

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Wohnanlage Virgen Feldflurweg 3

Stand 08.09.2024

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Es wird ein bestehendes Wohnhaus kernsaniert und in ein Wohnprojekt mit 4 Wohnungen und 8 Abstellplätzen umgebaut. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet. Die Aufteilung der Wohnungen erfolgt nach Geschossen.

Folgende Energiekennwerte werden laut vorliegendem Energieausweis erreicht:

Heizwärmebedarf (HWB) „47,66 kWh/m²a“
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) „0,58“

1. BAUBeschreibung

FUNDAMENTE/BODENPLATTE

Einzel-, Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton nach technischen Erfordernissen.

KELLERMAUERWERK

Der Altbestand besteht aus Betonschalsteinen. Die Wände des zusätzlichen Kellerabteils sowie des Kinderzimmers im Untergeschoss werden in Stahlbeton (STB)- Bauweise ausgeführt. Die restlichen neu errichteten Wände werden in Massivbauweise (Hochlochziegel) ausgeführt.

GESCHOSSDECKEN

Die bestehenden Decken sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Die neu zu errichtenden Decken sowie die Decke über dem 1. Obergeschoss werden ebenfalls in Stahlbeton mit Stärken nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

BALKONE/TERRASSEN

Die Ausführung erfolgt in Stahlbetonbauweise nach Farbe lt. Architekt.

AUSSENMAUERWERK

Wärmedämmte Ziegelwände lt. Statik.

DACH

Wärmedämmtes Pultdach mit Hinterlüftung und Alpendacheindeckung bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden teilweise asphaltiert bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden ausgeführt; laut Architektenvorschlag.

TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Handläufe und Geländer aus Stahlkonstruktionen, Oberfläche lt. Architekt. Handlauf mit PVC Überzug Treppenanlage nicht beheizt.

LIFTANLAGE

Es wird vom Treppenhaus zugänglich ein Personenlift errichtet.

SÄULEN/TRÄGER

Aus Stahl/Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Außenputz nach bauphysikalischen Anforderungen. Teilweise Holzverkleidungen bei den Terrassenbereichen im EG/OG/DG, Farbe und Holzschutz lt. Architekt.

TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Geländer wird als getönte Glaskonstruktion mit Stehern ausgeführt. Der Sichtschutz bei den Terrassen OG und DG wird als Holzverkleidung in Lärche unbehandelt ausgeführt.

SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl

FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isoliertverglast (mit Ausnahmen der Brandschutzfenster, wo notwendig). Innen und außen in anthrazit. Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen. Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnraumes. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz.

SONNENSCHUTZ → siehe Sonderwunsch (Nr. 8)

Alu-Raffstores mit Z-Lamelle bei allen Fenstern/Terrassentüren bzw. Rollläden in den Schlafzimmern auf Sonderwunsch möglich. Farbe in anthrazit elektrisch mittels Funksteuerung. Die

anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

AUTOABSTELLPLÄTZE ÜBERDACHT/NICHT ÜBERDACHT

Es wird ein Carport für 6 Stellplätze in Holzbauweise errichtet. Die weiteren 2 Stellplätze werden nicht überdacht.

KELLERABTEILE

Die Abtrennung erfolgt in Ziegelbauweise verputzt und gemalt. Die Verriegelung erfolgt mittels Tür.

ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Speier oder Tropfbleche bzw. wo technisch erforderlich mittels Gullys.

FENSTERBÄNKE INNEN

Beschichtete Spanplatten weiß

2. INNENAUSBAU

NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

In allen Wohnungen werden die Zwischenwände in Ziegelbauweise errichtet.

WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Die Oberflächen werden gespachtelt und verputzt. Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

Weißer Dispersionsfarbe

OBERFLÄCHEN IM KELLER

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur und das Ziegelmauerwerk wird verputzt bzw. 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 1,20 m und im Bereich der Badewanne/Dusche

bis Deckenunterkante verflies. Standardfliesen-Format 60x30 cm.

BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) werden mit einem Bodenbelag lt. Muster ausgelegt.

Sonderwunschausführungen auf Anfrage.

BODENBELAG AUF ALLEN TERRASSEN

Betonsteinplatte lt. Architekt

BODENBELAG TREPPENHAUS

Sichtbeton in rutschfester Ausführung

BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME

Sichtbeton bzw. Sichtestrich.

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Pfostenstock mit Doppelfalz und 4-seitig umlaufenden Dichtungen. Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Farbe außen lt. Farbkonzept Architekt. Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2. Durchgangslichte 90/200. Je nach brandschutztechnischem Erfordernis sind Türschließer an Tür montiert.

