



<b>1 Projektübersicht allgemein</b>	Seite <b>3</b>
<b>2 Das Bauwerk</b>	Seite <b>4</b>
<b>3 Die Wohnungen</b>	Seite <b>6</b>
<b>4 Allgemeinbereiche</b>	Seite <b>14</b>
<b>5 Allgemeine Hinweise / Sonderwünsche</b>	Seite <b>16</b>

Die Zanon & Pfeifer GmbH, errichtet Oberaichwald am Faaker See in Kärnten eine Wohnhausanlage mit 2 Gebäuden und jeweils 5 freifinanzierten Eigentumswohnungen, verteilt auf jeweils drei oberirdische Geschoße (EG, OG, OG).

Lage / Anschrift:	9582 Latschach, Aussichtsweg 34
Liegenschaft:	Grundstücksnummern 730/25 + 26; EZ 254
Grundstücksgröße	2556 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen:	10
Anzahl/Lage der Einlagerungsmögl.:	10 (1 pro Wohnung) im EG
Anzahl der KFZ-Stellplätze:	20 (2 je Wohneinheit -> 1Carport + 1Frei)
Erschließung und Zugang:	Barrierefrei über Aussichtsweg
Gemeinschaftsräume/-anlagen:	1 Fahrradabstellfläche im OG 1 Müllraum im OG 1 Personenaufzug Stiegenhaus
Energiestandard:	Niedrigenergiegebäude gem. OIB RL



Symbolfoto

# 2 Das Bauwerk

## 2.1 Konstruktion

### Fundament / Abdichtung

Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischem Erfordernis.

### Außenwand - unter Niveau Außengelände

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis. Dimensionierung lt. statischem Erfordernis.

### Außenwand - über Niveau Außengelände

Stahlbeton / Hohlwandfertigteilssystem bzw. Stahlbetonstützen lt. statischem Erfordernis.

Wärmedämmverbundsystem - Fassade verputzt. Farbige Gestaltung gemäß behördlichen Vorgaben bzw. dem Architekturkonzept.

### Obergeschoß

Hohlwandfertigteilssystem lt. statischem Erfordernis.

Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt (zusätzliche Wände in Stahlbeton/ Fassadengestaltungselemente gem. Architekturkonzept möglich). Farbige Gestaltung gemäß behördlichen Vorgaben bzw. dem Architekturkonzept.

### Stahlbetonstützen tragend

Stahlbeton lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

### Innenwände tragend

Stahlbeton bzw. Hohlwandfertigteilssystem lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

### Innenwände nicht tragend/ Zwischenwand

Gipskartonständerwände, Stärke lt. bauphysikalischem Erfordernis.

### Innenwände tragend

Stahlbeton bzw. Hohlwandfertigteilssystem lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

### Innenwände nicht tragend/ Zwischenwand

Gipskartonständerwände, Stärke lt. bauphysikalischem Erfordernis.

### Wohnungstrennwände

Stahlbeton mit Gipskarton-Vorsatzschale, Stärke lt. statischem und

bauphysikalischem Erfordernis.

### Trennwände zu Stiegenhaus und Aufzug

Stahlbeton lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis Deckenkonstruktion-Geschoßdecke Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik Deckenkonstruktion über Obergeschoß in Holzbauweise lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis.

### Dach

Bitumeneindeckung besandet Antrhazit mit Photovoltaikanlage gemäß Architekturkonzept Dachaufbau lt. Bauphysik Dach über Obergeschoß in Holzbauweise lt. Statik.

### Fassade

Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt (bzw. im Obergeschoß zusätzliche Fassadengestaltungselemente gem. Architekturkonzept möglich). Farbige Gestaltung gemäß behördlichen Vorgaben bzw. dem Architekturkonzept.

## 2.2 Technik

### Wärme- und Kälteversorgung

Eine Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpenanlage.

### Warmwasserversorgung

Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Luft-Wärmepumpenanlage.

