

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 31.10.2019 PROJEKT „AN DER MELACH“ – KEMATEN (HAUS E/F/G/H/I/J)



Symbolbild

ALLGEMEIN

Im Westen von Kematen auf GST 2577/10, GST 2577/9, GST 2577/8, GST 2577/7, GST 2577/14 und GST 2577/13 entsteht „an der Melach“ ein besonderes Wohnprojekt. Die sechs Grundstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 2.817 m². Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt von Osten über den Mühlbachweg bzw. von Süden, Norden und Westen über die neu zu errichtende Gemeindestraße.

Die Ver- und Entsorgung der Wohnhäuser erfolgt durch die Gemeinde Kematen und umfasst Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgung sowie durch das Elektrizitätswerk Kematen zur Stromversorgung. Durch die TIGAS-Erdgas Tirol GmbH wird das Wohnhaus mit Gas für den Heizungs- und Warmwasserbetrieb versorgt.

Die 28 geplanten Wohnungen sind auf 6 teilweise zusammenhängende Baukörper aufgeteilt und variieren zw. 68 und 112 m².

12 Gartenwohnungen im Erdgeschoss (E1,E2, F1,F2, G1,G2, H1,H2, I1,I2, J1,J2),

8 Terrassenwohnungen im Obergeschoss (E3,E4, H3,H4, I3,I4, J3,J4),

4 Maisonettwohnungen im Ober- und Dachgeschoss (F3,F4, G3,G4) und

4 Dachterrassenwohnungen im Dachgeschoss (E5, H5, I5, J5)

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt 12 freie Autoabstellplätze. Im Untergeschoss wird eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 41 PKW Abstellplätzen errichtet. Die Tiefgaragenabfahrt befindet sich im Norden auf GST 2577/5. Die Tiefgarageneinfahrt und Fahrgassen dienen auch als gemeinsame Erschließung für GST 2577/12 und 2577/11. Weiters sind im Untergeschoss private Kellerabteile, Lagerflächen sowie Technikräume geplant.

Die sechs Wohnhäuser werden gemeinsam parifiziert und im Wohnungseigentum an die einzelnen Erwerber übergeben.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Zufahrtsrampe Tiefgarage

befindet sich auf GST 2577/5; elektrisches perforiertes Garagentor bei der Tiefgaragenein- und -ausfahrt; die Torsteuerung erfolgt über einen Schlüsselschalter (Einfahrt: offenbar mit Wohnungsschlüssel; Ausfahrt: Zugschnur von der Decke – händisches Öffnen).

Für den laufenden Betrieb der Toranlage wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für das Garagentor abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist; die Garagenrampe weist ein Gefälle von max. 15% auf und ist größtenteils nicht überdacht.

Tiefgarage

mit PKW-Abstellplätzen; natürliche Zu- und Abluft über Nachstromschächte und Garagentor Bodenbelag aus Asphalt auf entsprechendem Unterbau;

der Ausgang zum jeweiligen Wohnhaus erfolgt über Schleusen in die Treppenhäuser. Der Garagenboden wird größtenteils im Gefälle ausgebildet und in den Tiefpunkten mit Verdunstungsrinnen, Verdunstungsmulden oder Verdunstungsschächten ausgestattet. Der Bauträger behält sich vor, PKW-Abstellplätze abzutrennen und mit Toren zu verschließen.

PKW Freistellplätze

Bodenbelag als Asphaltbelag, Rasengittersteine oder Teilflächen humusiert (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Technik

Der Raum für die Aufstellung der zentralen Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss Haus G auf GST 2577/8. Räume für sonstige technischen Einrichtungen (Strom, Wasser, etc.) befinden sich zusätzlich im Untergeschoss Haus F auf GST 2577/9 und Haus J auf GST 2577/13. Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung.

