

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

17.06.2024

Wohnhausanlage „Naturwohnpark Steyr“

Unterhimmler Straße 5, 4400 Steyr

Allgemein

Ziele

Unser oberstes Ziel ist es hoch qualitativen Lebensraum zu schaffen. Der Mensch steht im Mittelpunkt und wir bemühen uns ein nachbarschaftsorientiertes Projekt zu verwirklichen.

Oberirdische Gebäude

Der Gebäudekomplex besteht aus 4 freistehenden Gebäuden, welche auf einem unterirdischen Garagengeschoß aufgebaut werden. Im Nordosten des Grundstückes ist eine Rampe als auch eine Treppenanlage sowie im Norden eine breite Treppenanlage untergebracht, über die man den Gebäudekomplex von der Straße erreichen kann und in den ausgestalteten Gartenbereich gelangt. Hier verbinden die angelegten Wege die einzelnen Gebäude und die Gärten, Grünflächen und allgemeinen Flächen grenzen an diese Wege an.

Insgesamt umfasst die Wohnanlage 47 Wohnungen, 71 Tiefgaragenplätze sowie 5 Besucherparkplätze welche wie folgt aufgeteilt sind:

Haus A

- 4 Wohnungen mit Garten,
- 4 Wohnungen im 1. Stock mit Balkon,
- 4 Wohnungen im 2. Stock/Dachgeschoss als Maissonette mit Balkon

Haus B

- 4 Wohnungen mit Garten,
- 4 Wohnungen im 1. Stock mit Balkon,
- 4 Wohnungen im 2. Stock/Dachgeschoss als Maissonette mit Balkon

Haus C

- 4 Wohnungen mit Garten,
- 4 Wohnungen im 1. Stock mit Balkon,
- 4 Wohnungen im 2. Stock/Dachgeschoss als Maissonette mit Balkon

Haus D

- 4 Wohnungen mit Garten,
- 4 Wohnungen im 1. Stock mit Balkon,
- 3 Wohnungen im 2. Stock/Dachgeschoss als Maissonette mit Balkon

Um die einzelnen Wohnungen zu erreichen, sind nach den versperrten Hauseingangstüren Stiegenhäuser sowie rollstuhlgeeignete Personenaufzüge eingebaut. Jedes Haus verfügt über eine eigene Gegensprechanlage bzw. eine Briefkastenanlage, welche neben dem Haupteingang situiert werden.

Unterirdisches Geschoss – Tiefgarage

Zum Abstellen ihrer Kraftfahrzeuge, als auch Fahrrädern, wurde ein unterirdisches Geschöß mit einer geräumigen Garage, Nebenräumen für ihre Einlagerungen in Lagerabteilen, Fahrrad- und Technikräumen als auch Schleusen untergebracht. Die Garage ist an allen Zugängen mit Türen oder Toren abgeschlossen.

Zu Fuß kann die Tiefgarage von jedem Haus aus, über das Treppenhaus, sowie dem Aufzug, barrierefrei erreicht werden.

Mit ihrem Auto oder ihrem Motorrad können Sie über die Abfahrt eine Abfahrt in die Garage gelangen.

i Hinweise zur Einlagerung

Die Einlagerungsräume sind zur Lagerung von normalem Gut vorgesehen. Es dürfen keine explosiven, leicht entzündlichen oder brandgefährdeten Stoffe gelagert werden. Dies gilt für auch für die gesamte Wohnhausanlage.

Weiters wird verwiesen, dass "feste Brennstoffe" ausschließlich in Kellerabteilen gelagert werden dürfen.

Die Einlagerung von folgenden Gegenständen stellt aus feuerpolizeilicher Sicht im gesamten Tiefgeschoß ein Problem dar: entzündliche Reinigungsmittel in großen Gebinden, Reservekanister für entzündliche Betriebsmittel jeglicher Art, leicht brennbarer "Unrat" in größeren Mengen.

Das Lagern von offenen Lebensmitteln ist zu vermeiden. (Geruchsbelästigung).

Trotz größter Sorgfalt müssen wir darauf hingewiesen, dass für eine hundertprozentige Trockenheit des Untergeschoßes nicht garantiert werden kann. Aufgrund von Witterung aber auch geo- bzw. hydrologischer Gegebenheiten kann es zu Feuchtigkeitsbildung (Kondensat) auf den einzelnen Bauteilen kommen. Auch kann es bei Regenereignissen zu Wassereintritten in das Untere Geschoss kommen. Wir empfehlen daher keine Gegenstände direkt an Wänden und auf dem Boden zu lagern.

Energieausweis (Stand 18.05.2021, Gültigkeit 10 Jahre)

Bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden wird nach EU-Richtlinie seit 2006 ein Energieausweis verlangt. Der Energieausweis beinhaltet die Energiebedarfsberechnung, aus welcher alle wertvollen Informationen (z.B. der Energiebedarf und die Energiegewinnung durch die Sonne) hervorgehen.

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigsten Kennwerte sind in jedem Energieausweis enthalten:

- HWB - Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf)
- f_{GEE} - Der Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (Energiekennzahl):

Der spezifische Heizwärmebedarf (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m².a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wieviel Energie Ihr Haus pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet. Um den Kennwert auf einen Blick abschätzen zu können wird er neben die farbige Skala in der entsprechenden Kategorie gedruckt.

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (standortbezogen):

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch bei Ihrem Haus. Je nach Ihrem Benutzerverhalten (energiesparendes Verhalten) kann Ihr tatsächlicher Verbrauch auch abweichen. Bei Neubauten ist im ersten Jahr der Verbrauch oft deutlich erhöht, weil Bauteile noch austrocknen müssen.

Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}

Dieser Wert vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres ($f_{GEE} < 1$) oder energetisch schlechteres ($f_{GEE} > 1$) Gebäude handelt. Je höher der f_{GEE} , desto schlechter ist das Gebäude. (Quelle: www.energieausweis.at)

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

Betriebskosten (BK)

Für den Betrieb der Wohnanlage fallen laufende Kosten an, welche abgerechnet und auf alle Wohnungseigentümer aufgeteilt werden müssen.

