



WOHNHAUS 1120 Wien, Münchenstraße 21

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERKAUF

1. ALLGEMEINES

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Wohnbauvorhabens Viva Hetzendorf, Münchenstraße 21, 1120 Wien.

Das Projekt befindet sich im exklusiven Herzen von Hetzendorf, eingebettet zwischen Schloß Hetzendorf, Schönbrunn und ORF. Die unmittelbare Mikrolage ist durch ein gutbürgerliches Ambiente mit aufgelockerter Bebauung authentischer Altbauten, sowie gepflegter Alleestraßen geprägt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. In 4 Geh-Minuten erreicht man die Buslinie 58A mit Anbindung zur U4 Hietzing, oder die Straßenbahn-Linie 62 bis Bhf Meidling (S-Bahnen, U-Bahn) oder direkt bis zur Oper/ Karlsplatz. Die Autobahn - Anschlußstelle Altmannsdorf (A23, A2) ist nur 2 km entfernt.

Diverse Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs wie auch nette Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein überaus großes Schulangebot (Volksschule, HAK, Privatschule Infinum, Modeschule Hetzendorf, Sportmittelschule) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Diverse Freizeitmöglichkeiten bieten das nahegelegene Hietzinger Bad bzw. der Schloßpark Schönbrunn, Tennisclub Hetzendorf etc.

2. BESCHREIBUNG

Das Wohnhaus umfasst 14 Eigentumswohnungen und 9 Garagenstellplätze. Nebenräume wie Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum, Heizraum etc. befinden sich in der Eingangszone bzw. im Bereich der Tiefgarage. Eingegärten, Terrassen, Balkone bzw. Loggien sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze, die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage am Dach zur Unterstützung der zentralen Haustechnik-Anlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz, die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt in das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser über Retentionsflächen verzögert und reduziert.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG KONSTRUKTION

3.1 BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

Fundamente und tragendes Kellermauerwerk	Stahlbetonfundamente, sowie Stahlbetonwände und -stützen, Gründungsmaßnahmen, lt. Statik, Bodengutachten und Bauphysik.
Außenwände	Aus statischen Gründen Stahl- oder Mantelbeton nach den Bestimmungen der Ö-Norm und Wiener Bauordnung für Wärme- und Schallschutz, Vollwärmeschutz.
Geschoßdecken	Aus statischen und schalltechnischen Gründen Stahlbetonmassivplatten, gespachtelt und gemalt
Tragende Innenwände	Laut statischer Erfordernis Stahlbetonwand, mit zusätzlichen schall- und wärmedämmenden Gipskartonvorsatzschalen lt. Bauphysik.
Innenwände (nicht tragend)	Gipskarton-Ständerwände, Beplankung je nach techn. Erfordernis, teilw. Vorsatzschalen bzw. Installationsvorsatzschalen zur Leitungsführung
Abgehängte Decken	im Bereich von Leitungsführungen abgehängte Gipskartondecken (GK), Brandschutzplatten bzw. partielle Poterien, dadurch geringere Raumhöhen möglich. In den Bädern und WCs abgehängte GK-Decken für Spots.
Dachkonstruktion	Stahlbeton-Sargdeckelkonstruktion lt. Statik, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Hinterlüftung. Dacheindeckung mit Alublech oder gleichwertigem.
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem, Kunstharzputz mit wasserabweisender Oberfläche. In sämtlichen Sockelbereichen ist der Außenputz mit Dichtschlammestreifen zu versehen.
Absturzsicherungen	Die Geländer der Balkone und Terrassen sowie Absturzsicherungen werden als Rahmenkonstruktion mit Lochblechfüllungen ausgeführt. Teilweise werden Brüstungsmauern ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten.
Raumhöhen	Wohnungen gemäß BO Wien (mind. 2,50 m), Dachgeschoße mit erhöhter Raumhöhe von ca 2,65 m sowie Dachschrägen. In der Tiefgarage beträgt die Durchfahrtshöhe mind. 2,10 m.