Treppenhaus

wird als offenes, der Witterung ausgesetztes Treppenhaus ausgebildet; Ausführung in Stahlbeton, Trittstufen Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste Plattenbelag, Feinsteinzeug oder Sichtbeton

Schleuse/Gang

Bodenbelag Feinsteinzeug oder als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung

Kellerabteile

Verschiedene Größen, versperrbar. Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen mittels Holz- oder Blechlamellentrennwänden. Die Kellerabteile werden den Wohnungen direkt als Zubehör zugeordnet (ins Eigentum übergehend) und sind nicht Allgemeinflächen. Die Beleuchtung der Kellerabteile wird mittels Deckenleuchten im Erschließungsgang (angeschlossen an Allgemeinzähler) durchgeführt.

Lager UG

Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung oder Asphaltbelag; Lagerflächen im Untergeschoss sind nicht Allgemeinflächen sondern je nach Größe selbständige Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehör zu Wohnungseigentumsobjekten.

Müllbereich

versperrbarer, überdachter Müllbereich im Zugangsbereich Erdgeschoss. Bodenbelag: Asphalt, Kies oder Beton-, bzw. Steinplatten auf entsprechendem Unterbau

Gartenanteile

Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden humusiert und eingesät. Die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Gartenanteilen erfolgen mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1 m. Die Gartenanteile inkl. eventueller Böschungen werden den einzelnen Wohnungen direkt in das Eigentum zugeordnet und sind nicht Allgemeinflächen. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträucher und Bäumen zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

Sonstige Grünflächen

Sonstige Grünflächen und Böschungen sind Allgemeinflächen; sie werden humusiert und eingesät. Der Bauträger behält sich vor, Teilbereiche mit Hecken, Sträucher und Bäumen zu bepflanzen - ist jedoch hierzu nicht verpflichtet.

Briefkastenanlage

Im Allgemeinbereich wie beispielsweise im Nahbereich des Treppenhauses wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet (genaue Lage wird vom Bauträger festgelegt).

ROHBAU

Fundamente

nach statischen Erfordernissen als Platten- Streifen- oder Einzelfundamente in Stahlbeton laut Vorgabe des vom Bauträger beauftragten Statikers.

Geschossdecken

Massivdecken in Stahlbeton; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Untersicht gespachtelt oder verputzt; Untergeschoss - Deckenuntersicht - Beton „roh“ bzw. eingelegte oder nachträglich angebrachte Wärmedämmung

Außenwände

Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk, innenseitig verputzt, außen Wärmedämmung (Vollwärmeschutz – WDVS bzw. hinterlüftete Holzfassade), Wandstärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen; Art, Farbgebung und Material der Fassade liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers bzw. des vom Bauträger beauftragten Architekten

Innenwände

Ziegel oder Gipskarton (Entscheidung liegt beim Bauträger), bzw. nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton; beidseitig verputzt bzw. Gipskartonoberfläche gespachtelt und gemalt; Stärken nach schalltechnischen und statischen Erfordernissen

Wohnungstrennwände

aus Stahlbeton oder Schallschutzziegel mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale; in Wohnungstrennwänden dürfen aus schalltechnischen Gründen keine Installationen (insbesondere Heizung, Sanitär, Lüftung bzw. z.T. Elektro) ausgeführt werden

Haustrennwände (an Grundgrenze)

Mehrschalig aus Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk mit Zwischendämmung, hausesitig verputzt

Aussentreppen

Laufplatte in Stahlbeton mit schall- und thermisch entkoppelter Auflagerung; Tritt- und/oder Setzstufen in Stahlbeton „roh“ oder Feinsteinzeug; Handlauf und/oder Geländer als Stahlkonstruktion in verzinkter Ausführung oder mit Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Innentreppen

Laufplatte in Stahlbeton mit schallentkoppelter Auflagerung, Untersicht – verputzt oder gespachtelt; Setzstufe – verputzt oder gespachtelt; Trittstufe – Feinsteinzeug; Geländer oder Handlauf: Stahl grundiert mit Metallanstrich oder Geländer gemauert, verputzt und gemalt (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Dachkonstruktion

Flachdach (Umkehrdach oder Warmdach) oder leicht geneigtes Pultdach (Kaltdach); normgerechte Wärmedämmung lt. Energieausweis; Oberfläche bekies, begrünt oder mit beschieferter Bitumenbahn