### Wasser

Wasserversorgung über die örtliche Wassergenossenschaft.

### Kanal

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regen) über den Gemeindekanal bzw. Versickerung auf der eigenen Liegenschaft, lt. Versickerungsprojekt.

### Strom

Stromversorgung über öffentliches Stromnetz die KNG-Kärntner Netz GmbH. Auf der Dachkonstruktion über dem Obergeschoß wird eine Photovoltaikanlage errichtet.

### Fördertechnik

Es ist ein für Rollstuhlfahrer geeigneter Aufzug vorgesehen. Der Aufzug ist an ein Sicherheits- und Ferndiagnosesystem mit Notbefreiung angeschlossen.

### Allgemeinbeleuchtung

Die Ausstattung der Beleuchtung in Allgemeinbereichen ist generell mit Leuchten mit LED-Technik vorgesehen.

# 3 Die Wohnungen

## 3.1 Fußbodenbeläge

### Wohnungen Aufenthaltsräume:

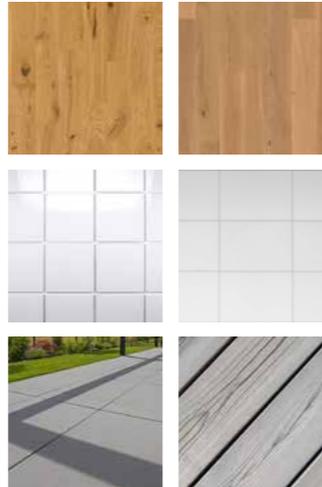
Parkett Landhausdielen (Massivholz-Nutzschicht) – Weitzer Parkett oder gleichwertig - gemäß Mustervorlage, Sockelleisten.

### Wohnungen Sanitärräume und Abstellraum:

Keramischer Belag gemäß Mustervorlage.

### Freibereiche (Terrassen, Balkone):

Betonplatten oder Holzbelag, teilweise geständert oder im Kiesbett verlegt, nach statischem Erfordernis (gemäß Verkaufsplan).



## 3.2 Deckenbeläge

### Wohnungen Deckenuntersicht :

Innendispersion weiß gestrichen bzw. gespritzt.

### Wohnung Deckenuntersicht im Obergeschoß:

- Sichtdachkonstruktion in Fichte;
- Abgehängte Gipskartondecken kommen in Teilbereichen einzelner Wohnungen zur Ausführung und verringern die Raumhöhe (gemäß Plan).

## 3.3 Wandbeläge

### Wohnungen Sanitärräume:

- **Bad:** Keramischer Belag (bis Oberkante-Türzarge) gemäß Mustervorlage bzw. Latexanstrich, daneben/darüber Innendispersion weiß; Im Bad mit keramischem Belag flächenbündiger Spiegel über Waschbecken
- **WC:** Keramischer Belag an WC-Rückwand (bis Oberkante-WC-Unterputzspülkasten) gemäß Mustervorlage. Seitliche Wände mit Latexanstrich. Daneben/darüber Innendispersion weiß.

### Wohnungen sonstige Räume:

Gespachtelt, gemalt. Innendispersion weiß.

## 3.4 Fenster und Fenstertür

- Kunststofffenster lt. Architekturkonzept, 3-Scheiben
- Isolierverglasung, teilweise öffnbar mit Öffnungsbegrenzer und teilweise fixe, nicht öffnbar Fensterelemente gemäß Plan
- Schallschutzanforderungen lt. Behörde, Bauphysik
- Beschlag (Edelstahl) gemäß Architekturkonzept

## 3.5 Sonnen- / Sichtschutz

### Außenverschattung Wohnungen:

- Außenrollläden, elektrisch, oder Zipscreen, elektrisch, lt. bauphysikalischem Erfordernis.
- Farbe gem. Architekturkonzept.

