

IGNAZ
KOSSINA
GES.M.B.H.

BAUTRÄGER

WOHNEN IN MÖDLING ZENTRAL UND EXKLUSIV

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**für die Neuerrichtung von vier Wohneinheiten mit vier Stellplätzen
auf dem**

**Gst. .66, EZ 263, KG Mödling
in 2340 Mödling, Freihofgasse 2**

Bauträger: Bauträger Ignaz Kossina GesmbH
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40

Architekt: apm
Architekten PODIVIN & MARGINTER ZT GmbH
2340 Mödling, Bahnhofplatz 6

Allgemeines:

Die Ignaz Kossina GmbH errichtet auf der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer .66 EZ 263 des Grundbuches der Katastralgemeinde Mödling unter eigenem Namen und auf eigene Rechnung eine Niedrigenergie-Wohnhausanlage (HWB 18 f GEE 0,53) entsprechend der NÖ Bauordnung.

Lage:

Die Wohnhausanlage hat die Anschrift:

2340 Mödling, Freihofgasse 2

Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt vier Wohneinheiten.

Situation:

Die gegenständliche Liegenschaft bildet als Eckbauplatz in dem Kreuzungsbereich der senkrecht von der Hauptstraße führenden Jakob Thoma-Straße einen markanten Sichtpunkt. Entlang der längeren Grundstücksseite verläuft ein nur für Fußgänger und Radfahrer frei gehaltener Straßenbereich der Freihofgasse. Mit einer durchschnittlichen Tiefe von etwa 5 m zu dem gegenüberliegenden Grundstück sind hier bei jeder Art der baulichen Ausnutzung (BK II) Themen der Gewährleistung einer Belichtung auf Nachbargebäude zu berücksichtigen. Auf der Liegenschaft befand sich eine Bankfiliale, jene die Nutzung des gesamten Erdgeschosses umfasste. Die darüber liegenden Wohngeschosse waren seit längerer Zeit nicht benutzt, ein bereits baubewilligtes Umbauprojekt wurde nicht ausgeführt. Aufgrund des Eckbauplatzes und der geschlossenen Bauweise kann die Liegenschaft mit 100 % bebaut werden. Auf das Nachbarobjekt (Raiffeisenbank) muss wie o. e. belichtungstechnisch Rücksicht genommen werden, wobei hier ein privatrechtlicher Vertrag den Umfang regelt. Von der nordseitig verlaufenden Hauptstraße wurden erhöhte Lärmemissionen berücksichtigt.

Architektur / Funktion / Organisation:

Die Grundlage des Projektes bildet ein Totalabbruch sämtlicher Bauten über der Decke des Erdgeschosses. Insgesamt wurden vier Wohneinheiten neu errichtet, wobei eine Wohneinheit als zweigeschossiger Maisonettetypus ausgeführt wurde. Eine offene Stiegenanlage erschließt sämtliche Geschosse und fungiert als Fluchtstiege. Alle Geschosse (mit Ausnahme des Maisonette-Obergeschosses) sind an einem Lift angeschlossen. Zur Freihofgasse hin sind Dachterrassen und Terrassenbereiche mit einem „Kulissensystem“ aus Wänden und einer Öffnung mit einem markanten Pflanzgerüst abgeschlossen.

Vier Stellplätze befinden sich im Erdgeschoss. Die Stellplatz- und Wohnungsanzahl bleibt gegenüber dem Istzustand bzw. dem baubewilligten Vorprojekt unverändert.

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage besteht aus

- Erdgeschoß
- 1. Stock
- Dachgeschoß

Die Anlage umfasst insgesamt vier Wohnungen, ein Geschäftslokal und vier Stellplätze.

Die Stellplätze sind im Erdgeschoß vorhanden.

Die einzelnen Wohnungen sind über das offene Stiegenhaus, deren Bodenflächen mit beheizbarem Granitnaturstein verkleidet wurde, und einem **rollstuhl- & fahrradgeeigneten Personenlift** erreichbar.

Postkästen (Durchwurfanlage; kein Postschlüssel sperrt die Haupteingangstüre → Vermeidung von Fremdpersonen) sind im Erdgeschoß neben dem Haupteingang situiert.

Der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befindet sich im 1. OG neben der Aufzugsanlage.