INNENTÜREN und ZARGEN

Stahlzargen mit Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte lt. Einreichplan. Gegen Aufpreis ist der Einbau eines Futterstocks mit Falz und Zierverkleidung möglich. Preise siehe 8. Sonderwünsche.

INNENTÜR DRÜCKER

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

3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

HEIZUNGSVERSORGUNG

Luftwärmepumpe inkl. Außengerät. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler. Für größere Wohnungen kann ein zweiter Fußbodenheizungsverteiler erforderlich sein.

Eine geringfügige Geräuscentwicklung vom Verteiler ausgehend ist im Rahmen der ÖNORM B8115-2 zulässig. Die Wärmezählung erfolgt je Wohneinheit. Die Räume können mittels Thermostat in jedem Raum selbst geregelt werden.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral für jede Wohnung mittels Boiler, teilweise verbaut. Es wird das Kaltwasser und Warmwasser je mit einem Zähler gezählt.

VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kaltwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind in jeder Wohnung vorgesehen.

ABLUFTANLAGE

Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräuscentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig). Nachströmelemente in der Außenwand.

BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus sanitär Acryl bzw. Stahl Emaille Farbe Weiß, Wannenfüll-, AB- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt

DUSCHANLAGE LAUT PLAN

Bodenebene Ausführung mit Duschflächen (Tasse), Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung mit Glasschiebetür.

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 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 Einwurfrahmen für Spülkasten für bessere Hygiene. Die Abdeckung, das Sitzbrett und der Deckel sind in der Farbe Weiß.

KÜCHE

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

TERRASSE

Alle Wohnungen erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss (1x pro Wohnung).

4. ELEKTRO

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

ANSCHLUSSWERTE

Stromanschluss 3x20 A je Wohnung

WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM

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

WOHNUNGSVERTEILER MEDIEN

Unterverteiler mit LWL-Verkabelung in Technikraum UG
1 Steckdose

SCHALTERPROGRAMM

Qualitätsprodukte, in Farbe Weiß; verteilt gemäß Elektro-Planung

DIELE, GARDEROBE, VORRAUM

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

1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss
2 Steckdosen
1 Audiofreisprechstelle

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
5 Steckdosen
1 TV-Anschluss
1 Datenanschlussdose

ELTERNZIMMER

3 Wechselschalter für Licht (2 davon beim Bett)
1 Deckenlichtauslass
4 Steckdosen
1 TV-Anschluss
1 Datenanschlussdose

Abstellraum (Wohnungen EG/OG/DG)

1 Ein-/Ausschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Steckdose

KINDERZIMMER

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 TV-Anschluss
1 Datenanschlussdose

BAD

1 Serienschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1xWT; jeweils nur 1x pro Wohnung lt. Plan)
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygroskop Steuerung (bei innenliegendem Bad). Ventilator läuft auf geringster Stufe im Dauerbetrieb für Mindestluftwechsel.

WC

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygroskop Steuerung (Hygroskopsteuerung bei innenliegendem WC sofern nicht schon im Bad vorgesehen)

BALKON/TERRASSE

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

LAGER/KELLERABTEILE

(nicht in der Wohnung zugeordnet)

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

DACHGESCHOSSWOHNUNG

ZUSATZAUSSTATTUNG

2x Deckenauslass + 6 Steckdosen
Diese Auslässe sind seitens des Käufers frei wählbar und können ohne Mehrkosten platziert werden, sofern diese Angaben vor Installationsbeginn (Deckenauslässe bei Rohbaubeginn) dem ausführenden Elektrounternehmen bekannt gegeben werden.

Auf Sonderwunsch kann ein Kaminanschluss für einen offenen Kamin – abhängig vom Bauablauf beauftragt werden! Bautechnische Abklärung und behördliche Genehmigung sind Voraussetzung. Sämtliche damit verbundenen Kosten werden seitens des Wohnungskäufers übernommen. Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

SONNENSCHUTZVERKABELUNG

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

Zusätzliche Stromzuleitung für Markisen im Wandbereich auf Sonderwunschbeauftragung möglich. Diese muss rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf erfolgen.

Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

PHOTOVOLTAIK

Es wird die technische Vorrichtung (Leerverrohrung) für die Nachrüstung einer hauseigenen Photovoltaik-Anlage am Dach vorgesehen. Die PV-Anlage muss selbstständig bei Bedarf von der Wohnungseigentümerschaft errichtet werden bzw. bei Übereinstimmen aller Wohnungskäufer kann diese seitens des Bauträgers mit errichtet werden, die Mehrkosten sind von den Wohnungskäufern zu tragen!

