

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

17.06.2024

Wohnhausanlage 2020 Hollabrunn, Wiener Straße 50

### 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.

#### Objektbeschreibung

Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, Wiener Straße 50 (A) und Ferry Sehergasse 5 (B).

##### Gebäude A

- Tiefgarage
- Erdgeschoss, 2 Wohnungen
- 1. Geschoss, 6 Wohnungen
- 2. Geschoss, 6 Wohnungen
- 3. Geschoss, 6 Wohnungen
- Dachgeschoss, 5 Wohnungen

##### Gebäude B

- Erdgeschoss/Tiefgarage
- 1. Geschoss, 5 Wohnungen
- 2. Geschoss, 6 Wohnungen
- 3. Geschoss, 6 Wohnungen
- Dachgeschoss, 2 Wohnungen

Die Anlage ist in sich geschlossen und umfasst insgesamt 50 Wohneinheiten und 72 Tiefgaragenstellplätze, 2 davon mit E-Kfz Ladestation.

Die einzelnen Wohnungen befinden sich in 2 separaten Gebäuden. Alle Wohnungen sind über ein Treppenhaus und einen **rollstuhlgeeigneten Personenlift** erreichbar.

**Postkästen** sind im Erdgeschoss jeweils bei den Eingangsportalen zu finden.

**Die Fahrradabstellbereiche** und **die Abstellräume** befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss jeweils neben den Eingängen.

### *Energieausweis (Stand 16.09.2019, Gültigkeit 10 Jahre)*

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 wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf). Der ebenfalls sehr prominent angeführte "Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor" (fGEE) ist seit 2012 in neuen Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar.

#### **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/m<sup>2</sup>.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 fGEE**

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 (fGEE < 1) oder energetisch schlechteres (fGEE > 1) Gebäude handelt. Je höher der fGEE, desto schlechter ist das Gebäude. (Quelle: [www.energieausweis.at](http://www.energieausweis.at))

Der Energieausweis ist ein Bestandteil zur Einreichung für die Förderungen vom Land Niederösterreich. Diese Förderungen sind auch von der Energiekennzahl abhängig und diese ist auf dem Energieausweis vermerkt. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn 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.

### *Betriebskosten*

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zählern (Strom, Wasser und Wärmezähler) nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Feuerversicherung, allg. Strom, Aufzugswartung, Reinigung der Allgemeinflächen, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca.: € 2,20/Nutzwert/Monat (Erfahrungswerte). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerten angegeben 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 gesamte Betriebskostenabrechnung erfolgt über eine beauftragte Hausverwaltung, welche in Vertretung der Hauseigentümergeinschaft, handelt und auch von dieser abbestellt werden kann.

Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

### **Änderung der Wohnungsausstattung**

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.

### ***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.

### ***Helle Wohnräume, direktes Sonnenlicht***

---

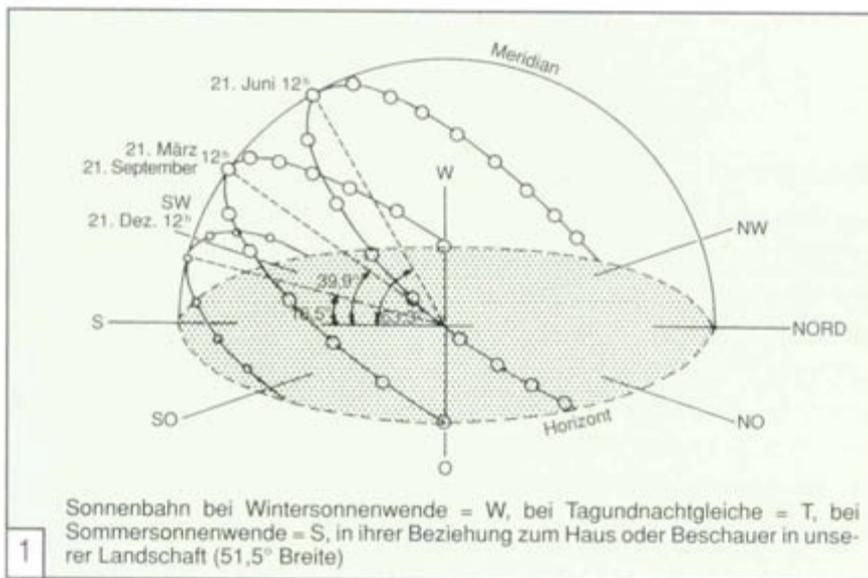
#### **Helle Wohnräume**

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 ist direkte Sonneneinstrahlung zwingend erforderlich, um den niedrigen Energiebedarf lt. Energieausweis für Ihre Wohnung zu erreichen.