Diese so genannte Betriebskostenabrechnung erfolgt, in Stellvertretung der Hauseigentümergeinschaft, durch eine von ihnen beauftragte Hausverwaltung. Diese

handelt auch in Vertretung der Hauseigentümergeinschaft handelt und kann von dieser auch abbestellt werden. Für die Aufteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Nutzungseinheiten, wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Feuerversicherung, allg. Strom, Aufzugswartung, Reinigung der Allgemeinflächen, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca.: netto €2,80/Nutzwert/Monat (Erfahrungswerte).

! Die hier angegebenen BK sind auf Basis von Erfahrungswerten ermittelt und auf keinen Fall bindend!

Die Betriebskosten können im ersten Jahr höher ausfallen, um zu verhindern, dass bereits bei der ersten Jahresabrechnung eine Nachzahlung entsteht

Die Verbrauchskosten der Nutzungseinheiten (Strom, Wasser, Wärme) werden jeweils mittels eigenem Zähler nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Helle Wohnräume, direktes Sonnenlicht

Helle Wohnräume

werden durch große Glasflächen und einer offenen großzügigen Grundrissplanung geschaffen. Eine direkte Sonneneinstrahlung ist nicht notwendig.

Unser oberstes Ziel ist es, helle freundliche Lebensräume zu schaffen. Durch den Einbau großer Fensteröffnungen gelangt das Tageslicht in die Wohnung. Dabei ist es nicht wichtig, in welche Himmelsrichtung die Fensteröffnungen ausgerichtet sind.

Direktes Sonnenlicht

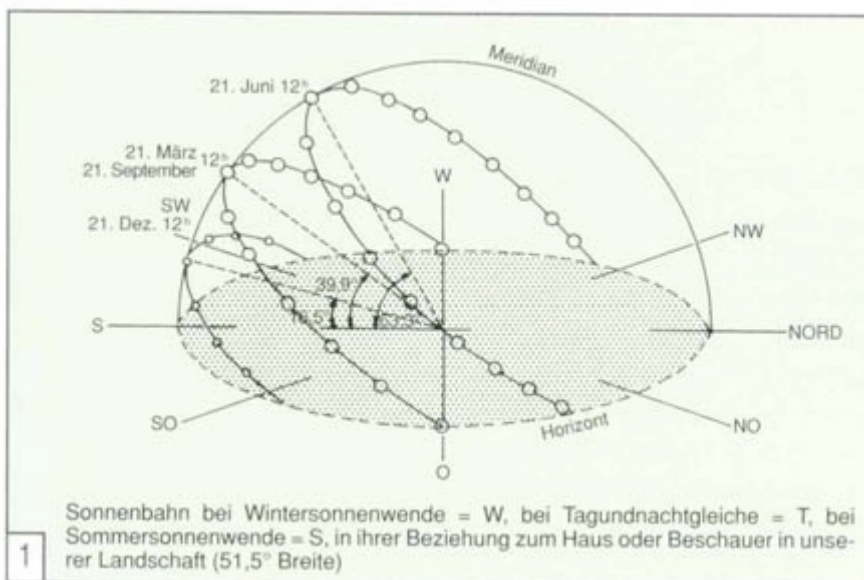
Direkte Sonneneinstrahlung im Sommer sollte so gut wie möglich vermieden werden, da das empfindliche Kleinklima der Wohnung beträchtlich gestört wird. Im Winter kann direkte Sonneneinstrahlung jedoch hilfreich sein, um den niedrigen Energiebedarf lt. Energieausweis für Ihre Wohnung zu erreichen.

Früher/Heute

Früher war das anders: man baute Gebäude mit kleinen Fensterflächen und schlechten Isolierwerten, die Gebäude hatten einen hohen Heizwärmebedarf.

Heute liegt die Lebensphilosophie darin, so wenig Heizenergie wie möglich zu verbrauchen, jedoch keinerlei Einbußen in der Wohnqualität in Kauf zu nehmen.

! Nicht die Sonneneinstrahlung bei einer Wohnung sollte ausschlaggebend für Ihre Wahl sein, sondern die Lichtverhältnisse!



ERKLÄRUNG

Die Heizleistung der Sonne:

In Mitteleuropa steht die Mittagssonne im Sommer 60° - 65° hoch und strahlt bei idealen Bedingungen mit einer Bestrahlungsstärke von etwa 1000 Watt/m^2 herab, gemessen in der Horizontalen. Im Winter sind es nur 13° - 18° und selbst zu Mittag nur etwa 200 Watt/m^2 (ebenfalls in der Horizontalen gemessen).

Eine direkte Sonneneinstrahlung ist gleichzusetzen mit dem Einschalten einer überdimensionierten Heizung, welche sofort das funktionierende Klima der Wohnung zerstört.

Schalldämmung

Sämtliche Innenwände sind lt. Systemhersteller ausgeführt und erfüllen die Anforderungen der Bauordnung.

Wohnungstrennwände erfüllen erforderliche Schalldämmwerte lt. Bauordnung.

Es gibt 2 Arten von störendem Schall im Wohnbau:

Luftschall:

Die Schallwellen übertragen sich über die Luft. Dieser entsteht zum Beispiel durch laute Radios oder Schreie.

Körperschall:

Die Schallwellen übertragen sich über Festkörper, zB. Bauteile wie Böden und Wände. Dieser entsteht zum Beispiel durch Trampeln oder Kochtöpfe, die auf den Boden fallen. Alle Bauteile erfüllen mindestens die gültigen ÖNORMEN und Richtlinien.

