

**KOSSINA
&
PARTNER**

BAUTRÄGER

Kossina & Partner Bauträger GmbH.
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40
FN 377363x

STADTHÄUSER GUNTRAMSDORF

**WOHNEN IN GUNTRAMSDORF
ZENTRAL UND EXKLUSIV**



BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**für die Errichtung von sieben Stadthäusern und zweier Wohnungen mit
Parkgarage auf dem**

**Gst. Nr. .11, EZ 1326, KG Guntramsdorf
in 2353 Guntramsdorf, Hauptstraße - Schlossgasse**

Bauträger:

Kossina & Partner Bauträger GmbH
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40

Architekt:

X42 Architektur ZT GmbH
1150 Wien, Künstlergasse 11/OG1

Allgemeines, Lage:

Die Kossina & Partner Bauträger GmbH errichtet auf der Liegenschaft mit den Grundstücksnummern .11 mit der EZ 1326 des Grundbuches der Katastralgemeinde Guntramsdorf und der Anschrift 2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 59 **sieben Häuser und zwei Wohnungen.**

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und trotzdem ruhige Lage. Damit verbunden steht Ihnen eine hervorragende Infrastruktur der Marktgemeinde Guntramsdorf zur Verfügung. Beispielhaft dürfen wir darauf hinweisen, was Sie in wenigen Minuten Fußweg erreichen können:

-) Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zum Oberstufenrealgymnasium
-) alle wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus
-) öffentliche Einrichtungen, wie Rathaus und Kirche
-) ärztliche Versorgung mit Allgemeinmediziner, Fachärzten und Apotheken
-) Gastronomie und Guntramsdorfer Heurigenkultur
-) Bahn und Bus

Erwähnenswert ist natürlich auch die gegebene Verkehrsanbindung: Südbahn, Wiener Lokalbahn, Aspangbahn, sowie B17 und A2

Bebauung:

Errichtung und Umbau von:

Bestand/ Umbau: 2 Wohneinheiten

Neubau: 7 Reihenhäuser

Auf dem Grundstück wird einerseits das bestehende Gebäude an der Hauptstraße 59 adaptiert und erweitert und dahinter wird eine neue Bebauung errichtet.

Insgesamt werden neun Wohneinheiten gebaut.

In dem vorderen, als Bestand bezeichneten Gebäudeteil, werden im Erdgeschoss ein Raum für das Heimatmuseum, sowie Einlagerungsräume und der für die Bewohner der Anlage nutzbare Gewölbekeller (Partyraum) inkl. Schankkeller untergebracht. Über ein Stiegenhaus gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich zwei Wohneinheiten (Top 1+2) befinden. Ein begrünter Innenhof trennt diesen Gebäudeteil von den 7 anschließenden Reihenhäuser. Dort wird die erste und letzte Einheit als eingeschossiger Pavillon ausgeführt, alle anderen sind zweigeschossig mit Keller und haben dort einen direkten Zugang zur Garage.

Die Garage wird aus Stahlbeton errichtet, die Reihenhäuser aus Ziegel mit WDVS Fassade.

Die neu errichteten Wohneinheiten verfügen über eine Luft/ Wasserwärmepumpe in der Garage. Bei Top 3 ist die Wärmepumpe am Dach angeordnet. Top 1 und Top 2 haben eine gemeinsamen Brennwerttherme zur Warmwasseraufbereitung und zur Beheizung.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Schlossgasse. Es werden 14 Stellplätze errichtet. Der Müllraum befindet sich neben der Einfahrt in die Garage. Eine Rampe entlang der Grundstücksgrenze ist der barrierefreie Zugang von der Garage zum Niveau der neuen Bebauung.

Die Dachwässer werden am Grundstück versickert.

Außenanlagen

Als Eigengärten und in Teilbereiche als Allgemeinflächen gestaltet. Die Erschließungswege werden gepflastert bzw. asphaltiert. Auf den Freiflächen werden großzügige Begrünungen vorgesehen.

Brandschutz

Der Brandschutz sowie die Be- und Entlüftung der Garage entsprechen der NÖ- Bauordnung sowie den OIB- Richtlinien für NÖ.

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Alle allgemein zugänglichen Bereiche werden mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB ausgestattet.

Erste Löschhilfe

Es werden tragbare Feuerlöscher in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils unvernetzte Rauchwarnmelder zur Brandführekennung angeordnet.