4. INNENAUSBAU NEUBAU

4.1 WANDOBERFLÄCHEN UND DECKENUNTERSICHTEN

Bad	großformatiges Feinsteinzeug 30 x 60, in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt, analog des Muster-Fliesenplanes. Verlegungshöhe ca. h=100-120 cm, im Dusch- und Badewannenbereich ca. h=210 cm, restliche Wände mit Innendispersion und Fliesensockel. Verfugung farblich angepasst. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen (Wartungsfugen). Oberhalb von Waschtischen großflächige Kristallspiegel.
------------	---

WC	großformatiges Feinsteinzeug w.o., in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt, analog des Muster-Fliesenplanes mit Verlegungshöhe bis ca. h=120 cm an der Rückwand, restliche Wände mit Innendispersion, Latexfarbe bis ca. h=120 cm, Fliesensockel. Verfugung farblich angepasst. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen (Wartungsfugen).
Zimmer allgemein	Umweltfreundlicher Dispersionsanstrich in hellem Farbton.

4.2 BODENBELÄGE

Wohnraum, Wohnküche Schlafraum, Vorraum, AR	Fertigparkett Eiche, werksversiegelt, geklebt, sowie weiße Hochkantleisten MDF ca 6 cm hoch als Sockelabschluss. Bei den Balkon- und Terrassenausgängen können partiell Holz-Vorlegestufen nach technischem Erfordernis zur Ausführung gelangen.
Bad, WC	großformatiger Feinsteinzeugbelag Format 30 x 60, heller Farbton, orthogonal verlegt, Fuge auf Fuge, Trennschienen bei allen Belagsübergängen. Verfugung farblich angepasst. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen (Wartungsfugen).
Balkon, Terrasse, Loggia	witterungsbeständiger Plattenbelag im Kiesbett verlegt. Grau bzw. heller Farbton, Format mind. 40 x 40

4.3 FENSTER UND VERSCHATTUNGEN

Vertikale Fenster, Terrassen- und Balkontüren	Kunststoff Elemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärme- und Schalldämmwerte lt. Bauphysik. Fensterrahmen innen und außen weiß. Beschläge: Eingriff-Drehkippschlag in Edelstahloptik <u>Allgemeiner Hinweis:</u> Bei den Fenstern: Dreh-/Drehkipp- bzw. Fixelemente Bei den Terrassentüren Dreh-/Drehkipp- und Fixelemente
Verschattung vertikale Fenster	Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten außenliegende elektrisch bedienbare Raffstore. <u>Allgemeiner Hinweis:</u> Der außenliegende Sonnenschutz ist für maximale Windgeschwindigkeiten lt. Produkthersteller ausgelegt. Um Beschädigungen zu vermeiden, muss dieser durch den Wohnungsnutzer bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden.
Dachflächenfenster und Verschattung	System Velux oder gleichwertiges, (Klapp)-Schwing-Fenster, teilweise mit unten anschließendem Fixelement. Innen weiß, außen mit Aludeckung grau. Verschattung mittels elektrisch (z.B. per Funk) bedienbaren Außen Markisetten oder Rollläden nach Bauphysikalischer Erfordernis.

