

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



**Carisma**  
in guten händen

## ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Es wird ein Wohnprojekt mit 1 Baukörper mit 17 Wohnungen und einer gemeinsamen Garage mit 13 Garagenplätzen, und 6 Freiparkern, errichtet.

Zusätzlich stehen auf einem Grundstück (11915/6) in der Nähe 8 weitere Freistellplätze zur Verfügung. Für die Liegenschaften wird Wohnungseigentum begründet.

Bei diesem Projekt sind keine Stellplätze im Allgemein-eigentum vorgesehen (keine Besucherstellplätze). Sämtliche Stellplätze werden im Eigentum errichtet.

### Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:

Heizwärmebedarf Haus 39 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,68

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

### KELLERMAUERWERK

Stahlbeton (WU-Beton lt. Statik).

### GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

### BALKONE

Auskragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung.

Balkonuntersichten Beton schalrein bzw. beschichtet, Farbe lt. Architekt.

### AUSSENMAUERWERK

Wärme gedämmte Stahlbeton-/ od. Ziegelwände lt. Statik.

### DACH

Wärme gedämmtes, geneigtes Stahlbeton-Massivdach mit Hinterlüftung und Bitumenabdeckung, bzw. laut behördlicher Vorschreibung oder technischer Erfordernis. Farbe Eindeckung lt. Architekt.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden laut Architektenvorschlag ausgeführt. (Asphalt, Betonplatten, Pflastersteine, Rasengittersteine bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden)

### TRENNWÄNDE

Die Trennwände zu angrenzenden Wohnungen entsprechen dem Schallschutz lt. ÖNORM. Wärmeschutz nach bauphysikalischen Erfordernissen.

### TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Handläufe Holz Eiche lackiert matt. Geländer: Nurglasbrüstung VSG bzw. Betonbrüstung lt. Architekt. Treppenanlage nicht beheizt.

### AUSSENTREPPEN IM GELÄNDFREIBEREICH

Ausführung lt. Architektenvorschlag. Betontreppe, Oberfläche gefräst bzw. lt. Architekt. Betonbrüstung sowie Handlauf lt. Architekt.

Aufgrund des Niveausprungs ist die Treppe im Außenbereich für einen direkten Zugang von der Straße/Parkplatz unvermeidbar. Der barrierefreie Zugang erfolgt über die Tiefgarage – dort sind auch die barrierefreien Parkplätze angeordnet.

### LIFTANLAGEN

Es wird ein Personenlift, vom Treppenhaus zugänglich, errichtet.

### SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brand-schutztechnischen Anforderungen.

### FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe und Struktur laut Architekt.

### TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Stahlunterkonstruktion aus Stehern und horizontalen Verbindungen, nach statischer Erfordernis, einschließlich Handlauf aus Flachstahl.

Holzlattung lasiert.

Hinweis: Sollte ein Sichtschutz gewünscht sein, kann auf Anfrage ein Architektenvorschlag übermittelt und als Sonderwunsch zusätzlich beauftragt werden.

## SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl

## FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Innen weiß, außen lt. Architekt. Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen, lt. planlicher Darstellung. Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnraumes. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz.

## SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz wird bei Bedarf als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt.

(Alu-Raffstore mit Z-Lamelle bzw. Markise, Farbe lt. Architekt)

Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

## AUTOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH

Befestigt und gekennzeichnet.

## AUTOABSTELLPLÄTZE GARAGE

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottilithdämmplatten verkleidet. Der Boden ist beschichtet mit Bodenmarkierungen. Verdunstungsrinnen zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

## KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Verriegelung per Vorhängeschloss

## ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Speier oder Tropfbleche bzw. wo technisch erforderlich mittels Gully

## FENSTERBÄNKE INNEN

beschichtete Spanplatten weiß

## 2. INNENAUSBAU

### NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

In der Regel aus Gipskarton-Ständerwänden 10/12,5/15/20 cm doppelt beplankt.

Vorsatzschalen der Wohnungstrennwände und zum Treppenhaus doppelt beplankt, sonstige Vorsatzschalen einfach beplankt.

### WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Aus Gipskarton, gespachtelt (Stufe 2 lt. Norm B3415). Beton gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202). Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

### MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

Weißer Dispersionsfarbe.

### DECKENUNTERSICHTEN

Die Betondecken werden glatt gespachtelt (Maß-Toleranz gemäß ÖN-DIN 18202).

### MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Weißer Dispersionsfarbe.

### OBERFLÄCHEN IM KELLER

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottilithdämmplatten verkleidet, bei Bedarf ist das Mauerwerk sichtbar.

### ESTRICH

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

### FLIESENLEGearbeiten

Im WC an der Wand beim Spülkasten und Handwaschbecken bis zur Höhe ca. 1,20 m, sonst mit Fliesensockel. Bad Wände werden bis Höhe ca. 1,20 und im Bereich der Badewanne und Dusche bis Deckenunterkante verflieset. Der Fliesenbelag erfolgt mit einem Fabrikat 1. Wahl.

Die Materialbedingte Toleranz betragen laut ÖNORM 14411 bezogen auf die Mittelpunktwölbung +/- 2 mm. Weiters darf laut ÖNORM 2207 das Versatzmaß durch die Verlegung bei Belagsfugen bis zu 3 mm Breite 1 mm betragen. Die Materialbedingten Unebenheiten sind laut ÖNORM 14411 dem ermittelten Versatzmaß hinzuzuzählen.

### BODENBELAG IN DEN WOHNRAUMEN

Die Wohnräume (umfasst: Diele, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett mit Nutzschiene in Eiche.

Auf Sonderwunsch: Klebeparkett Landhausdiele in Eiche, matt versiegelt, Breite ca. 139 mm.

Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. „Geölten Holzböden“ werden nur bei Beauftragung einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben.

#### **BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN**

(OG mit Garten)

Betonsteinplatten lt. Architekt

#### **BODENBELAG AUF DEN BALKONEN**

(OG ohne Garten und DG)

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt

#### **BODENBELAG TREPPENHAUS**

Feinsteinzeug

#### **BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME**

Estrich mit staubbindenden Anstrich.

#### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Pfostenstock mit Doppelfalz und 4-seitig umlaufenden Dichtungen. Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Farbe außen lt. Farbkonzept des Architekten, Eiche furniert (innen weiß). Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2. Durchgangslichte 90/200. Je nach brandschutztechnischem Erfordernis sind Türschließer an der Tür montiert.

Wohnungen W03, W04, W07, W08, W12, W13: vorbereiteter Anschluss für die nachträgliche Montage eines elektrischen Drehtürantriebes (für eine nachträgliche, barrierefreie Gestaltung der Eingänge)

#### **INNENTÜREN**

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

#### **INNENTÜR ZARGEN**

Stahl-Umfassungszarge weiß lackiert.

#### **INNENTÜR DRÜCKER**

Drückergarnitur für Zimmertüren aus Edelstahl mit Rundrosetten, im Bad und WC innenseitig Drehschließer.

### **3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR**

#### **HEIZUNGSVERSORGUNG**

Fernwärmeanschluss. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler. Für größere Wohnungen kann ein zweiter Fußbodenheizungsverteiler erforderlich sein.

Eine geringfügige Geräusentwicklung vom Verteiler ausgehend ist im Rahmen der ÖNORM B8115-2 zulässig.

Die Wärmezählung erfolgt je Wohneinheit. Die Räume können manuell im Fußbodenheizungsverteiler eingestellt werden.

Die Steuerung der Heizkreispumpe erfolgt mittels Außentemperaturfühler.

#### **WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum mittels einer Frischwasserstation. Es wird das Kaltwasser je mit einem Zähler gezählt.

#### **VERBRAUCHSZÄHLUNG**

Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind als Subzähler in jeder Wohnung vorgesehen.

#### **ABLUFTANLAGE**

Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

Nachströmelemente in der Außenwand. Im Nahbereich der Nachströmelemente sind die Möbel mit einer Höhe von max. 2,10 m begrenzt.

Bitte beachten Sie, dass ihre Wohneinheit einen aufrechten Stromliefervertrag besitzt und der Ventilator 24h mit Strom versorgt bleibt. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Sie täglich händisch lüften.

#### **BADEWANNENANLAGE**

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 180/80, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie

verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt.

#### **DUSCHANLAGE LAUT PLAN**

Nahezu bodenebener Einbau (leichte Überhöhung) mit Duschtasse 120x90 cm, Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung mit Glasdrehtür. Höhe ca. 200cm.

#### **DUSCHARMATUREN**

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

#### **WASCHTISCHANLAGE**

Der Waschtisch ist aus Stahl-Emaille in der Farbe Weiß. Das Waschtisch-Siphon und die Eckreguliertventile sind verchromt, wie auch die Einhebel-Waschtischbatterie.