Postkästen

Im Erdgeschoß neben dem Haupteingang im Altbaubereich situiert.

Bauausführung

Art der Fundierung:	Platten- und Streifenfundamente lt. Statik
Art der Abdichtung:	B2-Betone; bituminöse Vertikal- und Horizontalabdichtung
Kellerwände:	Stahlbetonwände
Außenwände, sowie tragende Innenwände:	20 -25 cm Stahlbeton mit 20cm VWS, falls stat. notwendig, sonst 25 cm Ziegel mit 20cm VWS bzw. teilweise zu Anrainer als 44cm Porotherm W.i.
Nichttragende Innenwände:	GK-Ständerwände 10cm bzw. 12cm
Wohnungstrennwände:	Mehrschalige Konstruktion als keramischer Ziegel und Stahlbeton
Decken:	Stahlbetondecken
Art der Stiegen:	Stahlbetonstiegen

j Befestigung an der Innenseite der Außenwände:

Der Innenputz Ihrer Wohnung stellt die „luftdichte Hülle“ dar. Jedes Loch in dieser Hülle wirkt sich negativ auf die Energieeffizienz Ihrer Wohnung aus.

j Befestigung am Fußboden:

Bedingt durch die vollflächige Fußbodenheizung (ev. vorhandenen Leitungen) nicht empfohlen.

Verputz, Innenwände, Decke – Oberflächenqualität:

Ausführung in Q2 – Qualitätsstufe 2

Q2 entspricht der Standardverspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen.

Fassade:

Vollwärmeschutz mit Dünnputzabrieb; Ausführung lt. Energieausweis und Brandschutzvorschriften.

j Befestigung an der Außenfassade:

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind mit Vollwärmeschutz hergestellt. Die Befestigung von leichten Gegenständen ist mit dafür vorgesehenen Spezialdübeln (Hinweis der Systemhersteller zu beachten) möglich. Schwere Gegenstände sind mit Spezialanker und Distanzhülsen im dahinterliegenden Mauerwerk zu verankern und sind durch Fachleute durchzuführen. Jedes Loch in der Außenwand beeinflusst die Energieeffizienz Ihrer Wohnung negativ. Bei nachträglichen Änderungen ist die Hausverwaltung zu informieren.

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

Dachkonstruktion:

Hauptdach: Warmdach in Flachdachbauweise mit Dampfsperre, Gefälledämmung inkl. 2-lagiger beschieferte bituminöser Abdichtung.

j Wohnungseigentümer haben keinen Zutritt auf das Hauptflachdach. Wartungs- und Servicierarbeiten ausschließlich durch Fachpersonal unter Verwendung der persönlichen Sicherheitsausrüstung und der Seilsicherungssysteme!

Dachterrassen im Bereich der begehbaren Flächen Gummigranulatmatten auf der bituminösen Abdichtung, Holzbelag auf entsprechender Unterkonstruktion.

Hauseingangstüren:

Holztüre inkl. Glasfüllung und Eichenoptik flächenbündig.

Fenster, Terrassen- und Hebeschiebetüren:

Hochwertige, dreifach verglaste Holz/Alukonstruktionen.

Außenfensterbänke in beschichtetem Aluminium.

Innenfensterbänke weiß.

j Alle Fenster und Türen sollten 1 x jährlich 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).

Sonnenschutz:

Je nach Wohnungstyp und Bauteil erfolgt die südseitige Beschattung der Fenster- und Fenstertürelemente über elektrisch betriebene Raffstore, mit Funksender, Sonnen- und Windwächter .

Flachdachfenster inkl. E-Antrieb:

Die Flachdachfenster werden in Niedrigenergieverglasung verbaut. Alle beweglichen Teile z.B. Lichtkuppeln sind elektrisch mittels Fernbedienung zu steuern und werden durch Regensensoren mit beheizter Oberfläche überwacht.

Zentrale Schließanlage:

Die Schließanlage ist durch eine Sicherungskarte geschützt. Die Zylinder können beidseitig, bei angestecktem Schlüssel (Doppelsperre), gesperrt werden. *Installation / Haustechnik: Komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Ablaufleitungen und der Technik laut Polierplan, sowie nach den gültigen Richtlinien. Die Sanitärinstallationen werden lt. Plan, Ö-Norm gerecht, ausgeführt.*

Wasserversorgung Top 3 - 9:

Kaltwasser: Unmittelbar bei Gebäudeeintritt wird ein Wasserfilter, sowie ein Druckregler als Anlagenschutz installiert.

