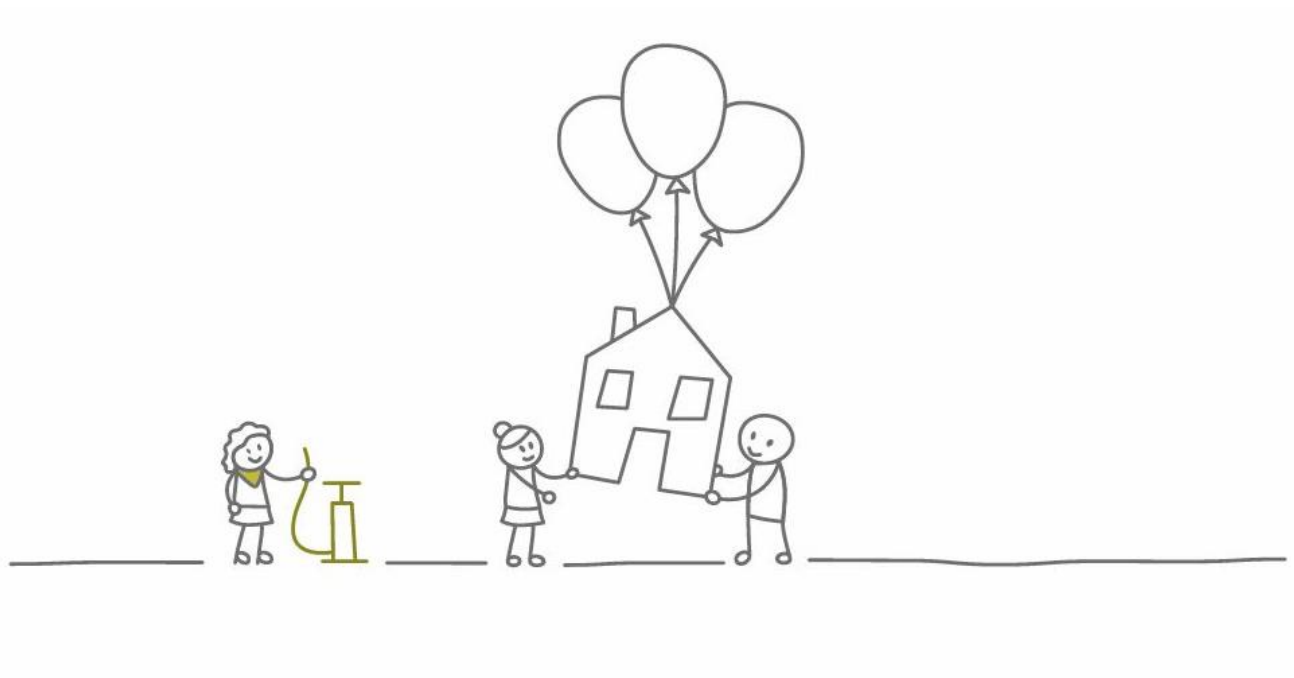


BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Penthouse



## ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Diese BAB bezieht sich auf das Penthouse W09 samt begehbare Dachterrasse des Wohnbauprojekts in der Alois-Schrott-Straße 18, 6020 Innsbruck. Es wird ein Baukörper, bestehend aus 8 Wohnungen, einem Penthouse und einer gemeinsame Tiefgarage mit 11 Tiefgaragenplätzen und 2 einspurigen Abstellplätzen errichtet. Für die Liegenschaft 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 (berechnet auf Gesamtanlage):

Heizwärmebedarf „40 kWh/m<sup>2</sup>a“

Gesamtenergieeffizienz-Faktor „0,68“

## 1. BAUBESCHREIBUNG

### ZUFAHRT UND ZUGANGSEBENE

Kopfsteinpflaster auf Frostkoffer z.B. Katzenberger „Granit Pflasterwürfel grau gemischt“,  
Schleppplatte bei Bedarf lt. Angabe Statik.

### FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Pfahlgründung nach technischen & statischen Erfordernissen aus Stahlbeton.