#### **WC-HANDWASCHBECKEN**

(Bei getrennter WC-Anlage und wenn planlich vorgesehen). Die Handwaschbecken-Anlage ist aus Porzellan in der Farbe Weiß. Das Waschtisch-Siphon und die Eckreguliertventile sind verchromt, wie auch die Einhebel-Waschtischbatterie.

#### **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Siphon für Schlauchanschluss.

#### **WC-ANLAGE**

Das Wand-WC ist aus Porzellan, Tiefspüler in der Farbe Weiß. Der Unterputzspülkasten verfügt über Zweimengenspültasten mit aufklappbarem Einwurfrahmen für Spülkastenreiniger für bessere Hygiene. Die Abdeckung, das Sitzbrett und der Deckel sind in der Farbe Weiß. Bei getrennter WC-Anlage – siehe WC-Handwaschbecken.

#### **KÜCHE**

Vormontage von Ab- und Zulauf (Eckreguliertventil) erfolgt vor der Wand stehend, mit Anschluss für Geschirrspüler. Die Küche samt Armatur und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht enthalten! Auf Grund der Energieeffizienz, Unterdruckproblematik, Einschränkung Dritter und des Fassadenbildes ist die Dunstabzugshaube auf Umluftbetrieb vorzusehen (Bitte informieren sie ihren Küchenplaner darüber!).

#### **TERRASSE**

Wohnungen mit Garten erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss (1x pro Wohnung).

#### **4. ELEKTRO**

Abweichend zur ÖNORM E 8015-2 wird folgende Ausstattung vereinbart:

#### **ANSCHLUSSWERTE**

Stromanschluss 3 x 20 A je Wohnung

#### **WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM**

Unterverteiler mit Sicherungen sowie einem FI-Schutzschalter. Im Hauptverteiler Erdgeschoss ist der Zähler untergebracht.

#### **WOHNUNGSVERTEILER MEDIEN**

Kombiniert mit Starkstromverteiler horizontal mit Leerverrohrung  
3fach Stecker

#### **SCHALTERPROGRAMM**

Qualitätsprodukte, in Farbe Weiß; verteilt gemäß Elektro-Planung.

#### **DIELE, ABSTELLRAUM**

1 Ein-/Ausschalter oder bis zu 3 Wechselschalter je nach Grundriss  
1-3 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

#### **KÜCHE**

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
4 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Kühlschrankanschluss  
1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss  
1 Steckdose für Geschirrspüler

#### **WOHNRAUM**

1 Ein-/Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
6 Steckdosen  
1 TV Anschluss  
1 Doppel EDV Dose

1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### ELTERNZIMMER

2 Wechselschalter für Licht  
1 Kreuzschalter  
1 Deckenlichtauslass  
4 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler  
1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### WOHN-/SCHLAFRAUM (NUR BEI 1-ZIMMER-WOHNUNGEN)

2 Wechselschalter  
1 Serienschalter, je nach Grundriss  
2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
6 Steckdosen  
1 TV Anschluss  
1 Doppel EDV Dose  
1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### KINDERZIMMER (IN 3 + 4 ZI. WHG.)

2 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler  
1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### BÜRO (W06, W15)

2 Wechselschalter für Licht  
2 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler  
1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### BAD

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x WT)  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung (bei innenliegendem Bad). Ventilator läuft auf geringster Stufe im Dauerbetrieb für Mindestluftwechsel.  
1 Temp. & Feuchtigkeitsanzeige batteriebetrieben

### WC

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung (Hygrostatsteuerung bei innenliegendem WC sofern nicht schon im Bad vorgesehen)

### ABSTELLRAUM

1 Ein-/Ausschalter für Licht  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

### BALKON / TERRASSE

1 Außensteckdose mit Klappdeckel  
1 Außenleuchten Auslass  
1 Ein-/Ausschalter (im Innenbereich)

Als Sonderwunsch können, im Sinne einer einheitlichen Außenwirkung, Wandleuchten bestellt werden.

