder Deckenlichtauslässe 3 Schalter für Decken- und Wandbeleuchtung 1 Herdanschluss 1 Kühlschrankanschluss 1 Geschirrspülanschluss

	1 Anschluss für Umlufthaube 3 Steckdosen für Küche 4 Steckdosen Wohnzimmer 1 Antennenanschluss 1 Raumthermostat
Schlafzimmer:	1 Deckenlichtauslass. Tops A03, B01, B02, B03 und B04 2 Deckenlichtauslässe. 3 Schalter 3 Steckdosen 1 Antennenanschluss
Bad:	4 x Auslässe inkl. Betoneinlegetopf als Vorbereitung für Spots 1 Wandlichtauslass 2 Schalter 3 Steckdosen 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Abluftventilator (nur bei innen liegenden Bädern)
WC:	1 Deckenlichtauslass 1 Schalter
Abstellraum:	1 Deckenlichtauslass 1 Schalter 1 Steckdose
Terrasse:	4 Deckenspots pro Wohnung. Top A04 6 Deckenspots. Top A02a und Top A02b je 2 Deckenspots. 1 Schalter (innenliegend) 1 Feuchtraum UP Steckdose
Keller:	1 Deckenkorbleuchte 1 Schalter 1 Steckdose
Treppenhaus:	Lichttaster bzw. Bewegungsmelder, Decken- bzw. Wandleuchten, Rettungszeichenleuchten lt. behördlicher Vorschrift.
Garage:	Feuchtraumwannenleuchten gesteuert über Schalter bzw. Bewegungsmelder, Anzahl nach Erfordernis, Rettungszeichenleuchten lt. behördlicher Vorschrift.
Rauchwarnmelder:	in den Einheiten gemäß aktuellen Vorschriften, (die Batterien müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer selbst gewechselt werden).
Telekommunikation:	Das Gebäude wird mit Anschlussmöglichkeiten an digitales Satellitenfernsehen (Astra) ausgestattet. Die für den Empfang notwendigen Receiver sind durch den Käufer direkt anzuschaffen. Weitere Anbieter erhalten die Möglichkeit das Haus einzubinden. Anschlussverträge sind durch die Wohnungseigentümer bei den jeweiligen Anbietern selbst zu veranlassen.
Sanitäreinrichtung	
Bad/WC	Bodenbündige Dusche 80/80, 90/90, 80/120 aus emailliertem Stahlblech weiß (siehe Verkaufsplan) oder Badewanne 170/75 aus emailliertem Stahlblech weiß (siehe Verkaufsplan), Wannenfüll bzw. Handbrausebatterie und Einhebelmischbatterie in Unterputzausführung Fa. Gessi. Waschtischanlage aus emailliertem Stahlblech weiß mit Einhandhebelmischer im Bad. Waschtischanlage Porzellan weiß mit Einhandhebelmischer im WC. WC-Hängeklosettanlage mit eingebautem Spülkasten und Wasserspartaste. In jeder Wohnung (meist im Bad) ist die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen.
Küche	Anschlüsse für Wasser Zu- und Abfluss wandbündig verpropft für Küchenspülbecken; Anschluss für Geschirrspüler vorbereitet. Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Allgemeine Einrichtungen des Wohnhauses sind: Hauszugang, Kinderspielplatz, Stiegenhaus, Aufzug, Kellergänge, Technikräume, Fahrradstellräume, Raum für Kinderwagen und Sportgeräte sowie die Müllsammelstelle und Garagenzufahrt.

Die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft erfolgt durch die Innsbrucker Kommunalbetriebe und umfasst Wasser-, Kanal- und Stromversorgung. Die Gasversorgung wird durch die TIGAS sichergestellt. Die Oberflächenwässer können nicht auf Eigengrund versickert werden, sondern werden in den Kanal eingeleitet.