## ERKLÄRUNG

### Die Heizleistung der Sonne:

In Mitteleuropa steht die Mittagssonne im Sommer  $60^{\circ}$ - $65^{\circ}$  hoch und strahlt bei idealen Bedingungen mit einer Bestrahlungsstärke von etwa  $1000 \text{ Watt/m}^2$  herab, gemessen in der Horizontalen. Im Winter sind es nur  $13^{\circ}$ - $18^{\circ}$  und selbst zu Mittag nur etwa  $200 \text{ Watt/m}^2$  (ebenfalls in der Horizontalen gemessen). Eine direkte Sonneneinstrahlung ist gleichzusetzen mit dem Einschalten einer überdimensionierten Heizung welche sofort das funktionierende Klima der Wohnung zerstört.

### Früher/Heute

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

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

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

## Rohbau

### Bauausführung

Das Gebäude wird in Ziegelmassiv-Bauweise und Stahlbeton errichtet.

### Betonflächen

Betonflächen sind Sichtbeton, der nicht verputzt oder verblendet wird. Poorigkeit und Farbunterschiede dürfen vorhanden sein und stellen keinen Mangel dar.

### Außenwand

Aufbau der Außenwand von außen nach innen:

- Reibputz färbig
- Vollwärmeschutzfassade
- Mauerwerk
- Innenputz
  - Innenputz BAD: Gips-Kalkputz geglättet oder Kalk-Zementputz raumhoch grob verputzt (gerichtet für Fliesen)
  - Innenputz WC: Gips-Kalkputz; geglättet
  - 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 ganz normal mit Dübeln und Schrauben durchzuführen und haben keinen negativen Einfluss, weil das Loch ja durch Dübel und Schrauben verschlossen wird.

**i** Es wird darauf hingewiesen, dass für eine hundertprozentige Trockenheit der Garagenwände aufgrund geo- bzw. hydrologischer Gegebenheiten nicht garantiert wird.

### Innenwände

Die Innentrennwände sind massiv bzw. in Trockenbau ausgeführt.

Alle gemauerten Wände 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. 2,55m unter Berücksichtigung der Bautoleranz und der Bodenbeläge. (Änderungen möglich)

### Decken und Fußbodenkonstruktionen

Aufbau von unten: Stahlbetondecke (Elementdecke) mit grob verschlossenen Deckenfugen, Verspachtelung Decke: keine Bandagen, nur Fugen verschließen, Ausgleichsschicht Styroporgranulat, Trittschalldämmung, schwimmender Estrich;

- Spachtelung Decke: Eine vollflächige Verspachtelung wird empfohlen (Durchführung durch Kunde)
- Befestigungen in der Decke:  
Mit Stahlbetondübeln und Schrauben, keine Besonderheiten. Die max. Bohrtiefe von 6cm ist zu beachten, da Lüftungsschläuche in der Decke laufen.
- Befestigungen am Fußboden: Möglich jedoch nicht tiefer als 5cm wegen ev. vorhandenen Leitungen

### Verputz, Innenwände – Oberflächenqualität

#### Ausführung in Q2 – Qualitätsstufe 2

Zwei bis drei saubere Arbeitsgänge mit Spachtelmasse bei HRAK-Platten (Halbrunde abgeflachte Längskante), drei Arbeitsgänge mit Fugenfüller, die Übergänge werden sauber verschliffen.

Q2 entspricht der Standardverspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen. Ziel der Verspachtelung ist es, den Fugenbereich durch stufenlose Übergänge der Plattenoberfläche anzugleichen. Gleiches gilt für Befestigungsmitteln, Innen- und Außenecken sowie Anschlüsse.