Energieausweis (Stand 09.11.2012, 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.

Der Energieausweis ist ein Bestandteil zur Einreichung für die Förderung 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 dieser 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 Zähler (Strom-, Wasser- und Wärmemengenzähler) nach **tatsächlichem Verbrauch** abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Gebäudeversicherung, allg. Stromkosten, Aufzugswartung, 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 Erfahrungswerte angegeben und auf keinen Fall bindend!

Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Bauausführung:

Die neuen, tragenden Gebäudeteile wurden in Stahlbeton und Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Ausnahme stellt die oberste Geschoßdecke, jene wurde aus statischen Gründen (um Gewicht zu reduzieren) in Holzbauweise ausgeführt.

Außenwände:

- Reibputz färbig
- MW-Vollwärmeschutzfassade
- Mauerwerk bzw. Stahlbeton
- Gips-Kalkinnenputz

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. 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 keine negativen Einfluss, weil das Loch ja durch Dübel und Schraube verschlossen wird.

Innenwände:

Die nichttragenden Innen-, Schacht und Installationswände wurden aus Gipskartonmetallständerwänden ausgeführt. Die Ausführung entspricht den aktuell gültigen

Normen und Richtlinien. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,60m unter Berücksichtigung der Bautoleranz und der Bodenbeläge.

Tragende Decken- bzw. Fußbodenkonstruktion:

Decke über EG und 1. OG als Element-, Hohlplatten- bzw. Stahlbetondecke

Decke über DG als Holztraverse

Zur Aufnahme der Wohnraumlüftung, der Kältemittelleitungen für die Klimatisierung und E-Installationen wurden vollflächig, glatte abgehängte Gipskartondecken ausgeführt. Zur Befestigung von Beleuchtungskörper wurden im Bereich der E-Rohrauslässe Montageplatten in den Deckenraster eingelegt.

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. 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, Finis) bis zum Erreichen eines 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, matte, füllende Anstriche (z.B. Dispersionsanstriche), die manuell mit Lammfell oder Strukturrolle aufgetragen werden, und für Oberputze mit Größtkorn über 1mm. Bei dieser Oberflächenqualität sind z.B. streifenbedingte Abzeichnungen nicht auszuschließen.

Schalldämmung:

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

Fassade:

MW-Vollwärmeschutz mit Reibputz; Ausführung lt. Energieausweis

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: Vom Zimmermann in Flachdachaufbau als Holztramdecke hergestellt. Ausführung in Vollsparrendämmung mit feuchteadaptive Dampfbremse und Gefälleaufdämmung inkl. 3-lagiger bituminöser Abdichtung, Vlies und Bekiesung

; Wohnungseigentümer haben keinen Zutritt auf das Hauptflachdach. Wartungs- und Servicierarbeiten ausschließlich durch Fachpersonal unter Verwendung der persönlichen Sicherheitsausrüstung (siehe Technikraum) und der Seilsicherungssysteme!

Dachterrassen: Warmdachaufbau als Stahlbetondecken inkl. Dampfsperre, Gefälledämmung, 3-lagiger Abdichtung, Vlies und Kies bzw. im Bereich der Holzterrassen Gummigranulatmatten anstatt der Vlies und Bekiesung, sowie darüber auf Justierfüßen der Terrassenlärchendielenboden mit Edelstahlgitterrosten vor den Eingängen hin zu den Wohneinheiten.

Terrassen:

Alle Terrassen und Gänge im Außenbereich weisen ein Gefälle zur Entwässerung auf. Dieses beträgt mindestens 2%. Bei den offenen Holzterrassendielen wurde das Gefälle an der Oberfläche nicht abgebildet. Die Gefälleausbildung wurde im Warmdachaufbau vorgenommen.

Die Holzterrassen wurden mit sortierten Lärchenterrassendielen ausgeführt. Holz stellt einen natürlichen Werkstoff dar. Absplitterungen, Verfärbungen, Rissbildungen, etc. stellen keinen Mangel dar und sind auch nicht vermeidbar.