### KELLERMAUERWERK

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

### TIEFGARAGE

Epoxidharzbeschichtung mit Dekoflakes/Farbchips lt. Farbkonzept Innen/Architektur auf Bodenplatte Flügelgeglättet nach ÖNORM 18202 Tab 3 Zeile 3.

z.B.7039 Quarzgrau + Farbchips Schwarz/Gold, siehe Verarbeitungs-RL Sika.

Rampeneinfahrt Tiefgarage mit LED-Anbauleuchten.

### GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

### BALKONE

Auskragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung, Untersichten gespachtelt und gemalen, lt. Farbkonzept Architekt.

### AUSSENMAUERWERK

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

### DACH

Wärme gedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Massivdach, gestaltet lt. Architekt als Dachterrasse für Penthouse.

### VORPLATZ, GEHWEGE IM FREIBEREICH

Vorplätze und Gehwege im Freibereich werden teilweise gepflastert bzw. ansonsten bekiest/wassergebunden ausgeführt; laut Architektenvorschlag.

### TRENNWÄNDE

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

### TREPPENANLAGEN ALLGEMEINBEREICH

Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt. Decken und Wände gespachtelt und gemalen Farbe lt. Farbkonzept Architekt. Handläufe/Geländer aus Flachstahlkonstruktion Farbe lt. Farbkonzept Architekt, Handläufe Stahl pulverbeschichtet. Oberfläche gestockt. Treppenanlage nicht beheizt.

### TREPPE PENTHOUSE TERRASSE - DACHGARTEN

Schlosserkonstruktion mit Handlauf, lt. Vorgabe Architekt.

### LAUBENGÄNGE

Stahlbetondecke thermisch getrennt. Bodenbelag Kopfsteinpflaster z.B.: Katzenberger „Granit Pflasterwürfel grau gemischt“. Decke und Wände gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

### LIFTANLAGEN

Es wird im Haus, vom Treppenhaus zugänglich, ein Personenlift errichtet, z.B. Schindler 1000 mit Schlüsseltresor UP, Abmessungen 1800mm x 1600mm Kabinentüren RAL 1019 Graubeige, Kabinen Bodenbelag SAIME Neutra tortora/piombo.

Liftportale in Edelstahl mit umlaufender LED-Beleuchtung. Lift Zufahrt zur Penthouse Etage mittels Identifikation.

### SÄULEN, TRÄGER

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

## FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung.

Überwiegende Fläche: Putzfassade, Körnung 6mm Rauputz. Farbe STO 16017 o.ä.. Zur Akzentuierung Körnung 2,0mm, gefilzt und geschliffen, Farbe STO 16017 o.ä. Übergänge klar definiert mit Putztrennprofil bzw. Ableistung.

Unterputz, Deckputz mit Zwischen- und Schlussbeschichtung. Organisch gebunden.

Erdgeschosswand südseitig + Flügelwände Böschungseitig sowie Akzentuierungen um Fenster: Körnung 2,0mm gefilzt und geschliffen, Farbe STO 16017 o.ä.

## TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Flachstahlkonstruktion Farbe RAL 1019 graubeige, Füllung Lochblech. Handlauf verzinkt, pulverbeschichtet.

Penthouse-Dachterrasse mit Glasverkleidung zur Absturzsicherung.

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).

Außen Alu-Beklippsung, Farbe RAL 1036 Perlgold.

Innen foliert Eiche Natur bzw. RAL 9016 verkehrsweiß.

Dreh- oder Drehkipplügel, teils Fixverglasungen. Barrierefreie Sockelausbildung bei Balkontüre 1x je Wohneinheit im Bereich des Wohnraumes. Sturzausbildung oder Stockaufdopplung für Sonnenschutz.

## SONNENSCHUTZ

Alu-Raffstores mit Z-Lamelle bei allen Fenstern/Terrassentüren in Wohnräumen standardmäßig.

Blenden und Führungsschienen Farbe RAL 1036 Perlgold oder ähnlich. Z-Lamelle Farbe RAL 1036 Perlgold oder ähnlich.

Markise als Sonderwunsch möglich, Farbe lt. Architekt. Die anderen Wohnungskäufer werden hiermit über die Möglichkeit informiert und stimmen dieser Änderung ausdrücklich zu.

## AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Protolithdämmplatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus Epoxyharzbeschichtung mit Dekoflakes/Farbchips. Verdunstungsrinnen zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

## KELLERABTEILE

Holzlattung mit Beschlag für Zylinder.