Es kann eine Wasseraufbereitungsanlage (Kalkschutz) in der Wohnungszuleitung berücksichtigt werden. Die Ausführung ist nach Bedarf und Baufortschritt auf Sonderwunsch möglich.

Wasserversorgung Top 1 + 2:

Kaltwasser: Für beide Tops wird im Technikraum EG ein gemeinsamer Wasserfilter, sowie ein Druckregler als Anlagenschutz installiert.

Es kann eine Wasseraufbereitungsanlage (Kalkschutz) in der Wohnungszuleitung berücksichtigt werden. Die Ausführung ist nach Bedarf und Baufortschritt auf Sonderwunsch möglich.

Wasserentnahme auf Loggien bzw. Terrassen:

Eine Wasserentnahmestelle auf den Terrassen bzw. Loggien mit einer frostsicheren Selbstentleerung.

Hauptabsperungen für Wasser und Heizung in Top 3 - 9

Im Keller bzw. Technikraum sind alle Hauptabsperungen für Wasser und Heizung sichtbar zugänglich installiert.

Absperungen Wasser und Heizung in Top 1 + 2:

In Top 1 u. 2 Wohnung sind in der noch erwähnten Wohnungsstation ALLE Wohnungsabsperungen installiert.

Die zentrale Wasserhauptabsperung für alle Wohneinheiten befindet sich im Wasserschacht bei der Einfahrt Hauptstraße 59.

Sanitärausstattung ist kein Bestandteil BELAGSFERTIG

Bei Selbstmontage sämtlicher Einrichtungsgegenstände wie z.B.: WC-Keramik, Badewannen, Waschbecken,.. ist auf den ordnungsgemäßen, schalltechnisch richtigen und fachgerechten Anschluss zu achten.

Wärmeerzeugung und Warmwasser Top 1 +2:

Für die Wärme / Warmwasserversorgung ist ein zentrales Heizhaus im EG mit einem Gas Brennwertgerät und Pufferladesystem installiert. In den Wohnungen TOP 1 u. 2 befinden sich Wohnungsstationen für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung.

- Zentrales Heizhaus inkl. VAILLANT VC Gas Brennwertgerät
- Vollflächige Fußbodenheizung, ausgenommen Abstellraum.
- Wohnungsstation: Die Wohnungsstationen der Fa. Thermograf steuern und regeln die FBH und das WW mit Plattenwärmetauscher (Frischwasseraufbereitung) der beiden Wohnungen autonom und sind mit Wärmemengenzähler für die Gesamtenergie sowie einem Wasserzähler (Gesamtwasserverbrauch) ausgestattet.

Der Zählereinbau (Wärmemengen- und Kaltwasserzähler gemietet) in den Wohneinheiten erfolgt durch eine Messtechnikfirma, ebenso die Ablesung. Die Abrechnung erledigt die Hausverwaltung.

Wärmeerzeugung und Warmwasser mit Kühlfunktion Top 3 - 9

Für die Wärme / Warmwasserversorgung ist eine je Top eigenständige Luft / Wasser Wärmepumpe im jeweiligen Technikraum installiert.

In allen Wohnungen befinden sich je Etage ein Verteiler für die Fußbodenheizung die witterungsgeführt über die Vaillant Regelung mit einem Bedienteil im Wohnbereich geregelt werden kann.

- Wärmepumpe VAILLANT aroTHERM Unitower Splitanlage Heizen / Warmwasser / Kühlen
- Integrierter Warmwasserspeicher ebenfalls in der Wärmepumpe vorhanden
- Wärmepumpen Split Außengeräte bei Top 4 – 9 im Keller (Garage)
- Vollflächige Fußbodenheizung, ausgenommen Abstellraum.
- Über die Flächenheizung kann in Verbindung mit der Split Wärmepumpe eine einfache Kühlfunktion zur Raumkühlung in der warmen Jahreszeit aktiviert werden

Die Gesamtenergie „Wärme“ wird über den eigenen Stromzähler gemessen. Für den Wasserverbrauch werden eigene Wassermesser eingebaut. Der Zählereinbau (Kaltwasserzähler gemietet) in allen Tops erfolgt durch eine Messtechnikfirma, ebenso die Ablesung. Die Abrechnung erledigt die Hausverwaltung.