4.4 TÜREN

Hauseingangstüren	ALU-Eingangsportal aus wärmegeprägten Profilen mit Isolierglasfüllungen, Sicherheitsbeschlägen, elektrischer Türöffner für die Türsprechanlage.
Wohnungs-Eingangstüren	Röhrenspanntüren doppelt überfälszt, Format 90/200 cm, glattes Türblatt, einbruchs- und brandhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, nicht aushebbare Objektbänder, Sicherheitszylinder für Zentralsperre gerichtet, Einbruchwiderstandsklasse 3, Türblatt weiß deckend beschichtet auf Stahl- oder Holzzarge mit Türnummer und eingebautem Türspion. Freilauftürschließer.
Beschläge	Sicherheitsbeschlag mit Langschild in Brandschutzausführung in Edelstahl, innen Drücker, außen Knauf.
Innentüren	Holztürblätter Röhrenspan, glatt, weiß deckend beschichtet auf Holzzarge, Format 80/200cm.
Beschläge	Rosettengarnitur in Edelstahl. (WC-Beschläge bzw. mit Riegel und Bundbartschlüssel)
Schließanlage	Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Briefkasten und Müllraum. Es werden 4 Stk. Zentral-/Wohnungsschlüssel pro Wohnung übergeben. Je Garagenstellplatz wird ein Garagenschlüssel und ein Handsender übergeben. Der Autoaufzug ist mit Schlüssel und Handsender zu bedienen. In jeder Wohnung befindet sich eine Gegensprechanlage mit elektrischem Haustoröffner für die Hauptzugangstür.

5. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

5.1 HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG, ENTLÜFTUNGSANLAGE

Die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung erfolgt durch eine umweltfreundliche Wärmepumpe unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach und Pufferspeicher im Keller. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels einer Fußbodenheizung, Temperatur-Regelung über ein Raumthermostat im Wohnzimmer positioniert. Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Wohnung (Situierung lt. Plan). In den Bädern kommen elektrische Handtuchheizkörper in Weiß (Größe ca. 1,30 m) zur Ausführung. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs und der Heizung erfolgt für jede Wohneinheit getrennt. Die Verbrauchszählung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler und Wasserzähler mit Funkmodul (Mietgeräte). Die Messgeräte befinden sich in den wohnungsinternen Schächten und sind über Revisionstürchen innerhalb der Wohnungen zugänglich.

Die innen liegenden Nassräume (Bäder und WCs) werden mechanisch über Einzelventilatoren mit Anschluss an einen Sammelstrang entlüftet. Unterputzmontage.

Wohnraumlüftung: Lüftungselement als Einzelraumlüftung (oder im Fensterrahmen integriert) jeweils im Wohnzimmer positioniert. Zur Gewährleistung eines hygienischen Luftwechsels.

5.2 SANITÄRINSTALLATIONEN

Badewanne	Komfort-Einbaubadewanne in Acryl oder Stahlblech emailliert, mit Mittelablauf, Format ca. 180/80; Ab- und Überlaufgarnitur.
------------------	---

Wannenarmatur	Einhandarmatur, Handbrause mit Brausestange 90cm lang oder mit Punkthalter (wenn separate Dusche vorhanden).
Waschtischanlage	Keramik-Waschtisch, ca. 65 cm breit bzw. als Doppelwaschtisch ca. 95-100 cm breit. Design-Einhand-Waschtischarmatur, verchromt.
Dusche	Duschtasse superflach mit einem Überstand von ca. 2,5 cm, Format lt. Plan und Echtglas-Duschtrennwand aus transparentem ESG-Glas H=200 cm.
Brausearmatur	Einhand-Brause-Armatur, mit Handbrause und Brausestange.
WC-Schale	Als Hänge-WC Tiefspüler spülrandlos, mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen-Drückerplatte. WC-Sitz aus Kunststoff, Deckel mit Absenkautomatik und Edelstahlscharnieren. Stromauslass Vorbereitung für ein optionales Dusch-WC.
WC-Handwaschbecken	Kompaktes Keramik-Handwaschbecken mit Einhandarmatur (Kalt- und Warmwasser)
Waschmaschinen Anschluss	Separater Zu- und Abfluss für Waschmaschine in Bad, Abstellraum oder Küche (Position lt. Plan).
Kücheninstallation	Die Sanitärinstallationen der Küchen sind vorzugsweise aufputz (hinter den Küchenschränken) geführt. Dunstabzug im Umluftbetrieb möglich.
Terrassen, Eigengarten	Gartenauslaufventil frostsicher für alle Terrassen, Balkone und Loggien
Kühlung-Raumtemperierung	Eine Stützkühlung/Temperierung, ist über die Fußbodenfläche der Räume, ausgenommen Sanitärräume zur Fußbodenentwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt manuell durch den Wohnungsinhaber und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.
Klimaanlagen für Tops im DG	Die Wohnungen im Dachgeschoß werden für die spätere Ausführung einer Split-Klimaanlage vorbereitet, wobei im Wohn- und Schlafraum für je ein Innengerät vorbereitet wird. Teilweise werden abgehängte Decken für die Leitungsführungen erforderlich.