## ENTWÄSSERUNG BALKONE & TERRASSEN

Mittels Gully. Fallrohre und Einlaufkasten Colorblech, Farbe RAL 7006 beige-grau.

## FENSTERBÄNKE

Außen: Colorblech, Farbe RAL 1036 Perlgold oder ähnlich

Innen: Verflies, Saime Neutra in Tortora / Piombo.

## GÄNGE IM ALLGEMEINBEREICH

Decken: gespachtelt und gemalen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

Wände: Körnung 1,5mm gefilzt und geschliffen, Farbe lt. Farbkonzept Architekt bzw. Beton gestockt/geschliffen

## BRIEFKASTEN UND KLINGEL

Modell Renz Classic oder ähnlich, Nischengröße lt. Hersteller, Farbe lt. Farbkonzept Architekt, 9 Fächer.

Klingelanlage mit Video bei Wohnungseingangstür mit KNX Anbindung. Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

## LICHTÖFFNUNG STIEGENHAUS

Glas-Lichtöffnung für natürlichen Lichteinfall in Stiegenhaus von EG-OG. Edelstahlhandlauf um Lichtöffnung im OG.

## BIKE

Neben den normalen Fahrrad-Abstellplätzen im Fahrradraum sind 4 vertikale Aufbewahrungslösungen

vorgesehen. Das Fahrrad wird dabei entlang der Wand an einem Wandhaken eingehängt.

Zusätzlich können zwei versperreboxen E-Bike Boxen mit Platz für 2 Fahrräder je Box in der Tiefgarage mit Stromanschluss und hydraulischer Hebevorrichtung erworben werden. Das Fahrrad wird dabei mit einem Bike Lift (Vorschlag lt. Architekt) entlang der Wand nach oben gezogen und ermöglicht so eine platzsparende Aufbewahrung.

### GESTALTUNG TERRASSE UND DACHTERRASSE

Bepflanzung mit Büschen/Sträuchern auf Sonderwunsch möglich, z.B. vorliegende beispielhafte Planung von Fa. Eder Gartenarchitektur GmbH im japanischen Stil. Die in den Plänen dargestellten Sträucher / Bäume sind symbolhaft und es sind daraus keine Ansprüche abzuleiten.

Standartaufbau lt. Energieausweis, Wurzelschutzfolie und unverrottbares Vlies. Speicher und Drainelement FD 40 bei Intensivbegrünung. Erde bzw. Substrate ca. 12cm bei extensiv Begrünung, Erde bzw. Substrate ca. 20cm bei intensiv Begrünung. Zierkiesflächen z.B. Weißenbacher Ziersplitt 6/8, ca. 12cm an ausgewiesenen Stellen lt. Architekt. Standartaufbau lt. Energieausweis. Fliese Saime Frammenta Perla. Die detaillierten Aufbauten sind den Bodenaufbautenkatalog zu entnehmen. Dargestellte Böschungslinien können in der Natur/Ausführung vom Plan abweichen. Flächenangaben von Böschungen wurden im Grundriss ermittelt; nicht im Gefälle.

Auf der Dachterrasse befindet sich eine Pergola, Anlage I-teilig für Wandmontage mit 2 Stehern vorne, Gestell in Standardfarbe lt. Architekt, Sonnenschutz Antrieb mittels Motor inkl. Funksteuerung.

- Elegante Pergolamarkise - Kasten mit Montagewinkeln an der Wand montiert
- Anbindung für Smart Home.

## 2. INNENAUSBAU

### NICHTTRAGENDE WÄNDE IM PENTHOUSE

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

### WANDOBERFLÄCHEN IM PENTHOUSE

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

Feinspachtelung mit natürlichen Farbnuancen, Farbe STO 16048 oder vergleichbares Produkt.

Nur in Masterbedroom: Feinspachtelung Farbe STO 16072 oder vergleichbares Produkt.