Änderung der Wohnungsplanung

Ziele

Wir sind bemüht Ihre neue Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Bei Vertragsunterzeichnung erhalten Sie einen Polierplan, aus welchem jedes Detail ihrer Wohnung ersichtlich ist. Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit, die Planung zu verändern. Dazu prüfen wir jeden Änderungswunsch individuell und solange es technisch und organisatorisch möglich ist, führen wir diese wunschgemäß aus.

Sie kaufen Ihre Wohnung vor Baubeginn

Zu diesem Zeitpunkt sind Änderungen noch möglich. Grundrisse können individuell nach Ihren Wünschen abgeändert werden. (Unter Einhaltung der geltenden Vorschriften)

! Sie können Ihre Wohnung unter Einhaltung div. Rahmenbedingungen auch zur Gänze selbst planen.

Nach Vertragsunterzeichnung erhalten Sie Ihre Planung professionell ausgearbeitet, mit all Ihren Wünschen und Änderungen. Diese Pläne werden Bestand des Vertrages.

Sie kaufen Ihre Wohnung im Zuge der Bauphase

Während der Bauphase sind Änderungen nur mehr bedingt möglich und verursachen höhere Kosten. Ob eine Änderung möglich ist und mit welchen Kosten diese verbunden sind, wird bei Vertragsunterzeichnung gemeinsam mit Ihnen erarbeitet und zu Papier gebracht.

Sie kaufen/mieten Ihre Wohnung nach Fertigstellung

Ob nachträgliche Änderungen möglich sind und zu welchen Kosten, wird bei Vertragsunterzeichnung gemeinsam mit Ihnen erarbeitet und zu Papier gebracht.

Änderungen der Wohnungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt

Die gekaufte Wohnung ist vom ersten Tag an Ihr Eigentum. Jegliche Änderungen im Inneren Ihrer Wohnung obliegen Ihnen und bedürfen keinerlei Einverständnisses anderer Personen.

Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen zur Folge haben.

Werden für solche Änderungen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Die baurechtlichen Bestimmungen sind jedenfalls einzuhalten und eine erforderliche Baubewilligung ist vom Wohnungseigentümer selbst beizubringen. Das Einvernehmen mit den Nachbarn ist daher rechtlich irrelevant (ein kurzes Gespräch unter Nachbarn wäre jedoch empfehlenswert).

Solang die Gewährleistung auf das Gebäude und die Gewährleistung zwischen Käufer und Verkäufer besteht, dürfen Änderungen nur durch die ausführenden Professionisten durchgeführt werden. Wird dies nicht eingehalten, erlischt für den geänderten Teil automatisch die Gewährleistung.

Bei Schäden, die nicht durch fortuna oder Subunternehmern von fortuna entstehen, trägt der Eigentümer die anfallenden Kosten. Die Beweislast liegt beim Kunden bzw. dem vom Kunden beauftragten Unternehmen.

Ausstattung der Anlage

Bauausführung

Das Gebäude wird in massiv, in Stahlbeton und Ziegel, errichtet.

Betonflächen

Im Außen- und Innenbereich werden diverse Flächen und Bauteile aus Beton ohne weitere Beschichtungen (z.B. Malerei) oder Bekleidungen (z.B. Verputz) hergestellt. Da es aus natürlichen Gründen beim Verarbeiten von Beton zu Porigkeit, Musterungen, Graten und Farbunterschieden kommen kann stellen, diese keinen Mangel dar.

Außenwand

Aufbau der Außenwand von außen nach innen:

- Reibputz färbig
- Vollwärmeschutzfassade
- Mauerwerk
- Innenputz
 - Innenputz BAD: Kalk-Zementputz raumhoch, geschnitten (gerichtet für Fliesen)
 - Innenputz WC: Gips-Kalkputz; bis auf 1,20m höhe geschnitten, darüber geglättet oder verrieben
 - Innenputz restl. Räume: Gips-Kalkputz; geglättet

i Befestigung an der Innenseite der Außenwand:

Der Innenputz Ihrer Wohnung stellt die „luftdichte Hülle“ dar. Jedes Loch in dieser Hülle wirkt sich negativ auf die Energieeffizienz Ihrer Wohnung aus. Das bedeutet für Sie, dass falsch gebohrte Löcher in der Außenwand ordnungsgemäß verschlossen werden sollten. Befestigungen sind wie üblich mit Dübeln und Schrauben durchzuführen und haben keinen negativen Einfluss, weil das Loch durch Dübel und Schrauben verschlossen wird.

Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton bzw. in Trockenbau ausgeführt. Nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände mit Gipskartonplatten aufgebaut.

Alle Betonwände werden verputzt (Ausführung siehe Außenwand-Innenputz). Schacht- und Installationswände werden als Metallständerwände ausgeführt.

Die Ausführung entspricht den aktuell gültigen Normen und Richtlinien und wird an die angrenzenden Räume angepasst.

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,51m unter Berücksichtigung der Bautoleranz und der Bodenbeläge. (Änderungen möglich)

Decken und Fußbodenkonstruktionen

Aufbau von unten:

- Stahlbetondecke
 - (Elementdecke) mit grob verschlossenen Deckenfugen, keine Bandagen oder
 - Ortbetondecke schalungsrau
- Ausgleichsschicht Styroporgranulat,
- Trittschalldämmung,
- schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung

! Spachtelung Decke:

Um eine vollständig geschlossene und ebenmäßige Fläche zu erhalten, empfehlen wir die vollflächige Verspachtelung der Deckenuntersicht (Durchführung durch Kunde)

! Befestigungen in der Decke:

Mit Stahlbetondübeln und Schrauben, keine Besonderheiten. Es ist auf eine max. Bohrtiefe von 6cm zu achten, da Lüftungsschläuche in der Decke laufen.