Die Verspachtelung nach Qualitätsstufe 2 umfasst die Grundverspachtelung (Q1) und das Nachspachteln (Feinspachteln, Finish) bis zum Erreichen eines ganz stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche. Dabei dürfen keine Bearbeitungsabdrücke oder Spachtelgrade sichtbar bleiben. Erforderlichenfalls sind die verspachtelten Bereiche zu schleifen. Diese Oberfläche kann z.B. geeignet sein für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen (z.B. Raufasertapeten), matte, füllende Anstriche (z.B. Dispersionsanstriche), die manuell mit Lammfell oder Strukturrolle aufgetragen werden, und für Oberputze mit Größtkorn über 1 mm. Bei dieser Oberflächenqualität sind z.B. streiflichtbedingte **Abzeichnungen nicht auszuschließen!**

Häufig treten Fugenabzeichnungen nach dem Farbanstrich auf, obwohl die Anforderungen nach Q2 bei der Verspachtelung eingehalten wurden. Verantwortlich ist hierfür fast immer eine unzureichende oder gänzlich fehlende Grundierung der Trockenbauflächen vor der Farbbeschichtung. Ein „Schluck“ Tiefengrund oder gar nur Wasserzugabe machen aus einer Dispersionsfarbe jedoch kein Grundiermittel. Das unterschiedliche Saugverhalten von Spachtelmasse und Karton führen dann zu Struktur- und Schichtdickenunterschieden in der Beschichtung und somit wieder zu deutlichen Fugenabzeichnungen. Der Auftrag eines geeigneten Grundiermittels ist daher zwingend erforderlich.

## Schalldämmung

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

Wohnungstrennwände erfüllen erforderliche Schalldämmwerte lt. Bauordnung.

**i** Es gibt 2 Arten von störendem Schall im Wohnbau.

Luftschall: dieser entsteht zum Beispiel durch laute Radios oder Schreie.

Körperschall: dieser entsteht zum Beispiel durch Trampeln oder Kochtöpfe, die auf den Boden fallen.

Alle Bauteile erfüllen mindestens die gültigen ÖNORMEN und Richtlinien

## Fassade

Vollwärmeschutz mit Reibputz, Ausführung lt. Energieausweis

**i** Befestigung an der Außenfassade

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind mit Vollwärmeschutz hergestellt. Die Befestigung von Gegenständen bis ca. 6 kg ist mit den dafür vorgesehenen Spezialübeln 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.

**i** 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.

**i** Die Dachkonstruktion ist mittels Betondecken, Holzsparren, Wärmedämmung und Deckung (Verblechungen, Folienabdichtungen, Bahnenblech, Dachziegel oder Dachplatten) hergestellt. 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 mindestens 2 % (2 cm Höhenunterschied auf 1 m Messlänge). Die Außenarmatur auf der Terrasse ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

### Ergänzungen zu Balkone:

- Oberfläche ausgeführt als Kunstharzbeschichtung mit Sandeinstreuung
- 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 sind zur Wasserableitung der Dachterrassen im 2. Stock montiert. An Balkonen in allen anderen Geschossen ist keine Rinne vorgesehen.

## Fenster und Türen

**i** 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 durch zu führen. 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.

### Fenster

Kunststoff-Fenster und Türen mit Dreh-Kippbeschlag, Isolierverglasung, Außenfensterbänke in Kunststein- bzw. Aluminiumausführung, Innenfensterbänke in Kunststeinausführung Brandschutzelemente in Holz (Fenster und Türen)

Die Brandschutzfenster sind stets geschlossen zu halten.

**i** Ihre Fenster sind auf bestmögliche Wärmedämmung ausgelegt.

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

Teilweise werden Fenster mit erhöhtem Schallschutz verbaut.

### Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollbautüre in Kunststoff oder Holz Durchgangslichte ca. 100/200 cm oder mehr. Türbeschlaggarnitur mit Knopf oder Bügelgriff außen, Drücker innen, Türspion, 3 Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel.

Eine Bestätigung der ÖNORM B5338 ist NICHT verfügbar.

**i** Die Eingangstüre im Außenbereich ist thermisch der empfindlichste Teil Ihrer Wohnung, da diese sehr stark belastet wird. Bei extrem niedrigen Außentemperaturen kann eine geringe Kondensation im Bereich des Türstocks auftreten, welche völlig normal und keine negative Beeinträchtigung ist. Schlagregen- und Winddichtheit nur bei verriegelter Türe (versperrt).