Hauseingangstüren:

Aluminiumtüren, Gegensprechanlage und E-Öffner inkl. Panikbeschlag

Fenster, Terrassen- und Hebeschiebetüren:

Hochwertige, dreifach verglaste (straßenseitig mit erhöhten Schalldämmwert von 42dB) Holz/Alu-Konstruktionen der Firma ACTUAL System Aluwood.
Außenfensterbänke in beschichtetem Aluminium
Innenfensterbänke Topalit weiß

*; 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:

Beschattung der Fenster- und Fenstertürelemente erfolgt über elektrisch per Funksender gehandhabte Raffstore jene über Sonnen- und Windwächter gesichert werden.

Flachdach-, Dachflächenfenster, Rollläden inkl. E-Antrieb und Tageslichtspots:

Sämtliche Elemente im Fabrikat VELUX in Holz/Alu-Ausführung verbaut. Alle beweglichen Teile z.B. Rollläden, Schwingflügel und Lichtkuppeln sind elektrisch mittels Fernbedienung (INTEGRA-Touchscreen) zu steuern und werden durch Regensensoren mit beheizter Oberfläche überwacht. Innenliegende Badezimmer im OG von Top 3 und 4 werden über Tageslichtspots natürliches Licht zugeführt.

Wohnungseingangstüre:

Haustüre passivhaustauglich U-Wert= 0,76W/m²K Fabrikat DANA EXTERN
Feuerwiderstandsklasse EI2 30, Einbruchhemmend WK 3, Deckplatten aus Sperrholz mit Alu-Dampfsperre, unten mit Absenkichtung, 6-fach Verriegelungsschloss, drei Stück 3-teilige Bänder, Türblattdicke 90mm, Schalldämmmaß Rw 42 dB, Klimakategorie c+d+e,

Schließzylinder gerichtet, inkl. Türspion und Beschläge in Edelstahl

Zentrale Schließanlage:

KABA Neuanlage im System penta; Die Schließanlage ist durch eine Sicherungskarte geschützt, Kaba penta ist ein 5-reihiges Wendeschlüsselsystem in der Verschlussicherheitsklasse 6. Die Zylinder können beidseitig, bei angesteckten Schlüssel, gesperrt (Doppelsperre) werden. Sie sperren mit einem Schlüssel sämtliche Zugangsbereich (Zählerraum, Müllraum, Außenabstellräume, Briefkasten) in der der Anlage. Es werden fünf Stück Schlüsseln übergeben.

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.

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

Heizung / Warmwasser:

Wärmeerzeugung und Warmwasser:

Für die komplette Heizungs- u. Warmwasseraufbereitung ist ein Pufferladesystem mit Wohnungsstationen je WE mit Einbindung in die Fernwärme EVN Mödling eingebaut.

- Hersteller Fernwärme EVN Station
- Installationsort: Die Fernwärme sowie Pufferladung befindet sich im Technikraum im EG (Hof Eingangsbereich).
- Vollflächige Fußbodenheizung: In den Unterputzkästen der Wohnungsstationen je Top befinden sich die Fußbodenheizungsverteiler mit den einzelnen Zonen als Rohrabgänge in den Fußboden. Die Abgänge sind nummeriert und in den beigegebenen Plänen zugehörig eingezeichnet. Zusätzlich zum Hauptregler wird die FBH mittels einem Einzelraum Regelsystem mit Raumtemperaturregler geregelt
- Wohnungsstation: Die Wohnungsstationen der Fa. Thermograf steuern und regeln die FBH und das WW der einzelnen Wohnungen autonom und sind für Wärmezähler für die Gesamtenergie sowie einem Wasserzähler (Gesamtwasserverbrauch) vorbereitet.

Absperrungen Wasser und Heizung:

In jeder Wohnung in der Wohnungsstation sind ALLE Wohnungsabsperrungen sichtbar und auch im NOTFALL leicht zugänglich installiert. Sind die Handgriffe waagrecht so ist der Durchfluss geschlossen. Bei senkrechter Stellung der Handgriffe sind die Ventile geöffnet!!!

Es sind folgende Absperrungen für die vorhanden von links nach rechts:

- Ventil: Vorlauf (VL) Badheizkörper
- Ventil: Kaltwasserabsperrung
- Ventil: Warmwasserabsperrung
- Ventil: Hauptwasser generell
- Ventil: Vorlauf (VL) Heizungsanlage Hauptzuleitung
- Ventil: Rücklauf (RL) Heizungsanlage Hauptzuleitung
- Ventil: Vorlauf (VL) Fußbodenheizung
- Ventil: Rücklauf (RL) Fußbodenheizung
- Ventil: Rücklauf (RL) Badheizkörper

Zusätzlich befinden sich im Technikraum die Hauptabsperrungen für Heizung und Wasser für das gesamte Gebäude.