## 3.6 Wohnungseingangstüren

- Vollbautüre (Farbe lt. Architekturkonzept), einbruchhemmend, Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse 3, mit Zylinderschloss, außen Knauf, innen Türdrücker, Türspion mit Namensschild, Schall- und Brandschutz gem. bauphysikalischen Erfordernissen.
- Stahlumfassungszarge mit umlaufender Dichtung.

## 3.7 Wohnungsinnentüren

- Holzumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, Vollspantür mit Falz, Oberfläche glatt; Farbe gem. Architekturkonzept. Beschlagset in Edelstahl, Drücker, Schloss für Buntbart-Schlüssel sperrbar. Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag, Holzumfassungszarge mit 3-seitiger Dichtung.

## 3.8 Geländer und Brüstungen

### Balkone, Terrassen:

Metallgeländer in Art und Farbe gemäß Architekturkonzept, Höhe lt. OIB RL4.

### Fenstertüren:

Bei Fenstertüren Metallgeländer als Absturzsicherung (falls erforderlich).

### 3.9 Wärmeversorgungsanlage

- Verteilung über Fußbodenheizung in den Wohnungen, Steuerung über
- Raumthermostat.
- Zusätzlich Handtuchheizkörper elektrisch in Badezimmer.
- Kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler finden sich in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten.

### 3.10 Kälteversorgungsanlage

- Sanfte kühle Temperierung mit ca. 2 °C (Vgl. zu Außentemperatur (Keine Klimaanlage) über Fußbodenheizung in den Wohnungen, Steuerung über Raumthermostat.
- Im OG zusätzliche Kühlung über Wandkühlungselemente, Steuerung über Fernbedienung.
- Kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler finden sich in den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten.

### 3.11 Sanitärinstallationen

#### Küche:

- Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle
- Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler

#### Bad:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Badewanne und/oder Dusche und Waschtisch (gemäß Verkaufsplan).
- Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (falls laut Verkaufsplan vorgesehen).
- Spülkasten WC sowie Abläufe (falls laut Verkaufsplan vorgesehen)

#### Separates WC (falls laut Verkaufsplan vorgesehen):

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken
- Kaltwasseranschluss für Spülkasten sowie Abläufe.

#### Abstellraum (falls laut Verkaufsplan vorgesehen):

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine.

#### Wasseranschluss Freibereiche (Eigengärten, Balkone, Terrassen):

Jede Wohnung hat einen Freibereich, welcher mit einem Kaltwasseranschluss ausgestattet ist.

### 3.12 Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen

#### Badewanne (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen):

Rechteckwanne: Produkt Polypex oder gleichwertig

Einhandwannenbatterie: Produkt Grohe oder gleichwertig (Wannenfüll- und Brausearmatur).

Wannenbrauseset: bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur

#### Dusche (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen):

Einhandbrausebatterie Produkt Grohe oder gleichwertig

Brauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch

Duschtrennwand

#### Waschtisch (1 Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtische - lt. Verkaufsplan):

Produkt Laufen Pro S oder gleichwertig aus Sanitärkeramik mit

Einhandwaschtischbatterie Produkt Grohe oder gleichwertig.

#### Handwaschbecken im WC (falls lt. Verkaufsplan ein getrenntes WC vorgesehen ist):

Produkt Laufen Pro S oder gleichwertig mit Einhandwaschtischbatterie

Produkt Grohe oder gleichwertig.

#### WC:

Produkt Laufen Pro S oder gleichwertig Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffstift mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung).

#### Farbe:

- Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß
- Sämtliche Armaturen verchromt
- Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Waschmaschinen, Küchenmöbel/-geräte, Kästen, Sitzmöglichkeiten, Betten, etc.), die in dieser Ausstattungsliste nicht angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen, diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

### 3.13 Nachrichtentechnik (Internet, TV und Telefondienst)

Jede Wohnung wird mit Internet-, TV- und Telefonanschluss verkabelt ausgestattet. Der Liefervertrag ist von den Käufern abzuschließen.

