

# Wohnprojekt Moarhofweg 8 und 10, in 6116 Weer

## B+S Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Im Ortszentrum von Weer entstehen auf dem Areal des „Brennerhof“ 2 Wohnhäuser zu jeweils 14 Wohnungen samt Tiefgarage. Je nach Lage der Wohnungen werden diese mit großzügigen Eigengärten oder Balkone/Terrassen ausgeführt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig ausgebaut.

Allgemeine Flächen wie Fahrradraum, Kinderwagenraum sind im Untergeschoß vorgesehen. Der Müllraum im Erdgeschossbereich.

Untergeschoß: Tiefgarage, Kellerräume, Fahrradraum, Technikräume  
Erdgeschoß: Müllraum, Kinderspielplatz, Zugang und Erschließungsbereiche

1. Obergeschoß je Haus: 4 Wohneinheiten  
2. Obergeschoß je Haus: 4 Wohneinheiten  
3. Obergeschoß je Haus: 4 Wohneinheiten  
4. Obergeschoß je Haus 2 Wohneinheiten  
Die Wohnungen sind durch ein Treppenhaus erschlossen samt Lift.

Die Errichtung der Wohnanlage erfolgt entsprechend den bautechnischen Vorschriften (ÖNORM).

### ERSCHLIESSUNG

Anbindung: an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraße. Entsorgung: Abwasser wird an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Stromversorgung: Über das Stromnetz von Kraftwerk Haim. Kommunikation: Telefonzuleitung, SAT oder Telekabel (örtlicher Anbieter), nach freiem Ermessen des Bauträgers. Die Betreiber der Medienleitungen dürfen ein- und falls gewünscht auch durchleiten. Die Grundleitungen bleiben auf die Dauer des Bestandes im Eigentum des Betreibers. Den Versorgungsunternehmen wird das

### PLANUNG

### EINREICH- und AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Einreichplan: Wurzer Nagel ZT-GmbH  
Bauleitung: Wurzer Nagel ZT-GmbH

### 1. BAUBESCHREIBUNG

Die beiden Wohnhäuser bestehen aus:

Errichten von Übergabestationen auf dem Grundstück gewährt (nicht grundbürgerlich eingetragen). Energieversorgung für Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe, Warmwasseraufbereitung über Boiler in der Wohnung.

Stahlbeton – Fertigteiltreppen oder Ortbeton, nach Wahl des Bauträgers, Handläufe/Geländer aus Stahl

## SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

## FASSADE

Teilweise Holzfassade, teilweise Wärmedämmverbundsystem verputzt, Farbe laut Architekt, obliegt dem Bauträger.

Im Haus Süd wird die Fassade des Bauernhauses im Bestand belassen (Bebauungsplan)

## TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Brüstungen: Beton oder Faserplatten

## SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech.

## FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster, Kunststoff/Alu oder Holzfenster (obliegt dem Bauträger) dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Innen weiß, (wenn Holzfenster errichtet werden, dann Holz natur ohne Farbe) außen lt. Architekt. Teilweise Dreh- oder Drehkipflügel, teils Fixverglasungen

## FENSTERBÄNKE

Innen: Kunststoff weiß beschichtet

Außen: Colorblech

## Untergeschoss

Die Betonwände sind schalrein Natur ausgeführt. Die Decken nach bauphysikalischen Anforderungen. Der Bodenbelag besteht aus Beton versiegelt, in der Tiefgarage aus Asphalt

## 2. INNENAUSBAU

### NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

## FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton nach technischen Erfordernissen. Bodenplatte aus Stahlbeton - nach statischen und technischen Erfordernissen.

## KELLERMAUERWERK

Stahlbeton (WU-Beton bei Erfordernis lt. Statik) oder Betonziegel.

## GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

## BALKONE

Beton mit Holzbelag, Brüstungen in Beton oder Faserplatten

## AUSSENMAUERWERK

Stahlbeton-/ od. Ziegelwände lt. Statik

## DACH

Holzdachstuhl mit Bitumen,-oder Ziegeleindeckung

## TRENNWÄNDE

Stahlbetonwand, Ziegelmauerwerk oder Trockenbau, entsprechend den schallschutz-technischen Vorschriften lt. ÖNORM. Wärmeschutz nach bauphysikalischen Erfordernissen.

## TREPPIENANLAGEN

In der Regel aus Gipskarton oder Ziegelmauerwerk, Ausführung nach technischen Erfordernissen.