HEIZUNGSREGELUNG

Im Sicherungskasten befindet sich ein Ein-/Ausschalter für die Heizungspumpe. Die Einzelraumregelung kann mittels Thermostats in jeden Raum der Wohnung geregelt werden.

RAUCHMELDER

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

TV/TELEFON/INTERNET

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

Den Kabel-TV, Telefon- und Internetanbietern wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (idR. zum Elektroverteilteraum im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden A1 Telekom-Anschluss kann durch die Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer bei Anbieter beauftragt werden. Eine LWL-Verkabelung vom Verteilteraum wird bis zum Wohnungsverteiler-Medien verkabelt.

Von dem Wohnungsverteiler Medien wird in jeder Wohnung eine sternförmige Verkabelung in allen Schlafräumen ausgeführt.

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung im Stiegenhaus, Außenleuchten mit Dämmungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Zugangsbereich.

Brieffach- & Klingelanlage beim Hauseingang mit Gegensprechanlage in den einzelnen Wohnungen. Beim Hauseingang: Gegensprechanlage ohne Kamera.

Beleuchtung im Gangbereich bei den Kellerabteilen mit Bewegungsmelder.

5. SONSTIGES

SCHLIESSANLAGE

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

ELEKTROMOBILITÄT

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang beim Carport für die KFZ-Stellplätze die Vorkehrungen (Leerverrohrungen) vorbereitet und für max. 6 Einheiten ausgelegt.

Der/Die jeweilige Wohnungseigentümer/in kann in weiterer Folge das Ladesystem selbst organisieren bzw. beauftragen.

GARTEN (Top 1)

Der Eigengarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs- / Spielrasensaat versehen. Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten. Bestandsbäume bleiben, sofern bautechnisch möglich, bestehen. Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Lärchenbretterzaun mit einer Höhe von ca. 1 m oder mittels Hecken und Sträuchern. Die südliche Abgrenzung erfolgt mit einer entsprechenden Absturzsicherung.

Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese, soweit technisch möglich, bestehen.

Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und saniert.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Fahrradabstellfläche, Technik- / Elektroverteilerräume und Müllfläche (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung, auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen).

BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist vom Carport / Parkplatz aus barrierefrei per Personenlift erreichbar. Die Dachgeschosswohnung ist nur mittels Schlüsselschalter erreichbar.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz. Abwasser, Dachwasser und Oberflächenwasser über öffentliches Kanalnetz oder Versickerung. Müllentsorgung über die öffentliche Müllabfuhr, bzw. selbständig über den örtlichen Recyclinghof. 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 entsprechen der Einreichplanung.

Es wird eine Maßtoleranz zwischen Planrohbaumaß und Naturrohbaumaß bis zu 3 % vereinbart.

Maßabweichungen in diesem Rahmen bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten, den in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrissen, den Wohnungsvisualisierungen, dem 3D Rundgang o.ä. handelt es sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind, das gilt insbesondere auch für Farbgestaltungen bzw. Bepflanzungen und architektonische Details.

Es können sich jedenfalls Änderungen ergeben. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

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

Für die Objektbetreuung wird von der MACH Real Estate GmbH eine Hausverwaltung bestellt, welche jährlich durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gekündigt werden kann.

Falls es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, können tragende Bauteile entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen usw.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für technisch erforderliche Vormauerungen und Schächte im Rahmen der beschriebenen 3 %-Toleranzgrenze.

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) in den Wohnungen UG + OG werden mit einer Raumhöhe von 2,5 m ausgeführt, die DG-

Wohnung wird mit einer Raumhöhe >2,5m ausgeführt. Die EG-Wohnung wird aufgrund statischer Erfordernisse, mit einer Raumhöhe von ca. 2,4m ausgeführt.

Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräumen beträgt die Raumhöhe mehr als 2,1 m, aufgrund von Bautoleranzen lt. den gültigen Normen für die Baumeisterarbeiten, sowie aufgrund zulässiger statischer Deckendurchbiegungen, können sich die Raumhöhen in Teilbereichen geringfügig reduzieren.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstiger Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von MACH Real Estate GmbH in Absprache mit dem Architekten getroffen.

Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts der Firma MACH Real Estate GmbH gem. 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 MACH Real Estate GmbH vorbehalten.