Sonstige Bauteile

sonstige konstruktive bzw. tragende Bauteile (wie z.B. Säulen, Träger, Unterzüge, etc.) in Stahlbeton oder Stahl feuerverzinkt (im Aussenbereich) bzw. Stahl grundiert und gemalt (im Innenbereich)

AUSBAU

Fenster- und Fenstertüren

einteilige Elemente als Drehkipp- oder Fixelement; mehrteilige Elemente als Drehkipp/Fix Element; Kunststoffausführung mit entsprechender Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung; im Außenbereich Parapetfenster mit Sohlbankblechen; im Innenbereich Ausführung der Fensterbank entweder als verputzte Mauerfensterbank oder Kunststoff weiß „max beschichtet“ (Entscheidung liegt beim Bauträger); die Stock und Rahmenfarbe innen und außen wird vom Bauträger definiert; die Fenstergriffe sind aus Aluminium oder Kunststoff in den Farben weiß oder Alu.

Sonnenschutz

es wird vom Bauträger kein Sonnenschutz ausgeführt

Wohnungseingangstür

Anschlagtür aus Kunststoff, Alu oder Holz; umlaufende Gummidichtung; hohlraumfreies schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt; Beschläge Alu eloxiert oder Edelstahl; Türspion

Innentüren

Stahlzargen weiß lackiert; Türblätter kunststoffbeschichtet, weiß; Türblatt mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung; Drückergarnitur in Alu eloxiert oder Niro; Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei den WC- und Badtüren; die Innentüren werden generell als Streiftüren ausgeführt.

Estrich

In sämtlichen Innenräumen innerhalb des Wohnungsverbandes wird ein schwimmender Estrich mit Trittschallisolierung ausgeführt.

Boden- und Wandbeläge

Garderobe, Diele, Windfang, Vorraum, Gang, Küchenbereich, Speis, Abstellraum – Feinsteinzeugfliesen Format 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger; Randleisten aus Bodenfliesen

Wohnbereich, Zimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Atelier - Klebparkettboden Eiche versiegelt mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger

Bad – Boden Feinsteinzeug Format 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, keramische Wandfliesen Format 30 x 45 cm weiß matt oder glänzend, raum- bzw. wandhoch verflies

WC – Boden Feinsteinzeug Format 30 x 60 cm, keramische Wandfliesen Format 30 x 45 cm weiß matt oder glänzend, raum- bzw. wandhoch verflies

Terrasse - Steinplatten im Splittbett 30 x 60 cm, 40 x 60 cm oder 40 x 40 cm bzw. Feinsteinzeug (Entscheidung liegt beim Bauträger), Absturzsicherung Beton „Sicht“ oder edelgeputzt oder als Leichtbau mit Holz oder verzinktem Stahlgeländer mit Stab- oder Plattenfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Malerarbeiten

Wände und Decken in Wohnräumen werden weiß gemalt; Decken und Wände im Untergeschoss (falls vorhanden) bleiben vorwiegend in Beton - „roh“, Wärmedämmung - Sicht oder Ziegelmauerwerk bzw. Betonstein – „roh“

Metallteile im Freien werden feuerverzinkt oder rostschutzgrundiert und mit Metellanstrich versehen, im Inneren: rostschutzgrundiert und mit Metellanstrich versehen

GEBÄUDETECHNIK

Heizung

Die Energiebereitstellung erfolgt über eine vollautomatisch gesteuerte, witterungs-, temperaturgeführte Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik (verringerte Schadstoffemissionen, sowie erhöhter Nutzungsgrad). Der Aufstellungsort der Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss Haus G auf GST 2577/8.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die einzelnen Heizkreise können einem Heizungsverteiler innerhalb der Wohnung individuell manuell geregelt werden. Der Wohnbereich wird mit 1 Raumthermostatregler ausgestattet. Zusätzliche Raumthermostatregler innerhalb der Räume sind als Sonderwunsch möglich.

Durch die Einbauten im Heizungsverteiler kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung kommen.