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

### Installation/Haustechnik

Komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Ablaufleitungen und der Technik lt. Polierplan und nach den gültigen Richtlinien.

**i** Die Sanitärinstallationen werden lt. Plan, Ö-Norm gerecht, ausgeführt.

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

### Heizung, Warmwasser

Die Heizung Ihrer Wohnung erfolgt über Fernwärme, die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Die gewünschte Raumtemperatur für die gesamte Wohnung wird mittels Raumthermostat eingestellt, raumweise zusätzlich über den Fußbodenheizungsverteiler.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro – Warmwasserspeicher in der Wohnung.

Regenfallduschen sind zeitgerecht bekanntzugeben (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.

### Heizkörper/Badezimmer

Der „Heizkörper“ im Badezimmer ist mit der Fußbodenheizung verbunden, weshalb es sich daher **nicht um einen klassischen Heizkörper handelt**, der für die Temperatur im Badezimmer sorgt. Hierbei handelt es sich um einen **wasserführenden Handtuchwärmer**, der sich maximal lauwarm anfühlt. Jedoch muss ein Handtuchwärmer regelmäßig entlüftet werden, wie es auch bei einem klassischen Heizkörper erforderlich ist. Für die Raumtemperatur im Badezimmer sorgt die Fußbodenheizung.

### 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** 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).

### Telefon-, TV- und Datenleitung

Für das Telefon und TV wird bauseits eine Verkabelung ohne Anschlussdosen im Wohnraum und einem Schlafraum (Internet) berücksichtigt. Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister zu stellen.

**i** Die Telefonanschlüsse sind zur Gänze lt. Plan hergestellt. Eine Freischaltung und Montage der Telefondosen müssen Sie direkt beim Anbieter selbst beantragen.

### Klingel

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

## 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.

**i** Die Pflege der allg. Außenanlagen werden 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.

**i** Für die Pflege Ihrer Gartenflächen sind Sie selbst verantwortlich. Grasschnitt und Pflanzen sind selbst entsprechend den Vorschriften der Gemeinde zu entsorgen (Info auf [www.hollabrunn.gv.at](http://www.hollabrunn.gv.at))

**i** 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/Ihrer 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.

## Ausstattung Ihrer Wohnung

Unsere Wohnungen werden belagsfertig angeboten!

Das bedeutet folgende Arbeiten sind noch von Ihnen zu erledigen:

- Innenwandmalerei
- Feuchtraumbeläge
- sanitäre Einrichtung
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren + Zargen)

Der Mieter erhält einen Wohnungsplan. 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** 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** Wir empfehlen die Parkettböden, Laminatböden oder sonstige Fußbodenbeläge schwimmend mit untergelegten Schalldämmmatten mit min. 20dB Schallverbesserung zu verlegen. Bei Fliesen und Steinböden in Wohnräumen können ebenfalls Vorkehrungen getroffen werden (z.B. ARDEX DS 40 - Schalldämmverbesserung ca. 16dB).

**i** 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. Reklamationen bezüglich Trittschalls liegen nicht in unserer Zuständigkeit. Bei Verklebung empfehlen wir SIKABOND-50 Parquet oder Gleichwertigem mit Trittschalldämmenden Eigenschaften.

### **i** Treppenhaus und Personenaufzug

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.

Der Aufzug gewährt Ihnen höchsten Komfort um alle Hauptetagen der Wohnhausanlage zu erreichen, bitte beachten Sie, dieser dient beim Umzug nicht als Lastentransport. Bei langanhaltenden sehr tiefen Temperaturen (ca. -10 Grad 1-2 Wochen) ist es möglich, dass der Aufzug systembedingt vorübergehend nicht funktioniert.

### 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.

### Geländer, Absturzsicherungen

In Maissonette Wohnungen werden bei Stiegen, Galerien und Ähnlichem, keine Absturzsicherungen von Seiten des Bauträgers hergestellt. Eine ordnungsgemäße Herstellung der Absturzsicherung obliegt dem Eigentümer.

### 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 zu laufen. 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 Wohnungsübergabe 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)