### **WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN**

Aus Gipskarton gespachtelt, Beton gespachtelt oder verputzt, Ziegelwände verputzt; farbliche und strukturelle Unterschied zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

### **MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN**

Weiße Dispersionsfarbe.

### **DECKENUNTERSICHTEN**

Betondecken glatt gespachtelt oder verputzt

### **MALERARBEITEN AN DEN DECKEN**

Weiße Dispersionsfarbe.

### **ESTRICH**

Der schwimmende Zementestrich erfolgt auf einer Ausgleichsschüttung mit Trittschalldämmung gemäß ÖNORM.

### **FLIESENLEGEARBEITEN**

Im WC an der Wand beim Spülkasten bis zur Höhe ca. 1,20 m, sonst mit Fliesensockel. Bad Wände werden bis Höhe ca. 1,20 m und im Bereich der Badewanne/Dusche bis ca. 2,40 m verfliesst.

### **BODENBELAG IN DEN WOHNräUMEN**

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum bzw. Eingangsbereich, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett mit Nutzschicht in Eiche. Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. „Geölten Holzböden“ werden nur in Verbindung mit einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben, ansonsten ist deren Einbau erst nach Übergabe möglich.

### **BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

### **BODENBELAG AUF DEN BALKONEN**

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt.

### **BODENBELAG TREPPENHAUS**

Keramischer Plattenbelag

### **BODENBELAG IM Erdgeschoss/NEBENRÄUME**

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche

### **KELLERABTEILE**

Ausführung in Holzlattenkonstruktion.

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Wohnungseingangstürblätter, schalltechnisch laut ÖNORM und wenn lt. Behörde erforderlich in T30. Farbgestaltung innen weiß, außen laut Architekt.

### **INNENTÜREN**

Streitüren, beidseitig weiß matt walzlackiert, Zargen weiß, Drückergarnituren in Edelstahl mit Rundrosetten, Bad und WC innenseitige Drehschließer, Durchgangslüchte 80/200.

## **3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR**

### **HEIZUNGSANLAGE**

Die Energieversorgung für die Häuser erfolgt mittels Wärmepumpe – diese wird ausschließlich für die Beheizung der Wohnungen konzipiert.

Die Wohnungen werden mittels einer Niedertemperatur – Fußbodenheizung beheizt, wobei in jeder Wohnung ein Unterputzverteilerschrank installiert wird in dem der Fußbodenheizungsverteiler sowie die Wohnungsabsperrung und der Wärmeverbrauchszähler untergebracht wird.

Sämtliche Räume, außer Abstellraum, werden mittels Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgestattet, wobei alle Räume manuell (von Hand) geregelt werden können.

### **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnung mittels Elektrospeicher mit 120 bzw. 150 Liter Inhalt. Der Elektrospeicher wird oberhalb des Waschmaschinenanschlusses montiert.

Der Kaltwasserzähler sowie die Wohnungs-Absperrung wird ebenfalls im Unterputzverteilerschrank (Fussbodenheizungsverteiler) installiert.

### ABLUFTANLAGE

Alle innenliegenden Bäder und WCs (ohne Fenster) werden mittels Einzelraumlüfter mit Nachlaufrelais über das Dach entlüftet.

### BADEWANNENANLAGE

Stahlblech-Badewanne in weiß mit Styropor-Wannenträger ca. 170/75, Wannenablaufgarnitur in chrom, Aufputz-Wannenfüll-Brausearmatur mit Handbrause und Brausestange 60cm in chrom. (aufgrund der Schallschutzbestimmungen im Wohnbau wird die Badewanne ausnahmslos auf dem Estrich montiert).

### WASCHBECKEN

Keramik-Waschbecken ca. 60 x 50 cm in der Farbe weiss. Waschtisch-Einhandmischer, Eckventile und Ablaufgarnitur in Chrom.

### WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Unterputz-Einbausiphon und Geräteventil in Chrom.

### WC-ANLAGE

Keramik-Tiefspül-Wand-WC mit Kunststoff-WC Sitz in weiss mit Betätigungsplatte 2-Mengen-Spültechnik weiss, Unterputz-Weineinbaugestell

### WC-HANDWASCHBECKEN

(Bei getrennter WC-Anlage und wenn planlich vorgesehen). Die Handwaschbecken-Anlage ist aus Keramik in der Farbe weiss. Das Waschtisch-Siphon und die

Eckregulierventile sind verchromt, mit Kaltwasserstandventil in chrom.