### KELLERABTEIL

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

### DACHGESCHOSS WOHNUNGEN

Auf Sonderwunsch kann bei Dachgeschosswohnungen ein Kaminanschluss für einen offenen Kamin sowie eine Klimaanlage – abhängig vom Bauablauf! – beauftragt werden. Bautechnische Abklärung und behördliche Genehmigung sind Voraussetzung. Sämtliche damit verbundenen Kosten werden seitens des Wohnungskäufers übernommen (auch für auf den Allgmeinflächen notwendigen Durchbrüche und Leitungsverlegungen). Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

### SONNENSCHUTZVERKABELUNG

Alle Fensterleibungen in den Wohnungen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

## HEIZUNGSREGELUNG

Manuelle Einzelraumregelung im Fußbodenheizungsverteiler.

Zusätzlich wird jeder Aufenthaltsraum und Badezimmer mit einem batteriebetriebenen Raumtemperatur- und Raumluftfeuchtemesser ausgestattet (kein Raumthermostat).

## RAUCHMELDER

Die Wohnungen erhalten in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) einen Home-Rauchmelder mit fest eingebauter, nicht entnehmbarer Batterie. Batterie Lebensdauer bis zu 10 Jahre (nach Aktivierung, lt. Herstellerangabe).

## TV/ TELEFON/ INTERNET

Es wird eine digitale LWL SAT-Anlage am Dach installiert, die den Empfang vom Satelliten ASTRA (19,2°) ermöglicht. Die gemeinsame Schwachstromverteilung befindet sich im gemeinsamen Hauptverteilteraum, von dem die Wohnungen versorgt werden. Der notwendige Empfänger (SAT-Receiver) ist vom Wohnungsnutzer/- Wohnungseigentümer selbst anzuschaffen.

Der Empfang eines weiteren Satelliten (zusätzliches LNC, Multischalter und Schüssel) kann durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft im Sonderwunsch oder nach Übergabe beauftragt werden. Die dafür notwendige Verkabelung vom Dach in den Technikraum wird vorgesehen.

Der Planet Digital wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (idR. zum Elektroverteilteraum im EG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden Planet Digital-Anschluss kann durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine LWL Verkabelung vom Hauptverteilteraum wird bis in den Wohnungsverteiler-Medien geführt. Von dem Wohnungsverteiler Medien wird in jeder Wohnung eine sternförmige Leerverrohrung in alle Schlafräume vorbereitet. Die Auslassdosen werden neben einer Standard-Steckdose situiert und können vom Käufer wahlweise als Telefon-, Internet- oder TV-Dose verkabelt und mittels Sonderwunschauftrag bestückt werden.

Mobilfunkempfang vor Ort wurde geprüft und ist gegeben. Ein entsprechender Empfang in den Wohnungen kann allerdings nicht gewährleistet werden.

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

## ALLGEMEINBEREICHE

Bewegungsmelder im Stiegenhaus, Anbauleuchten mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Zugangsbereich etc. bzw. lt. Baubescheid.

Brieffach- & Klingelanlage beim Hauseingang mit Gegensprechanlage in den einzelnen Wohnungen. Beim Hauseingang: Gegensprechanlage mit Kamera. Auf Sonderwunsch in den Wohnungen Gegensprechanlage mit Monitor möglich.

Beleuchtung der Tiefgarage mit Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis. Beleuchtung des Parkplatzes auf Grundstück 1195/6 mit Mastleuchten.

Garagentor elektrisch angetrieben, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, ein Handfunksender für jeden TG-Platz.

Die Anlage wird mit einer entsprechenden Dachrinnen- und Rohbegleitheizung ausgestattet. Diese sind entsprechend des jahreszeitlichen Erfordernisses ein- und auszuschalten. Achtung: hier besteht die Gefahr des erhöhten Stromverbrauchs.

## PHOTOVOLTAIK

Am Dach der Anlage wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5 kWp montiert.

Die geplante Photovoltaikanlage wird als Überschusseinspeisung über den Allgemeinzähler betrieben. Das bedeutet, dass die erzeugte elektrische Energie für den Allgemiestrom (Licht, Aufzüge, allgemeine Steckdosen, Lüftung/Heizung) verwendet wird. Ist die Produktion der PV-Anlage höher als der derzeitige Energieverbrauch der genannten Verbraucher, wird die überschüssige Energie in das öffentliche Netz eingespeist. Für die eingespeiste Energie erfolgt eine Vergütung durch den jeweiligen Stromanbieter. Der Zweck dieser Anlage besteht in der umweltfreundlichen Erzeugung von elektrischer Energie.

