

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG, 16.01.2023 WOHNANLAGE ZENTRUM KEMATEN

Top 1.7, 1.10, 1.11, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 – frei finanziert



Symbolbild

ALLGEMEIN

Im Ortszentrum von Kematen (GST .529) realisiert die Fa. bauwerk ZK GmbH auf einer Gesamtfläche von ca. 1.672 m² 21 individuelle Eigentumswohnungen mit ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensbedürfnisse.

Die Wohnanlage besteht aus 3 oberirdischen Baukörpern (Haus 1 (Nord), Haus 2 (Ost), Haus 3 (Süd)) samt zusammenhängender Tiefgarage. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im Osten der Liegenschaft über die Gemeindestraße „Hintere Gasse“ GST 2498/1 (von Süden) bzw. GST 2469/1 (von Norden).

Die Ver- und Entsorgung der Wohnanlage erfolgt durch die Gemeinde Kematen und umfasst Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgung sowie durch das Elektrizitätswerk Kematen zur Stromversorgung.

Die Wohnanlage wird gemeinsam parifiziert und im Wohnungseigentum schlüsselfertig zum an die einzelnen Erwerber übergeben.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Zufahrtsrampe Tiefgarage

elektrisches perforiertes Garagentor bei der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt; die Torsteuerung erfolgt über einen Schlüsselschalter (Einfahrt: öffnbar mit Wohnungsschlüssel; Ausfahrt: Zugschnur von der Decke – händisches Öffnen).

Für den laufenden Betrieb der Toranlage wird durch den Bauträger oder der Hausverwaltung ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für das Garagentor abgeschlossen, der von der Eigentümergeinschaft zu übernehmen ist; die Garagenrampe weist ein Gefälle von ca. 15% auf, ist großteils überdacht und nicht beheizt.

Tiefgarage

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

der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt jeweils über eine entsprechende Schleuse. Der Garagenboden wird großteils 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

insgesamt 6 nicht überdachte Stellplätze im Außenbereich; davon 3 Besucherstellplätze; Bodenbelag als Asphaltbelag, Rasengittersteine oder Teilflächen humusiert (Entscheidung liegt beim Bauträger)

Technik

der Raum für die Aufstellung der zentralen Heizungsanlage und sonstigen notwendigen technischen Einrichtungen im Untergeschoss Haus 2 (Ost); Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung; Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

Trockenraum, Sportgeräte-/ Kinderwagenraum

eigener Raum im Untergeschoss Haus 2 (Ost) – Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung, Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

Bereich zum Abstellen von Fahrrädern

befindet sich im Untergeschoss Haus 1 (Nord) in einem eigenen Raum – Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung bzw. Asphalt auf entsprechendem Unterbau, Wände – Beton oder Betonstein Sicht.

Treppenhaus

Ausführung in Stahlbeton, Trittstufen Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Podeste/Gang Plattenbelag, Feinsteinzeug oder Sichtbeton; Haus 1 + 3 (Nord + Süd) wird als geschlossenes Treppenhaus ausgebildet; Haus 2 (Ost) wird als überdachtes, offenes Treppenhaus ausgebildet; jedes Treppenhaus verfügt über einen separaten Personenlift.

UG Vorraum, Schleuse, Gang

Bodenbelag Feinsteinzeug oder als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung; Entscheidung liegt beim Bauträger

Kellerabteile

Verschiedene Größen in den Untergeschossen, versperrbar; Bodenbelag als Betonboden mit staubfreimachender Versiegelung, Abwandungen teilweise mittels Holz- oder Blechlamellentrennwänden, teilweise als Beton oder Betonstein Sicht. Die Beleuchtung der Kellerabteile erfolgt mit eigenem Deckenlichtauslass (angeschlossen an Wohnungszähler). Die Kellerabteile für die Wohnungen werden den ausgewählten Wohnungen direkt als Zubehör zugeordnet (ins Eigentum übergehend) und sind nicht Allgemeinflächen.

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

Überdachte(r) Müllbereich(e) im Außenbereich; 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, Kinderspielplatz

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.

Im westlichen Bereich kommt eine begrünte Parkanlage samt Kinderspielbereich zur Ausführung, die von allen Eigentümern der GST .529 genutzt werden kann; für die laufende Pflege ausgeführter Pflanzen, etc. wird durch den Bauträger ein 3-jähriger Wartungsvertrag abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen und weiterzuführen ist.