Der Zählereinbau wurde seitens der EVN bereits vorgenommen. Die Abrechnung wird über die Hausverwaltung organisiert.

Dachterrasse:

Eine Wasserentnahmestelle bei den Dachterrassen wurde vorgesehen. Der Wasseranschluss wurde mit einer frostsicheren Selbstentleerung ausgestattet (Abrechnung über den jeweiligen Wohnungszähler).

Wohnraumlüftungsanlage:

Um einen gleichmäßigen, hygienischen und energiesparenden Luftwechsel in den Wohnungen zu gewährleisten wurde eine moderne Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Feuchteausgleich installiert. Es ist somit nicht mehr notwendig die Fenster zu öffnen (Kippen, Stoßlüften) und somit keine wertvolle Heizenergie zu verlieren.

- Hersteller Wohnraumlüftungsanlage Poloplast POLO AIR 250: POLOPLAST GmbH & Co KG, Poloplast-Straße 1, 4060 Leonding
- Installationsort: Die Lüftungsanlagen befinden sich in der Zwischendecke der Abstellräume mit einer Revisionsklappe (Revisionstüre). Diese können durch Öffnen der Verriegelung (Vierkantschlüssel) geöffnet und nach unten ausgeklappt werden.
- Bedienung: Das Regelgerät ist im Wohnzimmer an der Wand montiert und kann in drei Stufen geschaltet werden, die Stufen und Funktionen können am Display abgelesen werden.
 - Die Stufe eins ist für die Nacht für geräuschreduzierten Betrieb gedacht.
 - Die Stufe zwei ist für den Tag bzw. für normalen Luftwechsel (Normalbetrieb) ausgelegt.
 - Die Stufe drei für erhöhten Luftwechsel z.B. mittags beim Kochen und Essen sowie bei mehreren Personen.

Die Lüftungsanlage kann jederzeit durch längeres Drücken (5 Sek.) der linken Funktionstaste komplett ausgeschaltet werden!

- Zu- u. Abluftventile: In den Wohnräumen befinden sich die Zuluftventile und in den Feucht- u. Abstellräumen die Abluftventile. Diese Luftventile können und sollten im Zuge der Wartung und Reinigung der Filter ebenfalls gereinigt werden. Diese sind einfach aus der Wand zu ziehen (Steckverbindung) und nach der Reinigung wieder in die Öffnung zu stecken. Der Ringspalt kann bei Bedarf durch Drehen am Ventilteller erweitert oder reduziert werden.

Luftfiltertausch und Kontrolle: Die Zu- und Abluftfilter F7 können und sollen regelmäßig gereinigt und gegebenenfalls getauscht werden. Die Filter können nach Öffnen der Revisionsöffnung der Lüftungsanlage ohne Probleme entnommen werden. Zusätzlich sollte der Innenraum ausgesaugt und feucht ausgewischt werden. Da je nach Nutzung und Luftbelastung der Wartungsintervall variiert sollte zumindest alle 3 Monate eine Kontrolle stattfinden und halbjährlich - jedoch mindestens jährlich - die Filter getauscht werden. Die Filter sind im Installationsfachhandel oder bei der ausführenden Firma erhältlich.

Ihr Vorteil:

- Niedrige Heizkosten
- Bessere Energiekennzahlen
- Gesundes Raumklima
- Ständig gefilterte Frischluft
- Wohnung wird auch gelüftet wenn niemand zuhause ist und die Fenster geschlossen sind (Urlaub)
- Im Winter keine kalte Zugluft

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

Klimatisierung:

Jede Wohneinheit wurde mit einer DAIKIN Klimaanlage, Wandgeräte inkl. Fernbedienung in jedem Wohnraum und wohnungszugehörigem Inverter Außenteil am Hauptdach, ausgestattet.

; 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 entsprechenden Beleuchtungskörpern ausgestattet.