! Befestigungen am Fußboden:

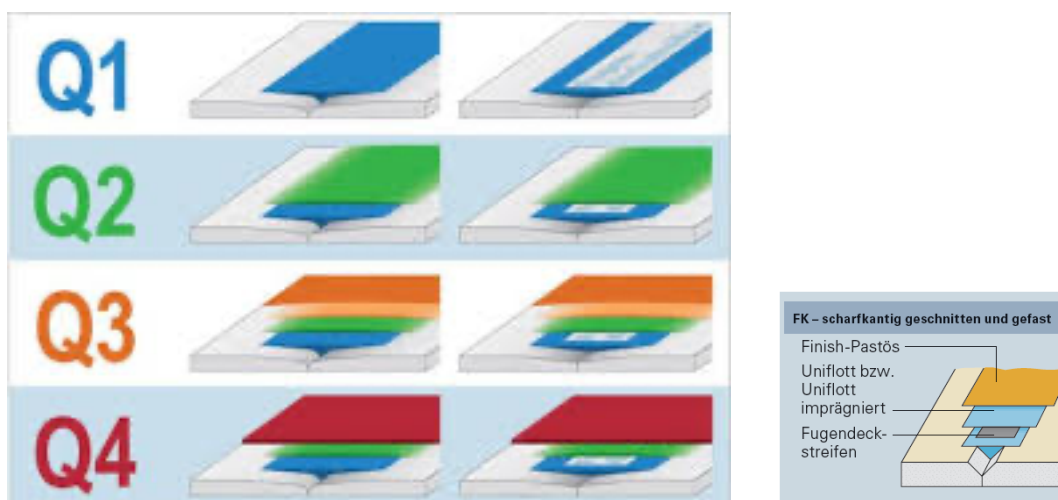
Möglich jedoch nicht tiefer als 5cm wegen ev. vorhandenen Leitungen und da eine Fußbodenheizung verbaut ist, muss die Lage der Heizungsrohre festgestellt werden.

Verputz, Innenwände – Oberflächenqualität

- Innenputz BAD: Kalk-Zementputz raumhoch, geschnitten (gerichtet für Fliesen)
- Innenputz WC: Gips-Kalkputz; bis auf 1,20m Höhe geschnitten, darüber geglättet oder verrieben
- Innenputz restl. Räume: Gips-Kalkputz; geglättet

Ausführung in Q1 – Qualitätsstufe 1

Q1 entspricht der einfachsten Verspachtelung und erfüllt keine optischen (dekorativen) Anforderungen an Deckenflächen. Es handelt sich um eine reine Grundverspachtelung und ist z.B. für das Auftragen von Fliesen oder anderen keramischen Belägen geeignet. Mit dieser Spachtelung erreicht man bereits eine luftdichte Abdichtung.



Außenfassade

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind außen mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Reibputz-Oberfläche bekleidet.

Die Ausführung des WDVS erfolgt laut den Ergebnissen des Energieausweises (Dämmstärke), den brandschutztechnischen Vorschriften aus der Bauordnung (Material) und den Verarbeitungsrichtlinien des Herstellers.

! Befestigung an der Außenfassade

Die Befestigung von Gegenständen bis ca. 6 kg ist mit den dafür vorgesehenen Spezialdübeln problemlos möglich. Schwerere Gegenstände sind mit „Spezialankern + Distanzhülsen“ im dahinterliegenden Mauerwerk zu verankern und sind von Fachleuten durchzuführen, z.B. mit TOX Verbundmörtel Liquix TUM-STV.

Bedenken Sie, dass jedes Loch in der Außenwand die Energieeffizienz Ihrer Wohnung negativ beeinflusst – meistens gibt es Alternativen zum „Hängen“. Bei nachträglichen Änderungen muss die Hausverwaltung informiert werden.

Grundsätzlich ist von Befestigungen an der Fassade abzusehen! Sollte dies jedoch unbedingt erforderlich sein, muss vorher jedenfalls eine Rücksprache mit der Hausverwaltung erfolgen.

i Reparaturen des WDVS:

Evtl. beschädigte Fassadenflächen können mit geeigneten Materialien, durch einen Fachmann, kostengünstig saniert werden. Eine Sanierung ist jedenfalls erforderlich, da "Löcher im Wärmeschutz" meist von Schädlingen befallen werden.

Dachkonstruktion

Ist ein vom Zimmermann hergestellter Holzdachstuhl und/oder Betondecke mit Flachdachaufbau oder Schrägdach.

Die Dachkonstruktion ist mittels Betondecken, Holzsparren, Wärmedämmung und Deckung (Verblechungen, Folienabdichtungen, Bahnenblech, Dachziegel oder Dachplatten) hergestellt.

Terrassen bei den Maisonnette Wohnungen gelten als begehbare Dach.

Den genauen Aufbau entnehmen Sie bitte dem Energieausweis.

Wohnungseigentümer haben keinen Zutritt auf die Dächer.

Balkone und Terrassen

Alle Terrassen, Balkone und Gänge im Außenbereich weisen ein Gefälle zur Entwässerung auf. Dieses beträgt in der Regel 2 % (2 cm Höhenunterschied auf 1 m Messlänge).

Ergänzungen zu Balkonen:

- Oberfläche ausgeführt als Kunstharzbeschichtung mit Sandeinstreu
- Die Verwendung von Streusalz im Winter ist verboten

Ergänzungen zu Terrassen:

- Bodenbeläge sind Estrichplatten auf Splittbett mit Splitt verschlossenen Fugen.
- Durch die Verlegung im Splittbett sind Setzungen möglich, diese stellen keinen Mangel dar. Der Splitt der Fugen muss von Zeit zu Zeit ergänzt werden.

Hängedachrinnen zur Wasserableitung werden unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Bestimmungen und Normen an Balkon etc. montiert. Nicht alle Balkone müssen zwingend mit Dachrinnen ausgestattet sein. Bei Regen oder beim Beaufschlagen der Flächen mit Wasser, kommt es zu einem Abtropfen auf die darunter liegenden Flächen

Die Außen Armatur auf der Terrasse/Balkon ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren werden mit Kunststoff-Rahmen, Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag ausgeführt.