Die Objektreinigung vor Wohnungsübergabe wird durch den Bauträger veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

Das Stiegenhaus und die Kellerräume werden natürlich oder mechanisch be- und entlüftet und sind nicht beheizt. Durch jahreszeitlich bedingte Schwankungen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumtemperatur, sowie der Restbaufeuchte, ist eine Kondenswasserbildung zeitweise zu erwarten (insbesondere Sommerkondensat). Feuchteempfindliche Gegenstände (Kleidung, Schuhe, etc.) sollten daher nicht in den Kellerabteilen gelagert werden. Wir empfehlen, bei Kellermöbel einen Mindestwandabstand von 5,0 cm einzuhalten, damit eine ausreichende Hinterlüftung erfolgen kann (zur Vermeidung von Schimmelbildung). Bei etwaigen Schäden kann die Versicherung die Haftung verweigern. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Feuchte (z.B. aufhängen von

nasser Wäsche) aus dem o.g. 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, das bestehende Belüftungs- und Belichtungsschächte in seinen Kellerabteilen frei von Beeinträchtigungen bleiben, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Die Firma MACH Real Estate GmbH ist berechtigt, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen dieser Firma anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Wohneinheit vollständig entfernt.

Dem Bauträger steht – insbesondere für den Fall ihres Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft – das Recht zu, an der Wohnanlage einen Hinweis anzubringen, aus welchem ihre Errichter Eigenschaft hervorgeht.

8. SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Der Bauträger ist bemüht Sonderwünsche zuzulassen, falls dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und 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 Grunderwerbssteuer 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 gesetzl. Abgaben beauftragt, diese Schritte selbst veranlassen.

Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Für direkt beauftragte Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

Bei der Umsetzung von Sonderwünschen, welche über den Bauträger abgewickelt werden, entstehen folgende Kosten:

10 % Nebenkosten, min. € 100,00 pro Sonderwunschauftrag, 10 % für Abwicklung und Gewährleistung inkl. Haftrücklassgarantie gem. Kaufvertrag, 4,6 % Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr und Abführungskosten. Zahlungskonditionen laut Sonderwunschauftrag. Wir weisen darauf hin, dass bei Ausführung durch ein Generalunternehmen auch bei direkter Beauftragung ein Aufschlag für die Abwicklung, Bauleitung und Gewährleistung verrechnet wird.

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 2 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus Mehrstunden notwendig, sowie für statische-, bauphysikalische- und/oder haustechnisch relevante Abklärungen seitens eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner mit dem üblichen Stundensatz von MACH Real Estate GmbH an den Wohnungskäufer in Rechnung gestellt.

Zur Einhaltung des geplanten Bauablaufes hat die Bekanntgabe von Sonderwünschen für bestimmte Professionistenleistungen gem. einer festgelegten Terminvorgabe zu erfolgen. Sollten danach noch Änderungen gewünscht werden ist der Bauträger berechtigt eine Aufwandspauschale in Höhe von € 1.250,00 zzgl. 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 evtl. Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen samt Abzügen gemäß vereinbarten Zahlungsbedingungen. Zzgl. Wird für die Ermittlung der Vergütung eine Aufwandspauschale von 5 % des Bruttobetrages in Abzug gebracht.

Sämtliche, äußerlich sichtbaren baulichen Sonderwünsche unterliegen der Zustimmungspflicht durch die MACH Real Estate GmbH.

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 min. 1x 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 der Bauträger keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angebracht, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen Scheibe und Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonneneinstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit. Kratzer im Glas sind aufgrund der vor Ort vorhandenen Bedingungen möglich und stellen unter Berücksichtigung der Erfüllung der ÖNORM B 3839 keinen Grund zur Bemänglung dar.

Haarrisse in Wänden und Decken gem. 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 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 und Terrassen sind die Regenabläufe stets freizuhalten. Die bei Übergabe ausgehändigten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortungsbewusst zu beachten.

11. KURZANLEITUNG ZUR WARTUNG

Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (min. 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 die 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 Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys etc.

Die Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys sind in regelmäßigen Abständen (min. 2x jährlich und nach jedem Starkniederschlagsereignis) von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten. Es dürfen darin keine Flüssigkeiten – ätzend, härtend, Grundwasser-/ Umweltgefährdend usw. – entsorgt werden.

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 (1x jährlich) 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 freizuhalten.

Rauchwarnmelder

Die Rauchwarnmelder sind gemäß Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren. Gelegentlich sollte die Gehäuse Außenseite 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 Thermo- 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.



Am Tristacher-Steg 8
9900 Lienz
www.mach-real.at