Müllraum	An geeigneter Stelle im Untergeschoss (TG-Zufahrt) untergebracht. Die Müllgefäße selbst sind nach Vorschreibung der Stadt Innsbruck durch die Hausverwaltung bzw. die Eigentümergemeinschaft anzuschaffen.
Kellerabteile	Kellertrennwände aus Holz-/Blechkonstruktion, Profilylinder, abzusperrbar mit dem Wohnungsschlüssel Die notwendige Verlegung von hauseigenen Aufputz-Installationen (Kabeltassen, Lüftungsleitungen usw.) wird vom Käufer toleriert.
Briefkastenanlage	für jede Einheit ist ein Briefkasten vorgesehen
Schließanlage	Codierte Sicherheits-Schließanlage mit Profilylinder; Sperrung für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Briefkasten sowie für Gemeinschaftsräume.
Satellitenempfangsanlage	Digitale Satellitenempfangsanlage für Einzelreceiver, vorbereitet für die erforderliche Anzahl an Empfangsdosen in den Wohnungen.
Außenanlagen	Private Gärten werden mit Rasen begrünt und mit Heckenpflanzen zwischen den Wohnungen und allg. Flächen abgegrenzt. Eine erforderliche Nachsaat hat durch die Eigentümer selbst zu erfolgen. Die allgemeinen Grünbereiche der Wohnanlage werden gärtnerisch gestaltet. Sämtliche Wege und Zugänge werden befestigt. Die Anwuchspflege und fortdauernde Pflege der privaten und allgemeinen Gartenflächen (Mähen, Düngen, Mulchen und Bewässerung) ist von den jeweiligen Eigentümern bzw. der Hausgemeinschaft selbst durchzuführen. Wo notwendig (als Absturzsicherung), wird das Grundstück eingezäunt
Kleinkinderspielplatz	Die Ausstattung des Kleinkinderspielplatzes erfolgt lt. baubehördlicher Vorschriften.

SONDERWÜNSCHE

Unsere Gesellschaft ermöglicht jedem Interessenten individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschrift durchzuführen. Solche können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Firma Moser Wohnbau & Immobilien GmbH durchgeführt werden. Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können ausschließlich jene Firmen betraut werden, die am Bau beschäftigt sind. Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Wünsche nur über die Firma Moser Wohnbau & Immobilien GmbH bei schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung möglich. Sollte durch Sonderwünsche eine fristgerechte Fertigstellung des Kaufgegenstandes nicht möglich sein, ist der Käufer trotzdem verpflichtet den Kaufgegenstand zum vereinbarten Übergabetermin zu übernehmen.

Sonderwünsche werden nur genehmigt, sofern der entsprechende Bauträgervertrag unterfertigt und die vereinbarten Kaufpreisteilzahlungen gemäß Ratenplan nach erster Vorschreibung durch den Treuhänder auf dessen Treuhandkonto überwiesen wurden.

Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt nur nach Vorliegen des kundenseitig unterzeichneten Angebots der ausführenden Firma. Wird das Angebot nicht innerhalb von 1 Woche schriftlich bestätigt, erfolgt die Ausführung lt. der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Materialien und der im Rahmen der Unterzeichnung des Bauträgervertrages beiliegenden Pläne.

Die Abrechnung für nicht erfolgte Leistungen durch Eigenausbau bzw. komplett gestrichener Leistungen erfolgt innerhalb von 3 Monaten ab Endabrechnung des Bauvorhabens. Eine vorzeitige Reduzierung des Kaufpreises der bekannten Eigenleistungen wird aus organisatorischen Gründen nicht durchgeführt.

Der Aufwand der Firma Moser Wohnbau & Immobilien GmbH (Organisation, Angebotseinholung, Koordination usw.) wird mit 20% der Sonderwunschkosten abgerechnet. Eine einmalige Planänderung inkl. Besprechung ist kostenlos bzw. wird von der Firma Moser Wohnbau & Immobilien GmbH getragen.

Für Sonderwünsche übernimmt die Moser Wohnbau & Immobilien GmbH keine Gewährleistung.

ALLGEMEINE HINWEISE

Zur Wohnungsübergabe erfolgt eine Bauendreinigung. Wir machen die Eigentümer darauf aufmerksam, dass die Feinreinigung durch den Wohnungskäufer selbst durchzuführen ist.

Die Nutzung der Wohnungen zu unternehmerischen Tätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden wie bspw. Ordination, Kanzlei, Studio oder ähnliches, werden von den Eigentümern wechselseitig zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

Technisch bedingte Leitungsführungen (Abflüsse, Zuleitungen, Lüftungsleitungen usw.) durch die Tiefgarage und Tiefgaragenabstellplätze, Kellerräume und private Kellerabteile lassen sich nicht vermeiden, wir sind allerdings bemüht die Leitungsführungen so schonend wie möglich zu planen.

Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind z.B. ohne Verputz und Wandfliesen angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der derzeit geltenden Fassung beiderseits toleriert.

Die planerische Darstellung von Technikräumen in Größe und Gestaltung dient zum Zweck der behördlichen Bewilligung. Die Wohnungskäufer nehmen zur Kenntnis, dass sich diese in Ihrer Gestaltung und Größe nach den tatsächlichen Erfordernissen verändern können. Privates Eigentum wird dadurch nicht berührt und bleibt unverändert.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderlich technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Moser Wohnbau & Immobilien GmbH vorbehalten.

Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden.

Die Schlüssel werden an den Käufern erst bei erfolgter Wohnungsübergabe durch die Moser Wohnbau & Immobilien GmbH, ausgehändigt. Die Käufer erhalten jedoch die Möglichkeit, nach Absprache mit der Moser Wohnbau & Immobilien GmbH, die Wohnung zu betreten um die nötigen Abmessungen für Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Abmessung der Küche, durchzuführen.