Wenn Fenstertürelemente nicht auf eine Terrasse oder einen Balkon führen, sind diese mit einem Querkämpfer und einer festen Verglasung bis auf eine Höhe von ca. 1m, oder einem Geländer aus Glas oder Stahlsprossen als Absturzsicherung, ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden in Kunststein oder beschichtetem Aluminium ausgeführt. Innenfensterbänke sind in hellem Kunststein hergestellt.

Werden Fenster oder Fenstertüren als Brandschutzelemente ausgeführt sind diese Elemente je nach notwendigen Anforderungen in Holz, Aluminium oder Stahl produziert. (Fenster und Türen). Diese Elemente können bei Notwendigkeit als fixverglaste Elemente hergestellt werden und sind somit nicht öffnbar. Grundsätzlich sind Brandschutzfenster stets geschlossen zu halten.

i Wärme- und Schalldämmung

Ihre Fenster sind auf bestmögliche Wärmedämmung ausgelegt. Die Schalldämmung entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Teilweise werden Fenster mit erhöhtem Schallschutz verbaut.

Falls Sie Außengeräusche in manchen Räumen mehr hören als Sie es gewohnt sind, kann das durch ein schlecht eingestelltes Fenster sein. Einen „Stöckelschuh“ auf hartem Untergrund kann kein Fenster vollkommen abschirmen.

i Wartung:

Alle Fenster und Türen sollten 1 x jährlich gründlich gereinigt und die Scharniere geschmiert werden (Teflonspray). Evtl. Nachjustierungen sind ebenfalls 1 x jährlich bzw. nach Aufwand durchzuführen. Diese Arbeiten sind Wartungsarbeiten, obliegen Ihnen als Eigentümer und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt.

Wartungsverträge mit den Herstellerfirmen sind zu empfehlen – oft bieten die Firmen auch Garantieverlängerungen an.

Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollbautüre in Kunststoff oder Holz mit Holzumfassungszargen. Im Regelfall sind die Türen als Brandschutztüren ausgeführt. Die Durchgangslichter der Türe können Sie den Plänen entnehmen. Die Türen werden mit Türbeschlaggarnitur mit Knopf oder Bügelgriff außen, Drücker innen, Türspion, Namensschild und Zylinder mit 3 Wohnungsschlüssel übergeben. Die Widerstandsklasse beträgt in der Regel WK1 oder WK2.

Eine Bestätigung der ÖNORM B5338 ist NICHT verfügbar

i Eingangstüren im Außenbereich

Die Eingangstüre im Außenbereich ist thermisch der empfindlichste Teil Ihrer Wohnung, da diese sehr stark belastet wird. Bei niedrigen Außentemperaturen kann eine geringe

Kondensation im Bereich des Türstocks auftreten, welche völlig normal und keine negative Beeinträchtigung ist.

Die Schlagregen- und Winddichtheit ist nur bei verriegelter (versperrt) Türe gegeben.

i Eingangstüren im Innenbereich

Die Eingangstüre im Innenbereich benötigt keine besondere Wartung. Um schalltechnisch das beste Resultat zu erzielen, sollte diese ebenfalls optimal eingestellt sein.

Installation/Haustechnik

Ihre Wohnung wird mit Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen bis zu den Anschlusspunkten, einer Heizungsinstallation mit Fußbodenheizung und einem Badheizkörper, sowie den Zähleinheiten erstellt.

Die Lage der Installationen können Sie den Polierplänen entnehmen. Alle Installationen sind werden entsprechend dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baubeginnes hergestellt.

i Montage von Sanitärgegenständen

Bei Selbstmontage der WC-Keramik, Badewannen und Waschbecken ist auf den ordnungsgemäßen, schalltechnisch richtigen Anschluss zu achten.

Kalt-, Warm-, Abwasserinstallation

Die Wasserversorgung des Objektes erfolgt über das örtliche Wassernetz. Jede Wohnung wird mit einem Kaltwasserzähler und einer Absperreinrichtung ausgestattet.

Die Rohrleitungen in der Wohnung werden im Fußbodenaufbau verlegt und gegen Kondensatausfall gedämmt.

Wasseranschlüsse für Spülen und Handwaschbecken sind mit Absperreinrichtungen ausgestattet.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.

i Sonderwünsche von Sanitärgegenständen

Diverse Bauteile müssen bei der Installation berücksichtigt werden und sollten mit im Vorfeld besprochen werden. Darunter fallen zum Beispiel Regenfallduschen. Bitte beachten Sie die Fristen für die Änderungswünsche, da einzelne Bauteile anders dimensioniert werden müssen.

Bauseits werden bei im Plan dargestellten Doppelwaschbecken nur Anschlüsse für ein Einfachwaschbecken hergestellt. Sollte ein Doppelwaschbecken gewünscht sein, gilt dies als Umplanung und muss ebenfalls unter Beachtung der Änderungsfristen bekanntgegeben werden bzw. kann ein Doppelwaschbecken problemlos von nur einem Anschluss ver-/entsorgt werden.

Heizung – Fußbodenheizung

Die Beheizung Ihrer Wohnung erfolgt über zentrale Wärmepumpen. Die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung.

Die gewünschte Raumtemperatur für die gesamte Wohnung wird mittels zentralem Raumthermostat eingestellt und kann raumweise zusätzlich manuell über den Fußbodenheizungsverteiler variiert werden.

Heizung – Badheizkörper

Der „Heizkörper/Handtuchwärmer“ im Badezimmer ist in elektrischer Variante ausgeführt. Für die Raumtemperatur im Badezimmer sorgt die Fußbodenheizung.

Lüftung – kontrollierte Wohnraumlüftung (WRL)

Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung übernimmt die Be- und Entlüftung Ihrer Wohnung teilautomatisch. Ein Großteil der Energie aus der Abluft wird über Wärmetauscher zurück in die Wohnung geführt. Die Wohnraumlüftung ist KEINE Klimaanlage.