Briefkastenanlage

Im Allgemeinbereich wie beispielsweise im Nahbereich eines Zugangs oder Zufahrt wird ein Brieffach pro Wohnung errichtet. Die 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

vorwiegend Ziegel, wenige in Gipskarton, 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

Aussentreppen (ausserhalb des Wohnungsverbandes)

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

Dachkonstruktion

Flachdach (Haus 2 (Ost), Umkehrdach bzw. Warmdach), Satteldach (Haus 1+3 (Nord+Süd), Kaltdach bzw. Warmdach); normgerechte Wärmedämmung lt. Energieausweis; Oberfläche verblecht, bekieset oder mit beschiefelter 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 lackiert (im Innenbereich)

AUSBAU

Fenster- und Fenstertüren

Fa. Internorm; einteilige Elemente als Drehkipp- oder Fixelement; mehrteilige Elemente als Drehkipp/Fix oder Drehkipp/Dreh Element (Top1.11 mit Hebeschiebefenstertüre); Kunststoffausführung mit entsprechender Isolierverglasung und umlaufender Gummidichtung; im Außenbereich Parapetfenster mit Sohlbankblechen; im Innenbereich Ausführung der Fensterbank als verputzte Mauerfensterbank; 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 ein außenliegender Sonnenschutz in Form von Außenjalousien (Flach- bzw. C-Lamelle) ausgeführt. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit Funk oder Schalter.

Wohnungseingangstür

Anschlagtür aus Holz, Türblatt beschichtet; umlaufende Gummidichtung; hohlraumfreies schall- und wärme gedämmtes Volltürblatt; Beschläge Edelstahl; Türspion

Innentüren

Stahlzargen weiß lackiert; Türblätter gefälzt, weiß lackiert oder beschichtet; 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, Bad, WC, Gang (Top 1.11), Küchenbereich (Top 1.10, 3.2, 3.7), Abstellraum (Top 1.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7) - Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger; Randleisten aus Bodenfliesen

Zimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Wohnbereich, Gang (Top 1.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7) Küchenbereich (Top 1.7, 1.11, 3.1, 3.3, 3.5, 3.6) – Boden 1-Stab Landhausdiele Eiche Natur mit passenden Randleisten, gem. Muster Bauträger

Bad

Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, keramische Wandfliesen Format 20 x 40 cm weiß matt, je nach Badeinteilung werden Teilbereiche wandhoch (Badewannen-, Duschbereich), Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verfließt; die Entscheidung liegt beim Bauträger; im Bereich des Waschtischanlage wird ein Spiegel ausgeführt.

WC

Boden Feinsteinzeug Format ca. 30 x 60 cm gem. Muster Bauträger, keramische Wandfliesen Format 20 x 40 cm weiß matt, Teilbereiche bis ca. 1,20 m und Teilbereiche nur mit einer Sockelfliese verflies; die Entscheidung liegt beim Bauträger

Terrasse OG/DG

Steinplatten im Splittbett (l x b ca. 60 x 30cm); Absturzsicherung Beton „Sicht“ oder edelgeputzt oder als Leichtbau mit Holz oder verzinktem Stahlgeländer mit Stab- oder Platten- bzw. Glasfüllung (Entscheidung liegt beim Bauträger);

Terrasse EG

Steinplatten im Splittbett (l x b ca. 60 x 30cm) auf entsprechendem Unterbau

Malerarbeiten

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

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

GEBÄUDETECHNIK

Heizung

die Energiebereitstellung erfolgt über eine vollautomatisch gesteuerte, witterungs-, temperaturgeführte Luft-Wasser Wärmepumpe (verringerte Schadstoffemissionen). Teile der Wärmepumpe werden am Dach Haus 1 (Nord) und Haus 2 (Ost) aufgestellt, hier kann es zu einer geringfügigen Geräusentwicklung durch Luftströmungen kommen. Der Aufstellungsort der Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss Haus 2 (Ost).

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die einzelnen Heizkreise können in einem Heizungsverteiler innerhalb der Wohnung individuell manuell geregelt werden. Der Wohnbereich wird mit 1 Raumthermostatregler ausgestattet. Durch die Einbauten im Heizungsverteiler kann es zu geringfügiger Geräusentwicklung kommen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral, je Wohnung mittels Elektroboiler in der Wohnung. Die Positionierung der ca. 120-150 Liter Boiler innerhalb der Wohnung erfolgt z.B. im Abstellraum, Bad, etc. nach Vorgabe des vom Bauträger beauftragten HSL-Planers.

Für den laufenden Betrieb wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für die Wärmepumpe und die Sanitär- und Heizungsinstallationen im Technikraum abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist. Das Untergeschoss, Stiegenhaus, Kellerabteile, Lager, etc. sind unbeheizt.