Kücheneinbauten sind schalltechnisch vom Gebäude getrennt zu installieren bzw. zu befestigen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Bädern, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, sonstige in den Planunterlagen dargestellte Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad), Telefonanschluss, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung.

Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Büro der Moser Wohnbau & Immobilien GmbH aufliegende Modell bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen ist/sind. Dies gilt auch für die Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen.

Die Firma Moser Wohnbau & Immobilien GmbH ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen der Moser Wohnbau & Immobilien GmbH anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit auf Kosten der Moser Wohnbau & Immobilien GmbH zu entfernen und ist auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

.....
 Ort und Datum der Unterzeichnung

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 halbjährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Moser Wohnbau & Immobilien GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden werden soll. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe der Wohnung.

Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß Ö-Norm B2210 vom Käufer toleriert.

Angelegenheiten, über die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und vorangegangenen Bedingungen keine Vereinbarung getroffen sind, regeln sich nach den Bestimmungen der einschlägigen ö-Normen des ABGB sowie des Konsumentenschutzgesetzes.

ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

(1) Die Wohnungskäufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug in die Wohnung noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren gänzlich aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Wohnungsübergabe während der Austrocknungszeit Maßnahmen zu treffen, die in der Übergabemappe übergeben werden. In dieser sind auch Hinweise für Möbeleinbauten angeführt, die zu beachten sind.

(2) Die dauerelastischen Fugen (Silikon, Acryl etc.) sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens halbjährlich) 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 oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

(3) Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen, es 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).

(4) Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine Flüssigkeiten – ätzend, härtend, etc. – darin entsorgt werden.

(5) Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2012). Diese Dachflächen sollten mind. einmal im Jahr und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs (z.B. Moos) durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich schriftlich zu protokollieren.

(6) Eventuell vorhandene Holzrahmen, Holzfassadenelemente, Holzgeländer, Holztrennwände, Holzlattenrost auf Balkonen etc. sind jährlich in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren bzw. bei Bedarf zu schleifen, da Schieferungen auftreten können. Weiteres wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert.

(7') 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 zu säubern bzw. freizumachen.

(8) Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich zu reinigen – mit einem angefeuchteten Tuch – um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden. Die Batterien müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer selbst gewechselt werden.

(9) Der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler angeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

(10) Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Wohnungsübergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Wohnungsübergabe mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Es wird empfohlen die Leitungen wöchentlich regelmäßig zu spülen.

(11) Bezüglich der einzelnen Punkte dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird auch noch auf die gesondert bei der Wohnungsüber überreichte Objekt- und Wartungsanleitung (samt Hinweise für Holzfußböden, Fensterfibel, Gebrauchsanleitung der Rauchwammelder, etc.) verwiesen.

HINWEISE FÜR DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Ausdrücklich wird auf folgende Umstände bzw. Verpflichtungen hingewiesen, welche von der Käuferseite vollinhaltlich akzeptiert und zur Kenntnis genommen werden, und auf allfällige Rechtsnachfolger, von diesen wieder an deren Rechtsnachfolger usw. zu überwälzen sind:

- (1) Sämtliche Miteigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Einheiten Veränderungen vorzunehmen, sofern dadurch die Einheiten der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere die Schall-, Wärme- und Brandschutzbestimmungen sowie die baurechtlichen Bestimmungen und statischen Anforderungen einzuhalten.
- (2) Die Raumhöhen im gesamten Keller- bzw. Tiefgaragenbereich betragen mindestens 2,10 m. Im gesamten Kellerbereich (Allgemeinflächen und private Kellerabteile) sowie in der gesamten Tiefgarage werden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Decken- und Vertikalbereich (insbesondere entlang der Wände und Säulen) verlegt, die zu Höhen- und Abmessungseinschränkungen von unter 2,10 m führen. Die Mindesteinfahrtshöhe zur Tiefgarage beträgt 2,10 m.
- (3) Die Kellerabteile sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik udgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich insbesondere im Sommer zu Kondensbildung kommen.
- (4) In den Privatgärten, im Freibereich, in allgemeinen Grünflächen und bei den Autoabstellplätzen können unterirdische Sickeranlagen zur Oberflächenentwässerung bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Wohnanlage und allenfalls der Nachbargrundstücke verlegt sein. Es können sich in diesen Bereichen weiters Wartungs-, Reinigungs- und Revisionsschächte befinden. Diese Schächte müssen zu Revisionszwecken zugänglich gehalten werden.
- (5) In den Kellerräumen, Privatgärten bzw. auf den Terrassenflächen und in Allgemeinbereichen können sich Lüftungs- bzw. Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen befinden, die nicht zugedeckt werden dürfen, da sie der Be- und Entlüftung und Belichtung der Untergeschoßräume bzw. der Tiefgarage dienen.
- (6) Im Erdgeschoß oder auf begrünten Balkonen oder Terrassen dürfen die humusierten Flächen im Nahbereich der unterirdischen Bauteile bzw. der Tiefgarage nicht mit tief- oder seitwärts wurzelnden Sträuchern oder Bäumen, und insbesondere nicht mit Pflanzen (zB Bambus), die durch ihre Wurzeln die Feuchtigkeitsabdichtung bzw. den Dachaufbau beschädigen, bepflanzt werden. Es ist hier vorab Rücksprache mit einem konzessionierten Gartenbaufachmann zu halten.
- (7) In den Wohnungseigentumseinheiten können im Bodenaufbau, in Wänden und Decken Haustechnikleitungen (Elektro, Sanitär etc.) zu Allgemeinflächen bzw. zu den Nachbarwohnungen verlegt sein.
- (8) Die Bauträgerin hat Versorgungs- und Entsorgungsverträge betreffend Wasser, Kanal, Strom und Gas mit der Stadt Innsbruck, IKB und TIGAS abgeschlossen, die automatisch von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen sind; gleiches gilt, falls Verträge betreffend Medienanschlüsse mit einem entsprechenden Anbieter (zB A1) abgeschlossen werden, wobei die Entscheidung beim Bauträger liegt und er hierzu nicht verpflichtet ist.
- (9) Die Verkäuferin wird bei Baubeginn eine Rohbauversicherung mit den Sparten Feuer, Leitungswasser inklusive Leitungsverstopfung, Sturm, Glas, Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung abschließen. Da jedes im Wohnungseigentum stehende Gebäude verpflichtend einer Gebäudeversicherung bedarf, wird die Versicherung abgeschlossen und gilt für die jeweiligen Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft. Die Käuferseite nimmt dies zustimmend zur Kenntnis und erklärt, in den bestehenden Versicherungsvertrag als Rechtsnachfolger der Verkäuferin einzutreten, eine Kündigung bzw. Neuabschluss einer anderen Versicherung liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Sollte ein Versicherungsfall vor Baufertigstellung bzw. Übergabe erfolgen, willigt die Käuferseite ein, dass die Entschädigungsleistung an die Bauträgerin ausbezahlt wird.
- (10) Die Verkäuferin wird die erste Hausverwaltung bestellen; es liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, den Verwaltungsvertrag zu kündigen und eine andere Hausverwaltung zu bestellen.
- (11) Die Grünflächen in Privatgärten und auf den Allgemeinflächen werden humusiert und eingesät, wobei die Verkäuferin keine Gewähr für den Grasanwuchs leistet. Der Humus ist nicht gesiebt und kann Steine enthalten. Die Eigentümergemeinschaft hat die Grünflächen im Allgemeineigentum zu betreuen (mähen, bewässern, etc.). Nachträgliche Setzungen des Humus können zu Unebenheiten in den Grünflächen führen, die von der Käuferseite gegebenenfalls nachzuarbeiten sind.
- (12) Die Hebeanlage, Versickerungsanlage, alle Versickerungsmulden, Verdunstungsrinnen, Entwässerungsrigole, Gully, Speier und Straßeneinläufe für Oberflächenwasser sind normgemäß laufend durch die Eigentümergemeinschaft zu warten bzw. zu säubern.
- (13) Die Verkäuferin wird einen jährlich kündbaren Wartungsvertrag für die Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen (Heizanlage), für die Aufzüge und für das Garagentor abschließen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist, die sich verpflichtet, in diesen Wartungsvertrag einzutreten.
- (14) Die Wartung des Blitzschutzes hat gemäß OVE-Bestimmungen auf Veranlassung der Eigentümergemeinschaft derzeit mindestens alle drei Jahre zu erfolgen; es sind die gesetzlichen Vorschriften hierzu zu beachten.

(15) Die Beschaffung der Feuerlöschgeräte im Allgemeinbereich erfolgt durch die Verkäuferin, die laufende Wartung (derzeit alle zwei Jahre) erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Die Rauchwarnmelder sind nach Anweisung des Herstellers laufend zu kontrollieren und mit feuchtem Tuch zu reinigen. Nach Ablauf der Lebensdauer – derzeit nach 10 Jahren – sind sie zu erneuern.

(16) Vereinbart wird, dass mit Übergabe des Kaufobjektes sämtliche Käufer gemeinschaftlich als neue Eigentümer die Sorgfalts- und Aufbewahrungspflichten gemäß Bauarbeiterkoordinationsgesetz trifft.

.....
Ort und Datum der Unterzeichnung