## 5. SONSTIGES

### SCHLIEßANLAGE

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

### ELEKTROMOBILITÄT

Als innovative und moderne Wohnanlage werden für den individuellen Ladevorgang aller behördlich nachzuweisenden KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage sowie im Freien die Vorkehrungen für ein von der WEG frei wählbaren Betreiber des Home Charging System (z.B. DaEmbol, Tinext oder IKB) in einem Technikraum bzw. im Freien vorbereitet. Das sind max. 29 Einheiten: 27 PKW und 2 einspurige KFZ, technisch gleichwertig versorgt.

Die Vorbereitung sieht am Grundstück des Gebäudes (.1466) folgendes vor (für 13 TG-Stellplätze, 6 Freiparker):

Eine Gebäudezuleitung mit entsprechender Dimensionierung EYY 4x150mm<sup>2</sup>, max. ca. 170kW, wird verlegt. Bei Ausführung in Alu statt Kupfer erhöht sich der Querschnitt, die max. Leistung bleibt gleich. Der Platzbedarf für einen Wandlerschrank wird im Technikraum vorgesehen. Dies jedoch ohne Gewähr auf die dann vom Energielieferanten und Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Kapazitäten. Zu den Parkplätzen in der Tiefgarage werden Kabeltrassen vorbereitet. Zu den Parkplätzen im Freien werden ebenfalls Kabeltrassen bis zum Kellerabteil bzw. Fahrradraum vorbereitet.

Die Vorbereitung sieht am Grundstück 11915/5 folgendes vor (für 8 Freiparker):

Eine eigene Zuleitung mit entsprechender Dimensionierung, EYY 4x95mm<sup>2</sup>, max. ca. 63kW, zum Grundstück wird verlegt. Bei Ausführung in Alu statt Kupfer erhöht sich der Querschnitt, die max. Leistung bleibt gleich. Zu den Parkplätzen im Freien werden Leerverrohrungen bis zu einem Sockel vorbereitet. Ein Verteilerschrank wird im Freien installiert, dieser bietet Platz für 8 Zähler. Dies jedoch ohne Gewähr auf die dann vom Energielieferanten und Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Kapazitäten.

Der/Die jeweilige Wohnungseigentümer/in kann in weiterer Folge den Bedarf eines Ladesystems direkt

bei dem von WEG vertraglich fixierten Betreiber anmelden und bestellen.

Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass bei jedem KFZ-Stellplatz auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers eine Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugs angebracht sowie die entsprechende Verkabelung vorgenommen werden darf. Dies auch unter Inanspruchnahme von Allgemeinteilen, wenn dies für die Montage technisch erforderlich ist.

### GARTEN

Die Eigengärten werden mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen) Lage lt. Plan. Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bzw. Sträuchern auf schwarzem Unkrautvlies bepflanzt.

Dargestellte Böschungslinien können in der Natur/Ausführung vom Plan abweichen.

Flächenangaben von Böschungen wurden im Grundriss ermittelt; nicht im Gefälle.

Aufgrund des Niveauunterschieds zur Straße werden keine Gartentüren ausgeführt.

Der Allgemeingarten wird mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen; Bepflanzung mit Büschen/Sträuchern lt. Architekt.

Die in den Plänen dargestellten Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten. Bestandsbäume bleiben – sofern technisch möglich – bestehen.

Eventuell in Eigengärten vorhandene Rasenmulden für Versickerungszwecke (lt. Plan) dürfen nicht bepflanzt werden und sind regelmäßig gemäß der Regelwerken zu warten und zu pflegen.

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt im Bereich der Gärten mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung) oder Hecken (Jungpflanzen). Im Absturzbereich: Ausführung lt. Architekt bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

Sichtschutz darf am Zaun im Kreuzungsbereich nur entsprechend den behördlichen Vorschreibungen angebracht werden (Freihaltung des Sichtbereichs).



Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen (Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und nicht saniert). Abgrenzungen der Allgemeinbereiche lt. planlicher Darstellung bzw. nach Erfordernis mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung).

### GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Sportgeräte-/Rollstuhl-/Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Technik-/Elektroverteilerräume und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen). Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift.

### BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist von der Tiefgarage oder dem Haupteingang aus barrierefrei per Lift erreichbar. Zugangstreppen im Außenbereich sind der Hangsituation geschuldet und lassen sich nicht vermeiden.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz. Abwasser, Dachwasser und Oberflächenwasser über öffentliches Kanalnetz oder Versickerung. Müllentsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr. Stromversorgung über das Netz des lokalen Stromlieferanten. 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 Erreichen von Übergabestationen auf dem Grundstück gewährt (nicht grundbücherlich eingetragen).