Für das gesamte Gebäude wird eine SAT-Anlage am Dach installiert.

### 3.14 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an ÖNORM 8015-2 bzgl. Schuko- und Lichtstromkreise.

#### **Wohn-/Esszimmer (lt. Plan):**

- 2 Deckenlichtauslässe (über dem Esstisch, im Wohnbereich) mit Aus-, Serien- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 6 Schukosteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 IT-/Fernsehanschlussdose
- 1 Telefonanschluss
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Sonnenschutzelement (je nach Erfordernis Bauphysik), Funksteuerung und elektrischer Antrieb

#### **Kochnische/Küche (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serien- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 1 Reinigungs-Schukosteckdose
- 4 Schukosteckdosen Arbeitsfläche
- 1 E-Herd-Anschluss
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug/Umluft
- 1 einfache Schukosteckdose für Mikrowelle
- 1 Sonnenschutzelement (je nach Erfordernis Bauphysik), Funksteuerung und elektrischer Antrieb

#### **Zimmer (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus- bzw. Wechselschaltung
- 5 Schukosteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 IT-/Fernsehanschlussdose
- 1 Telefonanschluss
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Sonnenschutzelement (je nach Erfordernis Bauphysik), Funksteuerung und elektrischer Antrieb

#### **Bad (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Serienschalter (getrennte Schaltung Deckenlicht+Ventilator und Wandlicht)
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Abstellraum, falls vorhanden lt. Plan)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (alternativ im Abstellraum, falls vorhanden lt. Plan)
- 1 Doppelsteckdose bei Waschtisch
- 1 Ventilatorauslass geschaltet über Nachlaufrelais, Hygrostat und Schalter  
Deckenleuchte
- 1 Anschluss für E-Heizkörper
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

#### **WC (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Ventilatorauslass geschaltet über Nachlaufrelais und Anlaufverzögerung  
Ausschalter
- 1 Anschluss FBH-Verteiler (alternativ in Bad/Dusche, Abstellraum, Wohnküche, Vorraum bzw. anderen Räumen der Wohnung)
- 1 kombinierte Wärme-/Kältemengenzähler, Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler (alternativ in Bad)

#### **Abstellraum (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Bad, lt. Plan)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (alternativ im Bad, lt. Plan)

#### **Vorraum (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass (bei Ganglängen über 3 m oder abgewinkelten Gängen die entsprechend höhere Anzahl mit Wechsel-, Kreuzschaltern oder Taster, nach Erfordernis)
- 1 Video-Gegensprechanlage
- 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre, Ruffon von Gegensprechanlage zu unterscheiden
- 1 Schukosteckdose
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Medienunterputzverteiler (alternativ im Abstellraum, bzw. anderen Räumen der Wohnung lt. Plan)
- 1 Stromunterputzverteiler (alternativ im Abstellraum, bzw. anderen Räumen der Wohnung lt. Plan)

**Gang (lt. Plan):**

- 1 Deckenlichtauslass (bei Ganglängen über 3 m oder abgewinkelten Gängen die entsprechend höhere Anzahl mit Wechsel- Kreuzschaltern oder Taster, nach Erfordernis)
- 1 Rauchwarnmelder (falls erforderlich und Bedarf nicht durch Vorraum abgedeckt wird)

**Balkone/Terrassen/Gärten zu Wohnzimmer (lt. Plan):**

- 1 Terrassenleuchte Wechselschaltung in Anhängigkeit der Anzahl der Zugangstüren
- 1 Steckdose (Feuchtraum-Ausführung) mit Deckel

**Gegensprechanlage:**

Für sämtliche Wohnungen werden Gegensprechanlagen (mit Video) mit einem Klingeltableau (bei Hauseingang) und einem Klingeltaster pro Wohnung im Stiegenhaus errichtet.

**Rauchwarnmelder in Wohnungen:**

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Kochnischen) und in den Vorräumen unmittelbar angrenzend an die Wohnungseingangstüren, sowie in Gängen, über welche Fluchtwege führen, Rauchwarnmelder angeordnet. (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2).