### DECKENUNTERSICHTEN

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

### MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Alle Räume Farbe STO 16048 oder ähnlich.

### OBERFLÄCHEN IM KELLER

Die Betonwände und -decken gem. Architekt 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

#### Masterbad, WC, Kinder Bad

- Wandfliesen Saime Frammenta Perla / Taupe.  
Größe 60/60 cm verlegt im Klebedünnbett.
- Bodenfliesen Saime Frammenta Perla / Taupe.  
Größe 60/60 cm gerade verlegt im Klebedünnbett.
- Fliesen bis zur Decke verlegt.
- Abschlussprofil Edelstahl bei Bedarf.

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 WOHNRÄUMEN**

Für Empfang, Wohnen/Kochen, Waschraum, Ankleide, Büro/Gäste, (Kinder)-Zimmer, Masterbedroom: Parkettboden in Fischgrät, Eiche naturell gebürstet.

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

### **BODENBELAG AUF AUSTRITTEN**

Bodenfliesen Saime Frammenta Perla /Taupe, Ausführung frostbeständig für Außenbereich, R11. Größe 60/60 cm.

### **BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN UND BALKONEN**

Bodenfliesen Saime Frammenta Perla /Taupe, Ausführung frostbeständig für Außenbereich, R11. Größe 60/60 cm.

### **BODENBELAG TREPPENHAUS & SCHLEUSE (ALLGEMEINBEREICH)**

Kopfsteinpflaster im Gefälle zum Entwässerungspunkt, z.B. Katzenberger Granit Pflasterwürfel grau gemischt.

### **BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME (ALLGEMEINBEREICH)**

Bodenplatte Flügelgeglättet nach ÖNorm 18202 Tab 3 Zeile 3.+ Versiegelung, bzw. Epoxidharzbeschichtung.

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Holztür, außen und innen: beidseitig beschichtet in Eichenoptik (jede Beschichtung im Türformat nach Wahl)

Zarge: Stumpf einschlagend, Holz Pfostenstock, außen und innen: beidseitig in Eichenoptik.

Innen Holzblende in Eiche bis zur Decke.

Incl. Sicherheitsbeschläge Glutz Knopf/Drücker (Rosette).

Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2.

Durchgangslichte 90/230 cm. Je nach brandschutztechnischem Erfordernis sind Türschließer an Tür montiert.

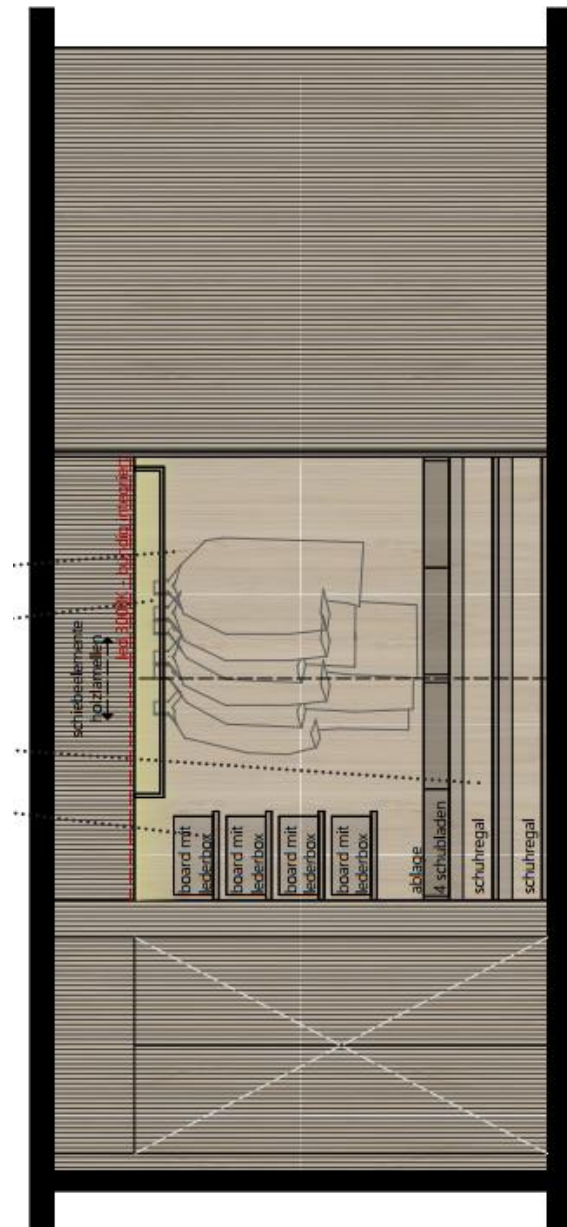
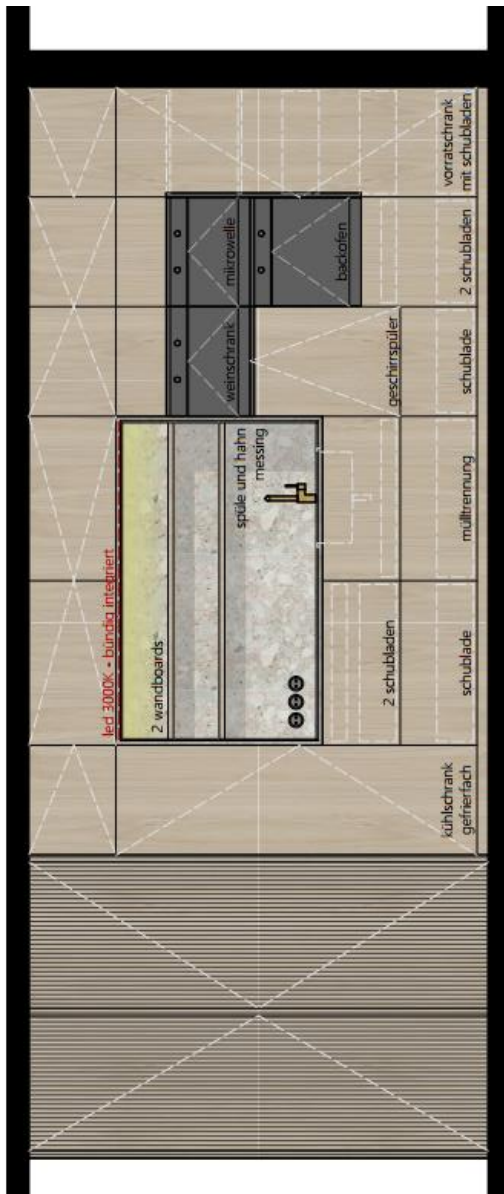
### **INNENTÜREN**