## 7. ALLGEMEINE HINWEISE

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundaussstattung 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 nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmaße zu nehmen. Die in den Plänen angeführten

Maße sind Rohbaumaße und entsprechend 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.

Bei den in der Verkaufsbroschüre vorgestellten Wohneinheiten, den in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrissen, den Wohnungsveranschauligungen, dem 3-D-Rundgang o. ä. handelt sich um beispielhafte Visualisierungen, die nicht verbindlich und nicht Vertragsinhalt sind. Das gilt insbesondere auch für Farbgestaltungen bzw. Bepflanzungen und architektonische Details. Änderungen können jedenfalls möglich sein. Die verbindliche Gestaltung der Wohneinheiten ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den dem Vertrag beigefügten Plänen.

### NICHT IM KAUFPREIS 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 CARISMA eine Hausverwaltung bestellt, welche jährlich durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gekündigt werden kann.

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 im Rahmen der beschriebenen 3%-Toleranzgrenze.

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.), außer in Dachgeschoßen, werden mit einer Raumhöhe von 2,50 m ausgeführt. Die Aufenthaltsräume, die zumindest teilweise von Dachflächen begrenzt werden, wird die Raumhöhe zumindest über die Hälfte der Fußbodenfläche 2,50 m ausge-

führt. Die Raumhöhen im DG sind aufgrund des geneigten Daches unterschiedlich: die Angaben der Raumhöhen im DG in den Verkaufsplänen sind ca. Maße. Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräume beträgt die Raumhöhe mehr als 2,10 m. Aufgrund von Bautoleranzen laut den gültigen Normen für die Baumeisterarbeiten, sowie aufgrund zulässiger statischer Deckendurchbiegungen, können sich die Raumhöhen in Teilbereichen geringfügig reduzieren. Bodenflächen bei denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Stiegen udgl. zählen nicht zur Nutzfläche.

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

Die Objektreinigung vor Wohnungsübergabe wird durch die CARISMA veranlasst, die Feinreinigung in den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden natürlich oder mechanisch 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. Wir empfehlen bei Kellermöbel einen Mindestwandabstand von 5,0 cm 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 vermieden werden sollte.

Das Lüftungsverhalten ist entsprechend der Außentemperaturen bzw. Jahreszeiten anzupassen. Im Sommer ist die kühle Zeit am Morgen oder in den Abendstunden/der Nacht für das Stoßlüften ideal. Untertags sind im Sommer Fenster und Türen, insbesondere im Keller, möglichst geschlossen zu halten. Sonst trifft warme, feuchte Außenluft auf kühle Kellerwände und kondensiert – feuchte Wände und Schimmelgefahr sind die Folge.

Der Wohnungskäufer stimmt zu, die nötigen Zugänge zu Wartungen, Instandhaltung, Reparatur und dergleichen zu seinen Wohnungseigentumsobjekten zu gewähren, soweit dies im Rahmen der Verwaltung der Gesamtanlage erforderlich ist.

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

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Die Firma CARISMA ist berechtigt, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen der Firma CARISMA anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt. CARISMA steht – insbesondere für den Fall ihres Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft – das Recht zu, an der Wohnanlage einen Hinweis anzubringen, aus welchem ihre Errichtereigenschaft hervorgeht.

## 8. SONDERWÜNSCHE

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

Grundsätzlich sind Änderungen an Fassaden, Statik und Installationsschächten nicht möglich.

Die sich auf den jeweiligen Kaufgegenstand aus den Sonder- oder Zusatzleistungen ergebenden Mehrkosten zum im Kaufvertrag genannten Kaufpreis (Differenz) unterliegen der Pflicht zur Abfuhr von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, sofern diese vor Übergabe durchgeführt werden. Der Erwerber wird, sofern er nicht den Bauträger oder Treuhänder ausdrücklich zur Durchführung der notwendigen Schritte zur Abfuhr der gesetzlichen Abgaben beauftragt, diese Schritte selbst veranlassen.

Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Für direkt beauftragte Sonderwünsche übernimmt CARISMA keine Gewährleistung. Bei der Umsetzung von Sonderwünschen, welche über CARISMA abgewickelt werden entstehen folgende Kosten:

10 % Nebenkosten, mindestens € 100,- pro Sonderwunschauftrag, 10 % für Abwicklung und Gewährleistung inkl. Haftrücklassgarantie gemäß Kaufvertrag, 4,6 % Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr und Abführungskosten. Zahlungskonditionen laut Sonderwunschauftrag.