### KÜCHE

Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Kombi-Eckventil für Geschirrspülmaschine (Kaltwasser), ohne Küchenarmatur und Ablaufverbinder. Warm- und Kaltwasseranschluss. Dunstabzugshaube ist nur mit **Umluftfunktion** möglich (Bitte informieren sie ihren Küchenplaner darüber!).

### TERRASSE

Wohnungen mit Garten erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss.

### 4. ELEKTRO

Die Elektroausstattung erfolgt lt. ÖNORM E 8015-2 (01.10.2006)

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiss zur Ausführung. Leuchtkörper sind in den Wohneinheiten nicht enthalten.

Laut den gültigen ÖVE-Vorschriften. Zuleitung vom Hausanschlusskasten zum Hauptverteiler.

Hauptverteileranlage mit einem Stromzähler je Wohneinheit und einem Stromzähler für den Allgemeinteil.

Je Wohneinheit ein Unterverteiler mit den entsprechenden Leitungsschutzschaltern und Schutzgeräten innerhalb der Wohnung.

### VORRÄUME, DIELEN

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltstellen
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose im Vorräum bzw. der Diele
- 1 Innenstelle Sprechanlage

### WC

- 1 Ein-/Ausschalter
- 1 Deckenauslass

### BAD

- 1 Serienschalter

1 Wandauslass über dem Waschbecken  
 1 Steckdose neben dem Waschbecken  
 1 Steckdose für Waschmaschine  
 1 Steckdose für Trockner  
 1 Deckenauslass

#### **ABSTELLRAUM**

1 Ein-/Ausschalter  
 1 Deckenauslass  
 1 Steckdose

#### **KÜCHE, ESSEN**

1 Serienschalter  
 1 Deckenauslass  
 1 Wandauslass  
 4 Steckdosen  
 1 Herdanschlussdose  
 1 Steckdose für Kühlschrankschluss  
 1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss  
 1 Steckdose für Geschirrspüler

#### **WOHNRAUM**

1 Wechselschalter  
 1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
 5 Steckdosen  
 1 TV-Steckdose  
 1 Telefonsteckdose ISDN tauglich  
 1 Leerverrohrung für event.  
 Glasfaseranschluss

#### **Zimmer**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
 1 Deckenauslass  
 4 Steckdosen  
 1 Leerverrohrung für event. TV oder  
 Internetanschluss

#### **BALKON / TERRASSE**

1 Außensteckdose mit Klappdeckel  
 1 Wandauslass  
 1 Ein-/Ausschalter

#### **KELLERABTEIL**

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
 1 Kellerleuchte  
 1 Steckdose  
 Stromverbrauchsmessung über  
 Verbrauchszähler der zugeordneten  
 Wohneinheiten

#### **RAUCHMELDER**

Die Wohnungen erhalten in allen Aufenthalträumen (ausgenommen Küche) einen Home-Rauchmelder (Batteriewechsel durch Käufer).

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

#### **ALLGEMEINBEREICHE**

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung sowie Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Stiegenhaus lt. Baubescheid.

Brieffach- & Klingelanlage beim Hauseingang mit Gegensprechanlage in den einzelnen Wohnungen.

#### **5. SONSTIGES**

#### **SCHLIESSANLAGE**

Die Sicherheitsschließenanlage erfolgt mit Profilzylinder. Wohnungseingangstür, Briefkasten und Allgemeinräume sind mit einem Schlüssel bedienbar. 3 Schlüssel je Wohneinheit.

#### **GARTEN**

Die Gärten werden humusiert und eingesät. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mit Streucher, bzw. laut behördlicher Vorschreibung oder Vorgabe des Architekten.

#### **GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

Der Zugang zu den Gebäuden (Im Außenbereich) wird mit keramischen Plattenbelag oder mit Asphalt - (obliegt dem Bauträger) ausgeführt. Einfahrt zur Tiefgarage wird asphaltiert. Fahrrad-/ Kinderwagenabstellraum, Trockenraum Technik-/Elektroverteilerraum sind im Untergeschoß (Bodenbelag - Beton geglättet) vorgesehen. Müllabstellplatz befindet sich im Erdgeschoss (Beton geglättet)

#### **6. ALLGEMEINE HINWEISE**

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausstattung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. Bei Abweichungen zwischen dem Grundriss und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, ist letztere maßgebend. Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Es wird eine Maßtoleranz zwischen Planrohbaumaß und Naturrohbaumaß bis zu 3 % vereinbart. Maßabweichungen in diesem Rahmen bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

**NICHT IM KAUPREIS ENTHALTEN SIND**  
 Sämtliche Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Möblierung, Fahrradständer, Müllsysteme), Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, in Gärten, auf Balkonen oder Terrassen. Telefonanschluss, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen.