5.3 ELEKTROINSTALLATIONEN

Multimediainstallation

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Medien-Verteiler. Der Verteiler ist sternförmig über Leerverrohrungen mit den Leerdosen in den Aufenthaltsräumen verbunden. Somit können im Auftrag des Eigentümers oder Mieters durch die Versorgungsunternehmen wahlweise die zur Verfügung stehenden Anbieterdienste installiert werden.

SAT-TV-Anlage

Zu nachträglich eigentümerseitigen Ausführung werden Vorbereitungen für eine SAT-TV-Empfangsanlage in Form einer Verkabelung vom Dach bis in den Unterputz- Medien-Verteiler erfolgen.

Glasfaseranbindung

Die Wohnhausanlage wird sowohl an das Breitbandnetz der A1-Telekom sowie an das Breitbandnetz von Magenta angeschlossen.

Schalter-Auslässe-Steckdosen:

Schalter-Programm reinweiß, Unterputz-Wohnungs-Verteiler, Rauchwarnmelder mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.

Vorraum und Flur	Ausschalter oder Taster, 1-3 Deckenauslässe, 1 Reinigungssteckdose, Innenstelle der Gegensprechanlage.
WC	1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, Abluftventilator 1-stufig gekoppelt mit Licht und Nachlaufrelais
Abstellraum	1 Ausschalter, 1 Decken- oder Wandauslass, 1 Steckdose.
Bad	1 Ausschalter für Deckenauslass und 1 Ausschalter für Wandauslass über Waschtisch, 1 FR-Doppelsteckdose neben dem Waschtisch, 1 Steckdose für Waschtrockner (je nach Situierung gemäß Verkaufsplan im Bad, AR oder Küche), Abluftventilator mit Grundlast im Dauerlauf für einen hygienischen Luftwechsel und Bedarfslüftung mit Deckenlicht geschaltet. Handtuchheizkörper elektrisch.
Schlafzimmer	Ausschalter bzw. Wechselschalter, 1 Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose im Schrankbereich, 1 Multimedia -Auslaß, 2 Doppelsteckdosen neben dem Multimedia Auslaß.
Wohnzimmer	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend Verkaufsplanmöblierung), 2-3 Deckenauslässen, 2-3 Doppel-Steckdosen, 1 Multimedia -Auslaß, 2 Doppelsteckdosen neben dem Multimedia Auslaß, 1 Raumthermostat
Küchenbereich	1 Deckenauslaß, 1 Ausschalter, 1 Anschlußdose E-Herd, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühl- Gefrierschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Microwelle, 1-3 Doppelsteckdose auf Arbeitshöhe, 1 Wandauslaß für etwaige Arbeitsplatten Beleuchtung (entsprechend Verkaufsplanmöblierung) mit Ausschalter.
Terrasse, Balkon/Loggia	1 Feuchtraum Steckdose, 1 Außen-Wandleuchte, 1 Ausschalter innenliegend
Schwachstrominstallation	Klingel- und Torsprechanlage mit beim Hauseingangstor und elektrischem Haustoröffner

6. ALLGEMEINBEREICHE

6.1 ALLGEMEINFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN, FASSADE

Die hausinternen Gangbereiche sowie das Stiegenhaus sind mit Feinsteinzeugbelag im Format 30 x 60 cm in kontrastierten Farbtönen ausgestattet. Stiegegeländer werden, sofern erforderlich, als Stabstahlgeländer oder Wangenblech mit Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Die allgemeinen Gangflächen verfügen über eine natürliche und/oder künstliche Beleuchtung mit automatischer Zeitschaltung (Bewegungsmelder). Pro Geschoß ist eine Reinigungssteckdose im Steigschacht vorgesehen.