Lüftung:

Dezentrale Wohnraumlüftung:

Alle Wohneinheiten erhalten in den Schlafräumen einen dezentrale Raumlüfter in den Außenwänden verbaut.

Das Einzelraumlüftungsgerät VAILLANT recoVAIR 60/1 /D arbeitet nach dem Push-Pull-Prinzip: Es entzieht der warmen Abluft Energie und erwärmt damit im Zuluftbetrieb die kalte Außenluft vor Zuführung in den Schlafräum. Bedienung mittels funk Fernbedienung.

Zusätzliche mechanische Abluft in den Wohnungen mit Einzelraumlüftungsgeräten: In den Wohneinheiten werden im WC und Badezimmer sowie im Keller Technikraum je eine mechanische Abluft mittels Einzelraumlüfter installiert. Der Ventilator des WC's hat zusätzlich nach dem Abschalten eine Nachlaufzeit (Nachlaufrelais).

Ab dem Ventilator WC oder Bad (abhängig vom Grundriss der Wohnung) wird zusätzlich ein Bypass Abluftanschluss im Abstellraum installiert. Somit wird dieser in Abhängigkeit des Betriebes des Bad- oder WC-Hauptventilators mitentlüftet.

Klimatisierung:

Es ist keine Klimatisierung enthalten. In den Häusern 4 bis 8 wird eine Vorbereitung für die Möglichkeit einer einfachen Nachausstattung vorgesehen.

Regen- und Schmutzwasserleitungen:

Für das Gebäude ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserableitung in getrennten Kanalsystemen) vorgesehen. Die Leitungen werden durch die erdverlegten Grundleitungen in den entsprechenden Dimensionen angeschlossen und über diese in den Ortswasserkanal eingeleitet bzw. Regenwasser zum Versickern gebracht.

Wartungsarbeiten (1x jährlich wird empfohlen), 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).

Elektroinstallationen:

Die Wohnhausanlage erhält einen den gültigen Richtlinien entsprechenden Blitzschutz.

Die allgemein nutzbaren Flächen, Zugänge und Räumlichkeiten werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Bei jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster für eine im Vorzimmer befindliche Klingel montiert.

Telefon, TV- und Datenleitungen:

Ein Kabelplus-Anschluss für Web, TV und Telefon wird in die Wohneinheiten in den Multimediaverteiler eingeleitet. Die TV-Verkabelung (Koaxialverkabelung) für Kabelplus wird in sämtliche Wohnräume, wie WZ, SZ, usw. eingezogen. Ein LAN-Anschluss (ab Kategorie 6) wird im Wohnzimmer neben der TV-Anschlussdose fertig installiert. Anschlussdosen für TV und LAN werden ausschließlich im Wohnzimmer fertig ausgestattet. In den weiteren Wohnräumen erhalten die vorgesehenen Anschlussdosen eine Blindabdeckung. Zusätzliche LAN- (bis vier Stück möglich), Telefon-(bis zwei Stück) und TV-Anschlüsse (durch Einsatz eines Splitters bis zu max. vier Fernseher, bei über vier TV-Anschlüsse ist ein Verstärker einzubauen, jener nicht im Wohnungskauf inkludiert ist) sind in weiteren Wohnräumen im Multimediaverteiler aktivierbar und können auf Sonderwunsch realisiert werden. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist direkt zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsunternehmen bzw. Anbieter abzuschließen.

Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister (KabelPlus) zu stellen.

┆ Die TV- und LAN-Anschlüsse sind zur Gänze lt. Plan hergestellt. Eine Freischaltung müssen Sie direkt beim Anbieter selbst beantragen und zusätzliche TV-, Telefon- und LAN-Anschlussdosenmontagen über ein Elektrounternehmen in Auftrag geben.

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

Die Elektroausstattung umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) von Wohnungsverteiler zu den laut E-Ausführungsplan angeführten Auslässen, Schukosteckdosen und Schalter (Fabrikat: Siemens Delta, titanweiß). Das Ausstattungsprogramm der Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper. Alle Steckdosen werden 30cm bzw. 110 cm, alle Schalter 110cm hoch montiert.

Der Hausverteiler beinhaltet:

FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen.