Für die Objektbetreuung wird von der Bauträgerin eine Hausverwaltung bestellt, welche nach Ablauf der gesetzlichen Mindestvertragslaufzeit durch die Wohnungseigentums-gemeinschaft gekündigt werden kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erstellte Einreichplanung, der Projektfolder, die Schaubilder und die virtuelle(n) Begehung(en) im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als

verbindlich anzusehen sind. Dies gilt insbesondere für die Visualisierungen, die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrisse und sonstige bildliche Darstellungen.

Falls es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, können tragende Bauteile entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für technisch erforderliche Vormauerungen und Schächte.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von der Bauträgerin in Absprache mit dem Architekten getroffen. Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts der Bauträgerin gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Alle Maße und Angaben über die Baustoffe entsprechen den aktuellen Richtwerten zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Erforderliche Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Bauträgerin vorbehalten.

Die Objektreinigung vor Wohnungsübergabe wird durch die Bauträgerin veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentums-einheiten sind vom Wohnungskäufer selbst zu veranlassen.

Die Kellerräume werden natürlich be- und entlüftet und sind nicht beheizt. Durch jahreszeitlich bedingte Schwankungen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur, sowie der Restbaufeuchte, ist eine Kondenswasserbildung zeitweise zu erwarten (insbesondere Sommerkondensat). Feuchteempfindliche Gegenstände (Kleidung, Schuhe, etc.) sollten daher

nicht in den Kellerabteilen gelagert werden. Bei Kellermöbel ist ein Mindestabstand von Wand und Boden von mindestens 5,0cm einzuhalten, damit eine ausreichende Hinterlüftung erfolgen kann (zur Vermeidung von Schimmelbildung). Bei etwaigen Schäden kann die Versicherung die Haftung verweigern. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Feuchte (z.B. Aufhängen von nasser Wäsche) aus dem oben genannten Grund zu unterlassen ist.

Der Wohnungskäufer stimmt dem Betreten des Eigengartens für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Der Wohnungskäufer stimmt zu, dass eventuell bestehende Belüftungs- & Belichtungsschächte in seinem Eigengarten frei von Beeinträchtigungen bleiben, sofern diese für ihn zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind.

Der Wohnungskäufer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Die Bauträgerin ist berechtigt, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen der Bauträgerin anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt. Ferner ist die Bauträgerin berechtigt, auf der Liegenschaft dauerhaft einen Hinweis auf ihre Errichter-Eigenschaft in Form eines Schildes oder Leuchte mit der maximalen Größe von 40 x 30 cm im Zugangsbereich an der Fassade oder im Bereich der Briefkastenanlage anzubringen.

## 7. SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Die Bauträgerin ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, falls dadurch nicht in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften (z.B. Schallschutz, anpassbarer Wohnbau etc.) dabei beachtet werden.

Sonderwünsche sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen nur nach Genehmigung durch die Bauträgerin zu Lasten des Wohnungskäufers direkt an den Professionisten beauftragt werden. Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Für direkt beauftragte Sonderwünsche übernimmt die Bauträgerin keine Gewährleistung. Eine Honorierung des mit der Umsetzung von Sonderwünschen verbundenen Aufwandes für die Bauträgerin wird unter Vorlage eines Zeitnachweises mit einem Stundensatz von netto € 85,- zuzüglich 20% UST vereinbart. Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 3 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus mehr Stunden notwendig, sowie für statische, bauphysikalische und/oder haustechnisch relevante Abklärungen von Seitens eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner mit dem üblichen Technikerstundensatz von netto € 85,- zuzüglich 20% UST von der Bauträgerin an den Wohnungskäufer in Rechnung gestellt.

Zur Einhaltung des geplanten Bauablaufs hat die Bekanntgabe von Sonderwünschen für bestimmte Professionistenleistungen gemäß einer festgelegten Terminvorgabe zu erfolgen. Sollten danach noch Änderungen gewünscht werden, ist die Bauträgerin berechtigt, eine Aufwandspauschale in

Höhe von € 500,- zuzüglich 20% USt. je Sonderwunsch zu verrechnen.