Die gesamte Wohnhausanlage ist durch eine Blitzschutzanlage abgesichert.

Eigengärten: Einfriedung mittels Doppelstabmatten. Die Eigengärten erhalten eine Rasen-Besämgung, sowie die Pflanzung der behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen.

Die Pflege der Gestaltung geht bei Wohnungsübergabe auf den Käufer über.

Müllraum: Be- und entlüftet, Wasseranschluss, Bodenablauf. Fußboden versiegelt. Wände abwaschbare Dispersion, umlaufende Rammleiste. Schloss in Zentralsperranlage eingebunden.

Briefkastenanlage: im Eingangsbereich, pro Einheit ein sperrbarer Briefkasten.

6.2 BRANDRAUCHENTLÜFTUNG - DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE

Das Haus wird mit einer Brandrauchentlüftung oder Druckbelüftungsanlage lt. behördlichem Erfordernis ausgestattet, um die Treppenträume im Brandfall rauchfrei zu halten. Oben liegende Freilauftürschließer an den Wohnungstüren sorgen dafür, dass die ins Stiegenhaus führenden Wohnungstüren im Brandfall nicht offen stehen bleiben.

6.3 AUFZUGSANLAGE

Elektrisch betriebener Personenaufzug zur Beförderung von Personen und Lasten in behindertengerechter Ausführung. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß Vorgabe des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel an der Kabinenrückwand, Bodenbelag wie Stiegenhausbelag (Feinsteinzeug).

Die Teleskopschiebetüren erfüllen sämtliche erforderliche Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen. Drucktastentableau mit bündig gesetzten Kurzhubtasten sowie Stockwerksanzeige. Beleuchtung mittels LED.

Für die Dauer des Erstbezuges, mindesten für 6 Monate ab Übergabe des Hauses, ist die Innenkabine mit geeigneten Schutzmaterialien zu verkleiden und danach wieder zu demontieren.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug, welcher mit Funksender sowie Schlüssel bedient wird.

6.4 KELLERRÄUME

**Außenwände,
tragende Wände, Decken**

schalreine Betonwände, wo erforderlich Wärmedämmplatten

Fußböden

Bodenversiegelung

Teilweise Kellerabteile

Zu den Wohnungen gibt es teilweise zugeordnete Kellerabteile. Die Trennwände der Kellerabteile werden als Systemtrennwände in Metall oder Holz, sperrbar, mit Zylinder- oder Vorhängeschloss ausgeführt. Stahlbrandschutztüren wo erforderlich. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose auf den Wohnungszähler geschalten. Hinweis: Kellerabteile sind zur Lagerung organischer Materialien (hoher Zelluloseanteil) grundsätzlich nicht geeignet.

An der Kellerdecke und den Kellerwänden können sich Haustechnik, (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, etc.) und Elektroleitungen / Kabeltassen befinden.

Fahrradabstellraum

Der Fahrradabstellraum ist mit Hängevorrichtungen für Fahrräder ausgestattet, ebenso befindet sich im Fahrradraum eine Vorbereitung für eine Nachrüstung von E- Ladestationen zur Ladung von E-Bikes.

7. UNTERIRDISCHE GARAGE

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug an der Münchenstraße. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt direkt über das Stiegenhaus.

Decken	Wärmedämmung lt. Ö-Norm
Fußboden	Der Garagenboden wird mit Gefälle ausgebildet. Die Oberfläche als geglätteter Asphaltfeinbeton oder mit Beschichtung.
Be- und Entlüftung	Ausführung nach Vorschrift Brandschutz, Bauphysik.
Garagen-Aufzugeinfahrtstor	Teleskopschiebetor - Die Schaltung erfolgt mittels Schlüssel oder Fernbedienung.
PKW Stellplätze	Kennzeichnung der PKW Stellplätze mit Randlinien und Stellplatznummerierung an der Wand oder am Boden.