┆ Die Elektroinstallationen wurden von uns geplant und in den E-Werksplänen eingetragen. Wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen oder Ergänzungen wünschen (nach Übernahme), kontaktieren Sie bitte das ausführende Unternehmen (Garantie und Gewährleistung).

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

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

Beleuchtungskörper:

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

Auf der Terrasse wurden die Beleuchtungskörper bereits montiert. In den allg. Außenbereichen sind bauseits entsprechende Beleuchtungskörper verbaut.

Ausstattung Ihrer Wohnung

Die Wohnungen werden belagsfertig inkl. fertiger Innenwandmalerei angeboten!

Das bedeutet Sie sind völlig flexibel in der Gestaltung folgender Arbeiten:

- Fliesenbeläge
- Sanitäre Einrichtung (Traggestell für Hänge-WC bauseits vorhanden)
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)
- Türrohbaulichten 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 in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich.

Fußbodenbeläge und Fliesen:

Die Fußböden werden mit „schwimmenden“ Estrichen und entsprechender 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 und Stauchungen (diese Art von Setzungen ist unvermeidbar und stellt keinen Mangel dar). 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 3-4mm).

Es kann zu Ausgleichsarbeiten am Estrich, vor dem Verlegen der Belege kommen.

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

j 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 Produkte mit trittschalldämmenden Eigenschaften (z.B. Sikabond).

Innentüren:

j 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 des Bauträgers (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

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

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, der Haustechnikplanung, usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen Planmasse sind. Bautoleranzen sind unumgänglich.

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 Pläne und Naturmaßen (Planmasse in unverputztem Zustand) zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

j 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, auf die auf Grund des Erfordernisses weich und somit zusammendrückbar (kann bis zu 5mm betragen) sind. Das Aufreißen von Dehnfugen (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 Eigenschaften 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 schließen. Risse in diesen Bereichen 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 legen 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 werden.*
- *Im Bereich der Installationen bzw. in der Nähe des Elektroverteilers dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, Nägel) montiert werden, da in diesen Bereich die Hauptzuleitung und die Verkabelung unter Putz zusammengezogen werden. Die Verwendung von Ortungsgeräte wird empfohlen.*
- *Die Ablagerung jeglichen Fremdmaterials (Verpackung, Schutt) auf der Baustelle durch den Käufer oder einem 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 rechtlicher Sicht (NÖ Bauordnung) als Nebenräume deklariert werden. Das hat keinerlei Auswirkung auf Qualität und Preis der Wohnung.*
- *Holz ist ein Naturstoff (Harz kann austreten – dies ist kein Mangel)*

Gewährleistung – Garantie – Schadenersatz – Beweislastumkehr

Gewährleistung:

Die Gewährleistung gilt 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 zwei Jahre und bei unbeweglichen drei 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 Zuge 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. den ausführenden Unternehmen verursacht wurden. Für einen Schadenersatzanspruch muss zumindest leicht fahrlässig gehandelt worden sein. Ein Anspruch verjährt nach drei Jahre, ab Kenntnis von Schaden sowie Schädiger bzw. jedenfalls nach Verstreichen eines Zeitraums von 30 Jahren.

Beweislastumkehr:

Sofern ein Mangel innerhalb der ersten sechs Monate 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).

j Treppenhaus

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 Anlagenteilen, etc.

Baustellenbesichtigungen:

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

Wohnungsübergabe:

Die Wohnungsübergabe wird nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Allgemeinflächen der Anlage noch nicht komplett fertig gestellt sind.

Energieausweis (Gültigkeit 10 Jahre):

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung 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 neunten Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar.

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

Bitte vergleichen Sie die Werte unseres Energieausweises mit denen anderer Projekte.

Betriebskosten:

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zähler (Strom-, Wasser- und Wärmemengenzähler) nach **tatsächlichem Verbrauch** abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Gebäudeversicherung, allg. Stromkosten, Erhaltungsfond für spätere Sanierungsmaßnahmen, Reinigung der Allgemeinflächen, Winterdienst, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca. 2,00 Euro/m²/Monat (Erfahrungswert). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerten angegeben und auf keinen Fall bindend!

Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Allgemein:

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

Zu Ihrem Kaufanbot erhalten Sie einen gültigen Wohnungsplan. Werbepläne, -plakate oder Symbolbilder sind nicht bindend und stellen keine Prospektwahrheit dar.

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

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen 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.