Ihre Vorteile:

- niedrige Heizkosten
- beste Energiekennzahlen
- bestes, gesundes Raumklima
- ständig gefilterte Frischluft
- Wohnung wird auch gelüftet, wenn niemand zuhause ist und die Fenster geschlossen sind (Urlaub)
- im Winter keine kalte Zugluft

Aufgrund von technischen Gegebenheiten sind in ausgewählten Wohnungen diverse Rohrleitungen und Lüftungsleitungen offen und sichtbar verlegt. Die Leitungen können auf eigene Kosten verkleidet werden (Gipskarton, Holz, Blech, etc.). Bei der Verkleidung der Anlage ist jedoch zu beachten, dass Wartungstüren eingebaut werden müssen um Bauteile ggf. Warten zu können.

i Bedienung:

Die Wohnraumlüftung arbeitet teilautomatisch im Hintergrund. Für Detailinformationen lesen Sie bitte die Betriebsanleitung. In dieser ist beschrieben, wie und wie oft Sie einen Filterwechsel vornehmen sollen (regelmäßige Wartung durch den Wohnungseigentümer).

Elektroinstallation

Diese umfasst die Installation aller Leitungen vom Wohnungsverteiler zu nachstehenden Auslässen:

- ◆ Küche
- ◆ Wohnzimmer
- ◆ Vorraum-Diele
- ◆ Schlafräume
- ◆ WC
- ◆ Terrasse
- ◆ Balkon
- ◆ Loggia
- ◆ Bad

Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen ausgestattet. In allen Räumen werden bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper berücksichtigt.

i Umbauten in der Elektrik:

Die Elektroinstallation wurde von uns geplant und in den Polierplänen eingetragen. Wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen oder Ergänzungen wünschen (nach Übernahme), kontaktieren Sie bitte das ausführende Unternehmen (Garantie & Gewährleistung).

TV-Anschluss

Für TV werden bauseits Anschlussdosen im Wohnraum und den Schlafräumen hergestellt. Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister zu stellen.

Klingel – Gegensprechanlage

An jeder Wohnungseingangstüre ist ein Klingeltaster für eine im Vorraum montierte Türinnenstelle.

Das Klingeltableau befindet sich vor dem Hauptzugang, jede Wohnung hat eine Türinnenstelle für die Gegensprechanlage und zur Türöffnung montiert.

i Hinweis:

Die Briefkästen und das Klingeltableau müssen von den Eigentümern selbst beschriftet werden.

Treppenhaus und Personenlift

Der Aufzug gewährt Ihnen höchsten Komfort um alle Hauptetagen der Wohnhausanlage zu erreichen. Bitte beachten Sie, dass dieser beim Ein/Umzug nicht als Lastentransport dient.

Bei langanhaltenden sehr tiefen Temperaturen (ca. -10 Grad 1-2 Wochen) ist es möglich, dass der Aufzug systembedingt vorübergehend nicht funktioniert.

Die Pflege und Wartung der gesamten Anlage übernimmt die Hausverwaltung. Es besteht „Informationspflicht“ der Eigentümer gegenüber der Hausverwaltung im Falle von Mängeln, Beschädigungen und/oder nicht funktionierenden Anlagen, etc.

Stiegen, Geländer, Absturzsicherungen

Bei den Stiegen in den Wohnungen handelt es sich um Rohbautreppen. Die Stiegen werden belagsfertig hergestellt und können vom Kunden belegt bzw. endbeschichtet werden. In Maissonette Wohnungen werden bei Stiegen, Galerien und ähnlichem, nur provisorische Absturzsicherungen von Seiten des Bauträgers hergestellt. Eine ordnungsgemäße Herstellung der Absturzsicherung obliegt dem Eigentümer.

Außenanlage

Die Abstellflächen sowie sonstige Wege werden laut grafischen Entwürfen gestaltet und befestigt.

Veränderungen bzw. Abweichungen obliegen ausschließlich der Entscheidung des Ausführenden soweit sich diese im Bereich der zulässigen Bauordnung befinden.

! Wartung und Pflege:

Die Pflege der allg. Außenanlagen wird von der Hausverwaltung veranlasst und über die Betriebskosten verrechnet. Bitte verunreinigen Sie diese nicht fahrlässig.

Garten

Die Gartenflächen werden mit Ober-/Mutterboden auf das entsprechende Niveau gebracht, begrünt und gegen die Anrainerflächen in einer Höhe von ca. 80 cm eingezäunt. In diesem Boden können kleine Steinchen vorhanden sein. Die Außenarmatur im Garten ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

! Gartenpflege:

Für die Pflege Ihrer Gartenflächen sind Sie selbst verantwortlich. Grasschnitt und Pflanzen sind selbst entsprechend den Vorschriften der Gemeinde zu entsorgen (Info auf www.steyr.gv.at)

! Sickerfähigkeit

Im ersten Jahr ist der Boden nicht sehr sickerfähig, kann eine erhöhte Festigkeit aufweisen und es kann vorkommen, dass bei starken Niederschlägen Wasser stehen bleibt. Eine Bepflanzung erhöht langfristig die Bodenlockerheit.

Beleuchtungskörper

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Raum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel).

Auf der Terrasse bzw. Balkon werden die Beleuchtungskörper bereits montiert. Auf Ihrem/Ihren Balkon/Terrasse können Sie diese selbstverständlich nach eigenem Geschmack austauschen.

In den Außenbereichen sind bauseits Beleuchtungskörper verbaut.

Fragen, welche die technische Ausführung und Ausstattung im Detail betreffen, richten Sie bitte an unser Büro.

Abstellanlagen

Alle Kellerabteile befinden sich in der Tiefgarage. Rohre und andere Installationen können in den Abstellräumen verlaufen, sollte es durch die Planung nicht vermeidbar sein.