8. SONDERWÜNSCHE

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern diese die festgelegten Zwischen- und Fertigstellungstermine nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen sowie der beauftragte Generalunternehmer für die Sonderwunschausführung die jeweils entsprechenden Gewährleistungsverpflichtungen übernimmt (Rücksprache mit der Projektleitung und Bauleitung vor Ort ist erforderlich).

Die Beauftragung und Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt direkt über die BOE, welche die Sonderwünsche mit dem Generalunternehmer bzw den ausführenden Firmen organisiert und mit den Konsulenten für Architektur/Statik/Haustechnik und Bauphysik abstimmt.

Beratungsgespräche, die Bezahlung der notwendigen Umplanungen, techn. Abklärungen zwischen Konsulenten bzw. mit ausführenden Firmen sowie die Bezahlung der Ausführung der Sonderwunscharbeiten erfolgen auf Kosten des Käufers.

Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Abänderungsarbeiten können erst nach Einlangen der vom Wohnungskäufer unterfertigten Bestellung und eine Anzahlung erfolgen.

9. ANMERKUNGEN

Für das Wohnhaus wird ein Energieausweis erstellt. Dieser gibt Auskunft über den energetischen Stand des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt; es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde, daher können die angegebenen Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

Fensterlüftung beachten und umsetzen durch Stoßlüftung (Kippstellung der Fenster ist keine ausreichende Lüftung). Eine Kondensatbildung an den Fensterscheiben, bis hin zu ab rinnendem Wasser an der Scheibe entsteht in den meisten Fällen durch falsches Nutzerverhalten, dies stellt keinen Ausführungsmangel dar.

Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwänden sowie Fußbodenflächen, über Außenluft, keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich

verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben, ist welche wiederum keinen Ausführungsmangel darstellt.

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgeblich für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Heizung, Strom) übernimmt, die zählerabhängigen Anmeldegebühren der Stromlieferanten, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf der Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Gerne können wir einen Besichtigungstermin gemeinsam mit einem Vertreter der Verkäuferin organisieren (voraussichtlich kurz nach Rohbaufertigstellung sinnvoll).

10. ALLGEMEINES ZUM BAU/PFLEGE

Ein Neubau benötigt sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen Zeit.

Im Laufe der ersten Monate nach der Fertigstellung der Bauarbeiten und Übergabe gilt es noch die restliche Baufeuchte auszutrocknen. Hierzu ist es wichtig entsprechende Stoßlüftungen mehrmals täglich einzuhalten. Um feuchte Flecken, welche wiederum Nährboden für Pilzsporen bieten, nicht erst entstehen zu lassen, muss in allen Räumen für eine entsprechende Luftumwälzung gesorgt werden.

In Folge der Gebäudeaustrocknung und den ersten Kurzzeitsetzungen des Gebäudes können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese sind eine normale Erscheinung eines Neubaus und stellen in der Regel keinen Mangel dar.

Wartungsfugen gelten nicht als dauerhafte Abdichtung, sondern sind durch den Nutzer regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzubessern. Wartungsfugen fallen daher nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verigungsarbeiten.

Revisionstürchen zu Ver- und Entsorgungsleitungen, dürfen nicht verbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

Dachentwässerungen erfolgen über Dacheinläufe und Terrassenentwässerungen über Gullys. Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo technisch erforderlich. Gullys auf Terrassen und Balkonen müssen in regelmäßigen Abständen vom Nutzer kontrolliert und ggf. gereinigt werden.

Der Käufer / die Käuferin bestätigt bei Kaufvertragsunterfertigung durch seine / ihre Unterschrift die vollinhaltliche Anerkennung oben angeführter Bedingungen.

Ort, Datum

Unterschrift Käufer / Käuferin