Für den laufenden Betrieb der Heizung und Warmwasser wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für die Gastherme und die allgemeinen Sanitär- und Heizungsinstallation abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft anteilig zu übernehmen ist. Das Untergeschoss ist unbeheizt.

Lüftung

Bäder und WC's mit Fenster sind über diese natürlich lüftbar; Bäder und WC's ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Für Dunstabzüge der Küchen werden von Seite des Bauträgers keine Vorkehrungen getroffen. Falls gewünscht kann ein Umluft-Dunstabzug bei der Küche durch den Käufer ausgeführt werden.

Sanitäre

bei der Leitungsverlegung wird insbesondere auf körperschalldämmende Verrohrung geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen jeweiligen Warmwasserspeicher im Untergeschoss Haus F auf GST 2577/9, Haus G auf GST 2577/8 und Haus J auf GST 2577/13. Die Warmwasserleitungen sind mit einer zusätzlichen Zirkulationsleitung bis zur Wohnungshauptabspernung ausgeführt. Die Küchen werden vom Auftraggeber nach Übergabe selbst beauftragt und durch eine konzessionierte Firma geliefert, eingebaut und in Betrieb genommen. Die Angaben der Anschlüsse, etc. müssen frühzeitig durch den Käufer an den Bauträger erfolgen.

Küche

1 Anschluss für Spülbecken (Warm/Kaltwasser, Abfluss); 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken. Anschlüsse bei Wohnungstrennwänden werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert.

Zählgeräte

die Wasserzähler sowie der Wärmemengenzähler für die jeweilige Nutzungseinheit befinden sich innerhalb der Wohnung. Die Stromzähler befinden im Untergeschoss Haus F auf GST 2577/9, Haus G auf GST 2577/8 und Haus J auf GST 2577/13.

Elektroinstallationen

für jede Wohneinheit wird ein Sicherungsverteiler samt Fehlerstromschutzschalter (FI) im Vorraum, Abstellraum, Garderobe, Gang oder Diele installiert - Wartung und Funktion siehe Übergabebroschüre.

Im jeweiligen Hauptverteiler (im Untergeschoss Haus F auf GST 2577/9, Haus G auf GST 2577/8 und Haus J auf GST 2577/13) sind die Hauptsicherungen und Zählerplätze untergebracht. Die Allgemeinbereiche werden sofern notwendig gemäß Baubescheid, OIB oder E 8002 mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet.

Die Medienversorgung für Internet und Fernsehen ist über das Leitungsnetz der Gemeinde Kematen geplant. Sollte die Versorgung der Gemeinde bis zur Fertigstellung des Projektes nicht möglich sein, wird ein digitales SAT - Empfangsgebilde am Dach installiert.

Die Ausführung weiterer Medienanbieter wie A1, UPC, etc. liegt im Entscheidungsbereich des Bauträgers und ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Satelliten-Einzelanlagen sind nicht zulässig.

Entgegen der ÖNORM E 8015-2 gilt für die Ausstattung diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

In Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) werden gem. gesetzlichen Bestimmungen batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert (Typ und genaue Positionierung nach Vorgabe des Bauträgers). Die laufende und fachgerechte Wartung der Rauchwarnmelder ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen bzw. durchzuführen.

AUSSTATTUNG

Sanitäre

Waschtischanlage Bad

1 Waschtisch aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 60x40cm

1 Einhandmischer chrom oder weiß mit Keramikdichtung, inkl. Ablaufgarnitur und Eckventile

[Wohnung E5, F3,F4, G3,G4, I5, J5 – 2 Waschtischanlagen]

Badewannenanlage

1 Badewanne / Größe ca. 170x75cm

1 Ein- Ab- Überlaufarmatur in Chrom

1 Handbrause inkl. Schlauch ca. 1,25m lang in Chrom bzw. weiß

[Wohnung E5, F3,F4, G3,G4, I5, J5 – zusätzliche Duschanlage

1 Duschtasse weiß / Größe ca. 80x80 oder ca. 90x90cm, Stahlblech weiß

1 Einhand-Unterputz-Brausebatterie in Chrom

1 Brausegarnitur mit Handbrause in Chrom bzw. weiß]

WC-Anlage

1 Klosettanlage aus Sanitärkeramik in weiß / Ausführung als Tiefspüler; mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte in weiß