Ausstattung Ihrer Wohnung

Unsere Wohnungen werden belagsfertig angeboten und – wenn nicht anders vereinbart – auch so hergestellt.

Als Grundlage der belagsfertigen Ausführung, gelten die entsprechenden Normen und Werksvertragsnormen der nachfolgenden Gewerke (Maler, Fliesenleger, Tapezierer, Bodenleger etc.)

Das bedeutet Sie können folgende Arbeiten in Eigenregie herstellen:

- Innenwandmalerei
- Fliesenbeläge
- sanitäre Einrichtung, Traggestell für Hänge-WC bauseits vorhanden.
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)
- Rohbaulichten sind für Holzumfassungszargen gerichtet

Die Wohnung wird in belagsfertiger Ausführung an Sie übergeben.

Sie erhalten von uns einen Wohnungsplan, in dem alle nötigen Informationen für die Professionisten eingetragen sind. Dieser Plan ist auch in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich

Fußbodenbeläge und Fliesen

Die Fußböden werden mit „schwimmendem“ Estrich und Trittschalldämmung hergestellt. Randverformungen und Absenkungen bei schwimmenden Estrichen sind nicht vermeidbar. Das bedeutet, dass Absenkungen bis 5mm auftreten können. Diese Absenkungen treten vor allem in den ersten Jahren auf und beruhen auf Bauteilbewegungen (Setzungen sind daher keine Mängel).

Liegt der Estrich um das Maß tiefer, welches durch das nachfolgende Gewerk ohne Mehraufwand ausgeglichen werden kann, ist das kein Mangel (in der Regel sind das 3mm). Es kann zu Ausgleichsarbeiten am Estrich, vor dem Verlegen der Belege kommen.

i Belegereife des Estrichs

Eine Wohnungsübergabe setzt nicht voraus, dass der Estrich/Wände vollständig ausgetrocknet sind bzw. ein Verlegen von Belegen jeglicher Art möglich ist. Die Belegereife ist vom Kunden bzw. den ausführenden Firmen zeitgerecht zu überprüfen.

i Schalldämmung

Wir empfehlen die Parkettböden, Laminatböden oder sonstige Fußbodenbeläge schwimmend mit untergelegten Schalldämmmatten mit min. 20dB Schallverbesserung zu verlegen.

Reklamationen bezüglich Trittschalls liegen nicht in unserer Zuständigkeit.

Bei Verklebung empfohlen wird SIKABOND-50 Parquet oder Gleichwertigem mit trittschalldämmenden Eigenschaften.

Bei Fliesen und Steinböden in Wohnräumen können ebenfalls Vorkehrungen getroffen werden (z.B. ARDEX DS 40 - Schalldämmverbesserung ca. 16dB).

i Schutz vor eindringendem Wasser

In allen Nassräumen sind Feuchtigkeitsisolierungen lt. Ö-Norm an den Wänden und am Fußboden auszuführen. Der Übergang zwischen Fußboden und Wand ist mit einem dauerhaft dichten Fugenband auszuführen.

Innentüren

i Die Rohbauöffnungen aller Innentüren werden für Holzumfassungszargen gerichtet. Ein nachträglicher Einbau von Stahlzargen ist mit dem Lieferanten der Zargen abzuklären und zu prüfen.

Wichtige Informationen für Wohnungskäufer

Die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übergabe ist ohne Zustimmung der fortuna Firmengruppe (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

Der Käufer darf vor der Schlüsselübergabe keinerlei Leistungen in Eigenregie durchführen und die Baustelle keinesfalls ohne befugte Begleitperson betreten.

Hinweis: Wenn Sie das Lüftungsgerät verkleidet oder verbaut haben möchten, dann ist dies nur nach den Naturmaßen vorzunehmen. Dies betrifft vor allem Küchenplanungen.

Änderungen

Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages möglich.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, der TGA-Planung (Technische Gebäudeausrüstung) usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt. Diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des

Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Waschmaschine, Küche etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind. Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Ausführung nach Maßgabe des Kaufvertrages abweichen.

Hinweise

i Bitte beachten Sie auch die Leistungen, welche nicht unter die Gewährleistungsfrist fallen. Diese sind unter anderem:

- Verschleißteile, wie z.B.: Dichtungen an Installationen
- Nachjustierungen und Einstellungen von beweglichen Teilen wie z.B.: Fenster, Türen etc.
- Estriche liegen auf Wärme- und Trittschalldämmplatten auf, die auf Grund des Erfordernisses weich und somit zusammendrückbar (kann bis zu 5mm betragen) sind. Das Aufreißen von Dehnungsfugen (Silikonfugen, bei Sockelleisten, etc.) durch Estrichsenkungen ist daher kein Gewährleistungsanspruch.
- Dasselbe gilt für dauerelastische Verfugungen im Sanitärbereich. Elastische Fugen (z.B. Silikon- und Acrylfugen) sind auf Grund ihrer stofflichen Eigenschaft als Wartungsfugen anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtungen. Die Wartung dieser in der Wohnung obliegt dem Wohnungseigentümer.
- Fugen zwischen Innenwänden und Decken bzw. zwischen Innen- und Außenwänden sind mit einem flexiblen Material auszuführen/zu verschließen. Risse in diesem Bereich fallen nicht in die Gewährleistung. Dies gilt auch für Risse ohne Flex-Material.