**Lichtauslässe:**

Alle Lichtauslässe werden mit Fassung und Leuchtmittel bestückt.

### 3.15 Lüftung

- WC mit mechanischer Abluft (geschaltet über Nachlaufrelais und Anlaufverzögerung Schalter Deckenleuchte)
- Bad mit mechanischer Abluft (geschaltet über Nachlaufrelais, Hygrostat und Schalter Deckenleuchte)
- Eine Abluft für die Küche ist nicht vorgesehen. Ein Umluftdunstabzug kann im Zuge der eigenen (durch die Käufer) Küchenbestellung berücksichtigt werden.

### 3.16 Balkone, Terrassen

Betonplatten oder Holzbelag, teilweise geständert oder im Kiesbett verlegt, nach statischem Erfordernis (gemäß Verkaufsplan).

### 3.17 (Eigen-) Garten im Erdgeschoß

Die begehbaren Gärten erhalten eine intensive Begrünung gemäß Plan.



# 4 Die Allgemeinbereiche

## 4.1 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge – Gang oberirdisch und Stiegenhaus

**Allgemeinbereiche oberirdisch, Boden:** Keramischer Belag oder Naturstein, Art und Farbe gemäß Architekturkonzept.

**Allgemeinbereiche oberirdisch, Wand:** Spachtelung und/oder Dispersionsanstrich gemalt oder gespritzt, Farbe gemäß Architekturkonzept.

**Allgemeinbereiche oberirdisch, Deckenuntersicht:** Dispersionsanstrich gemalt oder gespritzt, Farbe gemäß Architekturkonzept.

## 4.2 Fußboden- / Decken- und Wandbeläge – Gang unterirdisch, Einlagerungsmöglichkeit im Obergeschoß

**Allgemeinbereiche unterirdisch, Boden:**

Keramischer Belag oder Estrich versiegelt bzw. beschichtet, Art und Farbe gemäß Architekturkonzept.

**Allgemeinbereiche unterirdisch, Wand:** Spachtelung und/oder Dispersionsanstrich gemalt oder gespritzt, Farbe gemäß Architekturkonzept.

**Allgemeinbereiche unterirdisch, Deckenuntersicht:** Untersichtdämmung nach bauphysikalischen Erfordernis bzw. Dispersionsanstrich oder Rohbetonansicht, Farbe gemäß Architekturkonzept.

**Haustechnikräume Boden:** Estrich versiegelt bzw. beschichtet.

## 4.4 Geländer Stiegenhaus

Brüstungsgeländer als Metallstabgeländer mit Handlauf aus Stahl.

## 4.5 Schließanlage

**Gebäudeeingang:** Zylinderschloss

**Wohnungen:** Zylinderschloss

- Gebäudeeingangstür, Wohnungstür und Postkasten, Einlagerungsmöglichkeit mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

## 4.6 Briefkasten

Briefkastenanlage im Eingangsbereich Aussen.

## 4.7 Innentüren zu Nebenräumen

Türen zu Allgemeinbereichen.

**sonstige Nebenräume:** Stahltüren beschichtet, mit Zylinderschloss versperrenbar

## 4.8 Einlagerungsmöglichkeit im Obergeschoß

Trennwandsysteme aus Holz (Höhe mind. ca. 2,20m), Profilylinder sperrbar mittels Wohnungsschlüssel.

**Ausstattung der Einlagerungsmöglichkeiten im OG:**

- Gitterleuchte
- Ausschalter
- 1 Schukosteckdose
- Lagervorrichtung für Fahrrad

Die Einlagerungsmöglichkeiten sind nicht zur Lagerung von Wertgegenständen sowie von feuchteempfindlichen Gegenständen jeglicher Art vorgesehen.