1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 36x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss

[Wohnung E5, F3,F4, G3,G4, I5, J5 – 2 WC-Anlagen]

Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit absperbarem Geräteanschlussventil

Garten

1 Kaltwasseranschluss für Wohnungen mit Terrasse im Erdgeschoss und Dachgeschoss

Elektro

Gard., Diele, Vorraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster (1x je Wohneinheit), 1 Lätwerk (1x je Wohneinheit)

WC

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass (bei WC´s ohne Fenster 1 Anschluss für Abluftventilator)

Bad

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, 1 Steckdose neben dem Waschbecken, 1 Waschmaschinenauslass

Schlafzimmer

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 2 Wechselschalter neben dem Bett, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass

Zimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Antennenauslass, 1 Vorkehrung für Internet

Wohnzimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 1 Antennenauslass, 1 Internetanschluss, 1 Auslass für Raumthermostat

Abstellraum, Gang, Speis, Schrankraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass

Küche

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Backrohr-/Herdauslass, 1 Kühlschranksauslass, 1 Geschirrspülersauslass, 1 Auslass für Umluftdunstabzug (falls ausgeführt)

Terrasse bzw. Balkon

1 Wandlichtauslass pro Terrasse bzw. Balkon mit Schalter in der Wohnung, 1 Steckdose für den Aussenbereich

[Wohnung E5, F3,F4, G3,G4, I5, J5 – 2 Wandlichtauslässe, 2 Steckdosen Aussenbereich]

Ausgeführte Produkte

Die tatsächlich ausgeführten Ausstattungsgegenstände, wie Armaturen, Schaltermaterial, Sanitärgegenstände, Bodenbeläge, etc. können sich von den bemusterten Produkten unterscheiden. Technisch gleichwertige Ausführungen dieser Produkte werden jedenfalls sichergestellt.

Feuerlöscher

im Allgemeinbereich werden Feuerlöscher gemäß Baubescheid vom Bauträger bereitgestellt. Erforderliche Feuerlöscher und Löschdecken in den Wohnungen sind von den Eigentümern selbst zu stellen.

SONDERWÜNSCHE

Änderungen der Ausstattung, die der Verbesserung, dem technischen Fortschritt dienen oder von den Behörden vorgeschrieben werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Die Entscheidungen über Ausführungsmöglichkeiten und Materialvarianten, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, obliegen ausschließlich dem Bauträger.

Es besteht die Möglichkeit bei der Gestaltung und Ausstattung der von Ihnen gewählten Einheit auf Ihre individuelle Vorstellung einzugehen, sofern diese rechtzeitig mit dem Bauträger und im Einklang mit den gesetzlichen und technischen Vorschriften der Behörden sind und das architektonisch gestalterische Erscheinungsbild des Objekts nicht verändern.

Um einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen, ist es in diesem Fall erforderlich, die Änderungen mit dem Bauträger im Vorhinein rechtzeitig zu vereinbaren (genaue Regelung im Kaufvertrag).

Bei Sonderwunschausführungen über direkten Auftrag des Käufers (nicht über Bauträger) gilt vereinbart, dass diese Ausführungen erst und nur nach mängelfreier Übergabe der Wohneinheit an den Käufer durchgeführt werden können. Die Ausführungen dürfen nur von konzessionierten Firmen für dieses Handwerk ausgeführt werden. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Gewährleistung.