- Während der Akklimatisierung des Neubaus in den ersten 2 bis 3 Jahren wird empfohlen keine Tapeten zu verlegen oder dichte Anstriche (Latexfarben) durchzuführen.
- Die Reinigung der Oberflächen (z.B. Türen, Fenster, Glas) ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Für Kratzspuren nach Übergabe der Wohnung kann keine Haftung übernommen werden.
- Generell können Gewährleistungsansprüche nur dann durchgesetzt werden, wenn die erforderlichen Wartungs- und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maß durchgeführt wurden.
- Im Bereich der Installationen bzw. in der Nähe des Elektroverteilers dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, Nägel) montiert werden, da in diesem Bereich die Hauptzuleitung und die Verkabelung unter Putz zusammengezogen werden.
- Die Ablagerung jeglichen Fremdmaterials (Verpackung, Schutt) auf der Baustelle durch den Käufer oder einen von ihm beauftragten Professionisten ist verboten. Sollten dennoch Ablagerungen stattfinden, so werden diese kostenpflichtig entsorgt.
- Es können Fenster als Oberlichte ausgeführt werden, damit die Privatsphäre in den Räumen gewahrt wird und trotzdem eine optimale Belichtung erzielt wird. Daraus könnte resultieren, dass diese Zimmer aus rechtl. Sicht (NÖ Bauordnung) als Nebenräume deklariert werden. Das hat keinerlei Auswirkungen auf Qualität oder Preis der Wohnung.
- Holz ist ein Naturstoff (Harz kann austreten – dies ist kein Mangel)

Gewährleistung – Garantie – Schadenersatz – Beweislastumkehr

Gewährleistung

Die Gewährleistung gilt nur für die Sache selbst, nicht aber für Folgeschäden.

Entstehen Mängel erst nach der Übergabe neu und sind nicht im Übergabeprotokoll vermerkt, handelt es sich dabei um keinen Gewährleistungsfall. Wir haften bei beweglichen Sachen 2 Jahre und bei unbeweglichen 3 Jahre.

Garantie

Garantien sind nur bei Bauteilen möglich, bei denen der Hersteller eine solche ausgibt. Ansonsten gelten die normalen Gewährleistungsansprüche. Ob und welche Garantien vorhanden sind, wird Ihnen im Zug der Übergabe mitgeteilt.

Garantien beginnen immer mit dem Datum der Erstinbetriebnahme. Dieses Datum ist in der Regel nicht gleich lautend mit dem Übernahmedatum der Wohnung.

Schadenersatz

Wir stehen in einer gesetzlichen Haftung für Schäden, die von uns bzw. unseren Subfirmen verursacht wurden. Für einen Schadenersatzanspruch muss zumindest leicht fahrlässig gehandelt worden sein. Ein Anspruch verjährt nach 3 Jahren, ab Kenntnis von Schaden sowie Schädiger bzw. jedenfalls nach Verstreichen eines Zeitraums von 30 Jahren.

Beweislastumkehr

Sofern ein Mangel innerhalb des ersten Jahres ab Übergabe auftritt, wird vermutet, dass dieser Mangel schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Die Vermutung tritt jedoch nicht ein, wenn dies mit der Art der Sache (z.B. leicht verderbliche Güter) oder der Art des Mangels (sichtbare Unfallspuren, typische Verschleißerscheinungen durch Gebrauch) nicht vereinbar ist. Für später auftretende Mängel liegt die Beweislast beim Übernehmer (Käufer).

Baustellenbesichtigungen

Dem Baustellenpersonal ist es aus Haftungsgründen untersagt, baustellenfremden Personen Zutritt zu gestatten. Das Arbeitnehmerschutzgesetz bietet allen betriebsfremden Personen keinen Versicherungsschutz und die Verletzungsgefahr auf einer Baustelle ist sehr hoch.

Die einzelnen Gewerke sind erst dann fertig, wenn von unserer Seite eine Endabnahme stattgefunden hat. Wenn Sie widerrechtlich auf der Baustelle waren und Mängel oder Fehler festgestellt haben, sehen Sie davon ab, unverzüglich mit uns Kontakt aufzunehmen. Erst nach einer Endabnahme von unserer Seite können Sie von Mängeln sprechen.

Bei Fragen zu den einzelnen Gewerken vereinbaren Sie bitte einen Termin mit den zuständigen Professionisten, diese sind bemüht Ihre Vorstellungen zu verwirklichen.

Wohnungsübernahme

Die Wohnungsübernahme findet mittels Übergabeprotokoll nach vorheriger Terminvereinbarung statt. Zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Allgemeinflächen der Anlage noch nicht komplett fertig gestellt sind. Die Übergabe der Allgemeinflächen erfolgt meist in den folgenden 6 Monaten an die Hausverwaltung.

In dieser Zeit ist es das Bestreben der Hausverwaltung die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten (Müll, Reinigung)

Geldverkehr

Alle Gelder fließen über einen Treuhänder

1. *Bei Unterfertigung des Vorvertrages ist eine schriftl. Bonitätsbestätigung einer Bank/eines Geldinstitutes zu erlegen.*
2. *Bei Unterschrift des beglaubigten Kaufvertrages sind 25% des Kaufpreises als Bonitätssicherung auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Statt der Einzahlung der Bonitätssicherung kann auch eine Bankgarantie abgegeben werden.*
3. *Die Kaufsumme muss vor der Wohnungsübergabe vollständig am Treuhandkonto eingelangt sein.*
4. *Die Kaufsumme wird erst nach Wohnungsübergabe und Erfüllen aller Treuhänderaufgaben an den Verkäufer in voller Höhe übergeben.*

Allgemein

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufanbotes/Kaufvertrages und dient zur detaillierten Information.

Zu Ihrem Kaufanbot erhalten Sie einen rechtsgültigen Wohnungsplan. Die Werbepläne oder Symbolbilder sind nicht bindend.

Diese Informationen sind für Sie hilfreich und unterstützen gleichzeitig die Werterhaltung der gesamten Wohnhausanlage.

Für Fragen steht Ihnen unser Verkaufsteam gerne zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage sowie die Wohnungen im gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet, jedoch ersuchen wir um Verständnis, dass aus technischen oder baugesetzlichen Gründen während der Bauausführung Änderungen notwendig werden könnten.

Stockerau, am

.....
 Gelesen und zur Kenntnis genommen
 (Unterschrift)