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

Eine Anschlussmöglichkeit an das Festnetz der Telekom ist durch eine Vorverkabelung bis in das Wohnzimmer jeder Wohnung vorgesehen.

Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen ausgestattet. In allen Räumen werden bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper berücksichtigt (Baufassungen und Leuchtmittel wurden vorinstalliert).

Leerverrohrungen zur Nachausstattung einer Alarmanlage (zur Anordnung von Reedkontakte bei allen beweglichen Teilen in der Wohnungshülle) auf Sonderwunsch je nach Baufortschritt ausführbar.

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.

Gegensprechanlage:

besteht aus einem Klingeltableau mit Außensprechstelle, sowie einem elektr. Türöffner beim Haupteingang. Im Vorraum der Wohnungen ist die dazugehörige Innenstelle vorgesehen.

Der Hausverteiler beinhaltet:

FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen

Je Wohneinheit werden Rauchmelder (HOME) laut OIB-Richtlinie installiert.

; 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).

Telefon, TV- und Datenleitungen:

Für das Telefon wurde bauseits eine Verkabelung ohne Anschlussdosen im Wohnzimmer, sowie eine Leerverrohrung in jeden weiteren Wohnraum vorgesehen.

Die Verkabelung für Kabelplus ohne Anschlussdose wurde in sämtliche Wohnräume (WZ+SZ+KZ) eingezogen. Das Ansuchen um Herstellugn eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstanbieter (A1, KabelPlus) zu stellen.

; Die Telefon- und TV-Anschlüsse sind zur Gänze lt. Plan hergestellt. Eine Freischaltung und Montage der Telefon- und TV-Dosen müssen Sie direkt beim Anbieter selbst beantragen.

Klingel inkl. Videomonitor in Farbe:

An jeder Wohnungseingangstüre ist ein Klingeltaster für eine im Vorraum montierte Türinnenstelle. Das Klingeltableau inkl. Videokamera befindet sich vor dem Haupteingang, jede Wohnung hat eine Türinnenstelle inkl. Monitor (Maisonette Top3 im OG eine zusätzliche Audiostelle) für die Gegensprechanlage und zur Türöffnung montiert.

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

Außenanlagen:

Die Abstellflächen und Wege wurden laut architektonischen Vorgaben gestaltet und befestigt.

; 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 Raum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel).

Auf der Terrasse wurden die Beleuchtungskörper bereits montiert. Auf Ihrer Terrasse können Sie diese selbstverständlich nach eigenem Geschmack austauschen.

In den allg. Außenbereichen sind bauseits entsprechende Beleuchtungskörper verbaut.

Außenabstellräume / Abteile:

Die Abteile wurden auf den zugehörigen Flachdächern der Wohneinheiten in Sichtholzbauweise (Lärche) inkl. Beleuchtungskörper und einer Steckdose ausgestattet.

Weitere Ausstattung:

Die Wohnungen werden schlüsselfertig ausgestattet

- Fliesen (VILLEROY & BOCH, großformatig 60x60cm)
- Sanitäre Einrichtung (WC's, Badewanne, Dusche fertig, Waschtische vorbereitet)
- Bodenbeläge (SCHEUCHER Landhausdielen, Eiche Valetta-Perla, gebürstet u. geölt)
- Innentüren weiß (DANA Holzumfassungszargen und stumpf einschlagende Türblätter, verdeckte Bänder)

Wichtige Informationen für Wohnungskäufer:

Die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übergabe ist ohne Zustimmung der Ignaz Kossina GmbH (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

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

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechenden jenen, 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 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.

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

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 und Personallift

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.

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.

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.

Förderungsansuchen:

Wenn Sie um Förderung beim Land NÖ ansuchen:

Beantragen Sie die Förderung umgehend nach Unterfertigung des Kaufvertrages, auch wenn noch div. Unterlagen für ein vollständiges Ansuchen fehlen, wird Ihr Ansuchen beim Land bearbeitet und die Förderung früher an Sie ausbezahlt. Die Förderung wird zwischenfinanziert und die Auszahlung erfolgt erst nach Grundbucheintragung.

Wohnungsübergabe:

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

Allgemein:

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

Zu Ihrem Kaufanbot erhalten Sie einen gültigen Wohnungsplan. 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 in 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.