Die spätest möglichen Termine für die Bekanntgabe von Sonderwünschen durch den Käufer bzw. für die Fixierung der genauen Installationsanordnungen werden dem Käufer vom Bauträger bzw. seinen Planern noch gesondert mitgeteilt; nach Ablauf dieser Termine sind Änderungen in der Ausführung bzw. in der Ausstattung grundsätzlich nicht mehr möglich.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die planliche Darstellung der Grundrisse, Schnitte etc. bzw. der Schaubilder und Ansichten (z. B. Abbildungen von Sanitäreinrichtungsgegenständen oder sonstigem Mobiliar, Fassaden- und Fenstergröße und Fensterfarbe, etc.) gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

Bei Visualisierungen und Schaubildern, welche die Wohnanlage abbilden, handelt es sich lediglich um Schaubilder – seitens der Käufer können daraus keine Ansprüche hinsichtlich einer bestimmten Ausführungsart oder der Verwendung bestimmter Materialien, Farben, etc. abgeleitet werden. Die Auswahl der Materialien für im Außenbereich sichtbare Elemente der Wohnprojekte obliegt ausschließlich der Verkäuferin. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die in den Schaubildern dargestellten Fenster von den tatsächlich ausgeführten Fenstern in Größe und Lage abweichen. Maßgebend ist die Darstellung in den Grundrissen.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind ohne Putz, Wandfliesen, etc. angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Abweichungen bis zu 3% liegen innerhalb der Toleranzgrenze und haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff, der in der Baubeschreibung als „bzw.“ oder „oder“ angegeben ist zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.

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

Der Käufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

GEWÄHRLEISTUNG

Ein Gewährleistungsanspruch seitens des Käufers besteht grundsätzlich nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Verkäuferin 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 angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtliche Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

ZU BEACHTEN NACH ÜBERGABE

Die Käufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Übergabe während der Austrocknungszeit diverse Ratschläge zu befolgen, die in der Objekt- und Wartungsanleitung bei Übergabe ausgehändigt werden.

Die Räume sind in jedem Fall laufend ausreichend zu durchlüften (Quer- und Stoßlüften), um möglicher Pilz- und Schimmelbildung, bzw. Auftreten von Insekten vorzubeugen.

Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten, 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.

Parkettböden

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).

Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.

Die 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 ätzenden, härtenden, etc. Flüssigkeiten darin entsorgt werden.

Dachflächen, Terrassenflächen über Wohnräumen

Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2019). Diese Dachflächen sollten regelmäßig 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 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.

Holzrahmen und Holzfassadenelemente

Die Holzrahmen und Holzfassadenelemente sind in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren. Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert.

Beton-/Steinplatten Terrassen

Die Beton-/Steinplatten 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. Weiters sind die Fugenmassen in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und ggf. wieder aufzufüllen um ein Verrutschen der Terrassenplatten zu verhindern.

Rauchwarnmelder

Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich mit einem angefeuchteten Tuch zu reinigen, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

Keller / Lager

Die Kellerräume und Lager im Untergeschoss sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik und dgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich, insbesondere im Sommer, zu Kondensatbildung kommen.

Fehlerstromschutzschalter

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

Sickeranlagen

Alle Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern müssen zur Sicherstellung einer entsprechenden Funktion regelmäßig gewartet werden. Eine optische Kontrolle sollte zumindest halbjährlich sowie nach außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen erfolgen.

Die jeweils erforderlichen Wartungsintervalle richten sich besonders nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge und dem Feststoffeintrag. Durch eine allfällige Ablagerung von Schnee, insbesondere von mit Streugut vermengtem Schnee, darf die Funktion von Sickeranlagen nicht beeinträchtigt werden. Bzgl. Sickermulden, Sickerrigole, unterirdischen Sickerkörpern, etc. und deren individuelle Wartung wird auf die gesondert bei der Übergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung verwiesen.

Schmutzwasser Hebeanlagen

Falls vorhanden sind diese nach Übernahme der Einheit innerhalb des ersten Monats einer Sichtkontrolle (außen und innen des Pumpenbehälters) zu unterziehen. Ansonsten sollte halbjährlich die Schmutzwasserhebeanlage überprüft werden. Für den laufenden Betrieb der Hebeanlage (falls vorhanden) wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

Leitungen ohne sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Übergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Diese Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen.

Stromanmeldung

Im Zuge der Übergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 3 Tagen nach Übernahme der Einheit der Strom vom Eigentümer anzumelden ist.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen (Heizung, etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.) ein Wartungsvertrag empfohlen und ist durch die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen.

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

.....
Ort und Datum der Unterzeichnung