Lüftung

Bäder und WC's mit Fenster sind über diese natürlich lüftbar; Bäder und WC's ohne Fenster werden mechanisch entlüftet. Beim Betrieb der mechanischen Entlüftungen ist darauf zu achten, dass Luft nachströmen kann um einen Unterdruck zu vermeiden (z.B. durch Kippen eines Fensters). 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 Warmwasserbereitstellung erfolgt dezentral über Elektroboiler innerhalb der Wohnung.

Die Küchen werden vom Käufer nach Übergabe selbst beauftragt und durch eine konzessionierte Firma geliefert, eingebaut und in Betrieb genommen. Die Anschlüsse, etc. wurden gemeinsam mit der Fa. Einrichtungshaus Föger GmbH geplant und sind in der Ausführung zu berücksichtigen.

Küche

1 Anschluss für Spülbecken (Kaltwasser, Abfluss); 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler neben dem Waschbecken. 1 Untertischelektroboiler mit ca. 5 Liter wird im Zuge der Übergabe beige stellt – die Montage erfolgt käuferseits in Absprache mit dem vom Käufer beauftragten Küchenbauer; Anschlüsse bei Wohnungstrennwänden werden grundsätzlich „auf Putz“ sichtbar montiert.

Zählgeräte für die jeweilige Nutzungseinheit

der/die Wasserzähler sowie der Wärmemengenzähler befinden sich innerhalb der Wohnung. Der Stromzähler befindet sich im Allgemeinbereich des Untergeschosses Haus 2 (Ost).

Elektroinstallationen

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

Im Hauptverteiler (im Untergeschoss) 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 erfolgt mit Glasfaser in Abstimmung mit der Gemeinde Kematen bzw. A1. 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

[\[Top 1.10, 3.1, 3.6, 3.7 - 2 Waschtische\]](#)

Badewannenanlage

1 Badewanne / Größe ca. 170x75cm

1 Ein- Ab- Überlaufarmatur in Chrom

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

[\[Top 3.4 – keine Badewannenanlage\]](#)

Duschanlage

1 Duschtasse weiß / Größe unterschiedlich lt. Plan

1 Einhand-Unterputz-Brausebatterie in Chrom

1 Brausegarnitur mit Handbrause in Chrom bzw. weiß]

[\[Top 3.1, 3.6 – 2 Duschanlagen\]](#)

WC-Anlage

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

bei separaten WC's - 1 Handwaschbecken aus Sanitärkeramik in weiß / Größe ca. 36x25cm; mit Einhandhebelmischer und Kaltwasseranschluss

[\[Top 1.10, 1.11, 3.1, 3.2, 3.6, 3.7 - 2 Klosettanlagen\]](#)

Handtuchheizkörper im Bad

angeschlossen an die Fußbodenheizung

Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit absperrbarem Geräteanschlussventil

Terrasse

1 Kaltwasseranschluss im Terrassenbereich

Elektro

Gard., Diele, Vorraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Klingeltaster (1x je Wohneinheit), 1 Lötwerk (1x je Wohneinheit);

zur Info: bei Wohnungen mit geschlossenem Treppenhaus kommt die Ausführung einer Gegensprechanlage anstatt des Lötwerks zur Ausführung

WC

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

Bad

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, 1-2 Steckdosen neben dem Waschbecken, 1 Waschmaschinenauslass, teilw. 1 Wäschetrocknerauslass

Schlafzimmer

1 Wechselschalter bei Eingangstüre, 1 Deckenlichtauslass, 2 Wechselschalter neben dem Bett, 3-4 Steckdosen, 1 EDV-Anschluss

Zimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 3-4 Steckdosen, 1 EDV-Anschluss

Wohnzimmer

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass, 4-5 Steckdosen, 1 Medienauslass, 1 EDV-Sternpunkt

Abstellraum, Gang, Speis, Schrankraum

1 Schalter, 1 Deckenlichtauslass

Küche

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

Terrasse bzw. Balkon

1 Wandlichtauslass mit Schalter in der Wohnung, 1 Aussensteckdose (ausgenommen Top 3.4)

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.

Eine Mehrausstattung bzw. 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.

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 Ausführungen, die über den Auftrag der Verkäuferseite ausgeführt wurden.

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 (falls vorhanden)

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, Bepflanzung, evtl. Personenaufzüge, etc.) wird auch für die gesamte Elektroanlage (inkl. Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage, etc.), das Garagentor, 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