Eventuelle, technisch und wirtschaftlich mögliche Änderungen der Wohnungsgrundrisse sind diese bis spätestens 4 Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen samt Abzügen gemäß vereinbarter Zahlungsbedingungen. Zuzüglich wird für die Ermittlung der Vergütung eine Aufwandspauschale von 5% vom Bruttobetrag in Abzug gebracht.

Sämtliche, äußerlich sichtbaren, baulichen Sonderwünsche unterliegen der Zustimmungspflicht durch die Bauträgerin.

## 8. GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird eine Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

**Isolierglasscheiben:** Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Bauträgerin keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angebracht, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen

Scheibe und Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonneneinstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahlern und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit. Kratzer im Glas sind auf Grund der vor Ort vorhandenen Bedingungen möglich und stellen unter Berücksichtigung der Erfüllung der ÖNORM B3839 keinen Grund zur Bemängelung dar.

Haarrisse in Wänden und Decken gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Holzbauteile sind aus natürlichen Materialien die unter Einfluss von UV-Licht und Bewetterung sich in ihrer Farbgebung, Oberfläche und Abmessungen verändern. Die Stärke dieser Veränderungen kann durch Wetterexposition und Fassadenvorsprünge stark variieren und stellt damit keinen Gewährleistungsmangel dar.

## 8. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, etc.). Im Kellerabteil sind wegen möglicher Kondensfeuchte bei der Lagerung von Gegenständen ein Abstand von Wand und Fußboden einzuhalten.

Bei Balkonen, Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten. Die bei Übergabe ausgehändigten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortungsbewusst zu beachten.

## 10. KURZANLEITUNGEN ZUR WARTUNG

## **Dauerelastischer Fugen (Silikon, Acryl etc.)**

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens 1x jährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten und mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln; trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen.

Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

## **Parkettböden**

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen; dabei ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20 °C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit).

Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden. (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

## **Abflüsse auf den Terrassen, Rigolen, Dachrinnen und Dachabläufen, Gullys etc.**

Die Abflüsse auf den Terrassen, Rigolen, Dachrinnen und Dachabläufen sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten. Es dürfen darin keine Flüssigkeiten-ätzend, härtend usw. – entsorgt werden.

## **Holzfassadenelemente/Holzroste**

Die Holzfassadenelemente und Holzroste verwittern und können dadurch Ihre Farbe und Beschaffenheit verändern. Durch Oberflächenbehandlungen (Ölen, Beizen, Lasur, Lackierung) findet diese Veränderung abgeschwächt oder verzögert statt, sofern sie in regelmäßigen

Abständen (1 x pro Jahr) wiederholt werden. Feuchtigkeitsabhängige Eigenschaften siehe Wartungsanleitung.

## **Betonplatten in Terrassenteilbereichen**

Die Betonplatten in Terrassenteilbereichen sind im Splittbett verlegt und können sich durch Beanspruchung, Frost etc. lockern bzw. geringfügig heben oder senken; sie sind von Bewuchs und sonstigen Verunreinigungen frei zu halten.

## **Rauchwarnmelder**

Die Rauchwarnmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren. Gelegentlich sollte die Gehäuseaußenseite des Warnmelders mit einem angefeuchteten Tuch gereinigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

## **Lüften**

Aus hygienischen und bauphysikalischen Gründen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr bzw. ein Luftwechsel in allen Wohnräumen unbedingt erforderlich. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelbildung ist der richtigen Belüftung der Räume ein besonderes Augenmerk zu schenken. Das richtige Lüften erfolgt mehrmals täglich durch gleichzeitiges, vollständiges Öffnen der Fenster und Türen (Stoßlüftung, Querlüftung). Das Kippen der Fenster (Spaltlüften) sollte im Winter generell vermieden werden, da dadurch die Speicherwärme verloren geht, ein hoher Energieverlust erwächst, sowie Kondenswasser- und Schimmelbildung unterstützt wird. Eventuelle, in Untergeschoßen (Keller) befindliche Fenster dürfen im Sommer wegen der ansonsten eintretenden Kondensfeuchte nur fallweise stoßgelüftet, nicht aber gekippt werden (Spaltlüftung).

Es empfiehlt sich die Anschaffung eines Thermometers und Hygrometers, um die Beschaffenheit des Raumklimas zu erkennen und entsprechend im Lüftungsverhalten darauf reagieren zu können.

Des Weiteren wird auf die bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Projektdokumente - einschließlich der verbindlich zu beachtenden Wartungs- und Pflegeanleitung verwiesen.