## 4.9 Carport / Stellplatz

- Carport wird aus einer Stahl- Holzkonstruktion hergestellt, Belag ist abwechselnd in Asphalt und Betonrasensteinen aufgegliedert gemäß Architekturkonzept .
- Stellplatzunterteilung durch Bodenmarkierung
- Nummerierung des Parkplatzes am Boden
- Jeder PKW-Stellplatz im Carport ist für die Versorgung mit Strom mit einer Leerverrohrung ausgestattet. Die Verkabelung inkl. Stromzähler (in Abstimmung mit der Hausverwaltung) auf Kosten der Käufer ist möglich.
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder

## 4.10 Außenanlage

Freiraumgestaltung mit Baumpflanzung, Sträuchern und Gräsern, sowie Fahrradabstellbereich gemäß Architekturkonzept.

# 5 Allgemeine Hinweise / Sonderwünsche

## 5.1 Planmaße

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten, Geräte, Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis. In Verkaufsplänen/Grundrissen beispielhaft dargestellte Einrichtungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldete Vertragsleistung.

## 5.2 Gesamtgestaltung

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit „oder“ bzw. „gleichwertig“ angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden. Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der laufenden Planungs- und Bauphase Änderungen erfahren. Es besteht daher kein Anspruch auf Gültigkeit und auf Vollständigkeit und es können daher aus diesem Titel keine Ansprüche geltend gemacht werden. Technische und gestalterische Änderungen bzw. Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage bzw. des eigentlichen Vertragsgegenstandes können von der Verkäuferin vorgenommen werden, wenn sie geringfügig bzw. sachlich gerechtfertigt sind und die vorgesehene Qualität bzw. Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

## 5.3 Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der Käufer ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen technischen Einrichtungen zuzulassen und zwar auch dann, wenn sich diese Einrichtungen am/im jeweiligen Eigentumsobjekt befinden sollten.

## 5.4 Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen von ihm nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauterminplan bekannt gegeben werden und sie den Bauplänen, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage mit sich bringen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Seitens VerkäuferIn besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von Sonderwünschen. Sich daraus ergebene Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen (z.B. Ausführungs- u. Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne) werden nach Zeitaufwand inkl. Nebenkosten entsprechend an den Käufer verrechnet.

## 5.5 Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen. Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schalltechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten.

## 5.6 Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden, Vorsatzschalen und Trockenbauwände entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

## 5.7 Einlagerungsmöglichkeiten

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird Ihnen auch ein Lagerabteil übergeben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass ein Lagerabteil kein Abstellraum für Kleidung und andere empfindliche Gegenstände ist, sondern es sich um eine Einlagerungsmöglichkeit handelt, insbesondere deswegen, weil ein ungeheizter Raum

besonders in den warmen Jahreszeiten eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit hat.

Im Lager ist im Sommer die Gefahr von Schimmelbildung/Kondensat am größten, da Kondenswasser-Niederschlag der hohen sommerlichen Luftfeuchtigkeit an kühlen beschatteten Bauteilen häufig auftritt.

Bitte beachten Sie, dass eingelagerte Gegenstände im Schadenfall von der Versicherung nicht ersetzt werden.

## 5.8 Bauwerk

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen. Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

## 5.9 Risse

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird.

Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

## 5.10 Silikon- oder Acrylfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Wohnungskäufer/-mieter erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können (falls vorhanden) daher nicht als Mangel angesehen werden.

## 5.11 Abnutzung

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfälschungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

## 5.12 Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Ausführungspläne erstellt. Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Ein Projekt von:



# Zanon & Pfeifer

CONSULTING IM BAUWESEN  
BAUTRÄGER

## Zanon & Pfeifer GmbH

A-6511 Zams • Oberengereweg 9

[www.zanon&pfeifer.at](http://www.zanon&pfeifer.at)

Tel.: +43 (0) 5442 / 680 94

[wz@zanon-plan.at](mailto:wz@zanon-plan.at)

[jp@zanon-plan.at](mailto:jp@zanon-plan.at)