Wir weisen darauf hin dass bei Ausführung durch ein Generalunternehmen auch bei direkter Beauftragung ein Aufschlag für die Abwicklung, Bauleitung und Gewährleistung verrechnet wird.

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 5 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 Seiten eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner von den Planern direkt an den Käufer in Rechnung gestellt. Der Architekt wird den Käufer bei Erkennen eines über den vereinbarten Stundenaufwand von 5 Stunden hinaus gehenden Aufwandes informieren und sich vor Leistungserbringung schriftlich diesen Zusatzaufwand (Zusatzauftrag) vom Käufer bestätigen/beauftragen zu lassen (direktes Vertragsverhältnis).

Zur Einhaltung des geplanten Bauablaufs hat die Bekanntgabe von Sonderwünschen für bestimmte Pro-

fessionistenleistungen gemäß einer festgelegten Terminvorgabe zu erfolgen. Sollten danach noch Änderungen gewünscht werden, ist die CARISMA berechtigt eine Aufwandspauschale in Höhe von € 750,- zuzüglich 20% USt. je Sonderwunsch zu verrechnen.

Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens 3 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. Zusätzlich wird für die Ermittlung der Vergütung eine Aufwandspauschale von 5% vom Bruttobetrag in Abzug gebracht.

Sämtliche, äußerlich sichtbaren, baulichen Sonderwünsche unterliegen der Zustimmungspflicht durch CARISMA.

## 9. 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 Dichtigkeit der Silikonfugen wird eine Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die CARISMA 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 Bewitterung 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.

## 10. 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.

## 11. 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 (mind. 2x jährlich und nach jedem Starkniederschlagsereignis) von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten. Es dürfen darin keine Flüssigkeiten - ätzend, härtend, grundwasser-/umweltgefährdend usw. - entsorgt werden.

### Entwässerungs- & Versickerungsanlagen.

Die Entwässerungsanlage ist dauernd in einem einwandfreien Bau- und Betriebszustand zu erhalten (z.B. Wartung entsprechend ÖNORM B 2506-1, Punkt 8). Nachweise über durchgeführte Wartungsarbeiten an den Anlagen (z. B. Räumung der Kontrollschächte mit Entsorgungsnachweisen oder Sanierung der Mulden) sind aufzubewahren. Die Bodenfilterschicht der Rasenmulden ist bei verminderter Sickerleistung auszutauschen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

#### Substratrinnen:

die Oberflächenwässer von 2-3 Autoabstellplätze werden über eine Substratrinne mit technischem Filter zur Versickerung gebracht. Die Rinne und das Filtermaterial sind nach den einschlägigen Normen und Herstellerangaben in einwandfreiem Betriebszustand zu halten und in regelmäßigen Abständen zu warten, durch Fachfirmen zu beproben und erforderlichenfalls auszutauschen.

Auf den Parkplatz- und KFZ befahrenen Verkehrsflächen, von denen anfallende Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht werden, dürfen nur verkehrstaugliche Fahrzeuge abgestellt werden (keine Havarie Fahrzeuge mit Leckagen) keine Manipulationen an Fahrzeugen (Betankung, Ölwechsel, Reparaturen, etc.) sowie keine Fahrzeugwäsche durchgeführt werden. Es dürfen weiters keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen 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.

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

Bitte beachten Sie, vor allem bei längerer Abwesenheit, dass ihre Wohneinheit einen aufrechten Stromliefervertrag besitzt. Siehe dazu Absatz: Abluftanlage.

Des Weiteren wird auf die bei der Wohnungsübergabe ausgehändigten Projektdokumente - einschließlich

der verbindlich zu beachtenden Wartungs- und Pflegeanleitung - verwiesen.

---

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Immobilien 4 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,  
UID-Nr. ATU75431613 – FN 530985 k, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

BAUTRÄGER

MAKLER

BEWERTUNG

WWW.CARISMA.TIROL

**CARISMA HOLDING GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 446051 h, UID ATU71554249

**CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 446050 g, UID ATU71480159

**CARISMA IMMOBILIEN 3 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 457170i, UID ATU71362125

**CARISMA IMMOBILIEN 4 GMBH**  
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck  
FN 530985k, UID ATU75431613

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)