Türblatt: Vollbau Holz, z.B. MAX FH, Farbe STO 16048 oder ähnlich, Durchgangslichte 230 cm  
Zarge: stumpf einschlagende Umfassungszarge mit Schattennut und Tectus-Band (verdeckt liegendes Bandsystem).

### **INNENTÜR DRÜCKER**

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

**TISCHLERARBEITEN**



Küchenzeile lt. Planung Tischler

Farbe Eiche dunkel.

Lamellenfronten inkl. Wand- und Deckenblende.

Bündige Tür mit Holzlamellen (Zugang Wirtschaftsraum).

Schränkelement mit Schubladen.

3 Steckdosen, 2 Wandboards, LED-Schiene 3000K

Exkl. E-Geräte, Spüle und Armaturen.

Garderobe lt. Planung Tischler

Farbe Eiche dunkel.

Holzlamellenwand. Versteckte, bündige Doppeltür mit Holzlamellenwand (Zugang in Ankleide).

Offener Garderobeschrank, verschließbar mit zwei Doppelschiebetüren. Doppelschiebetüren mit offenen Holzlamellen zur Durchsicht auf Garderobe.

Mit LED-Band, 3000K bündig integriert.

4 Schubladen, 2 Schuhregale, 4 Regale, Kleiderstange.

### Schuhschrank lt. Planung Tischler

Farbe RAL 7006 beige-grau oder ähnlich.  
 Wandbündiger Einbau.  
 2 Teile mit je 2 Türen.  
 inkl. je 5 Fächer.  
 Griffleiste in Farbe Bronze.

### Garderobenschrank lt. Planung Tischler

3-teilig Wandbündig Ton in Ton mit Wand, Farbe STO 16048 oder ähnlich.  
 Inkl. Kleiderstange, oberhalb eine Ablage, unterhalb der Kleiderstange Hosenhalter, mittlerer Teil mit 3 Schubladen unten.  
 Linker und rechter Teil mit Hosenhalter unten.  
 Griffleisten in Farbe Bronze.

### Ankleide lt. Planung Tischler

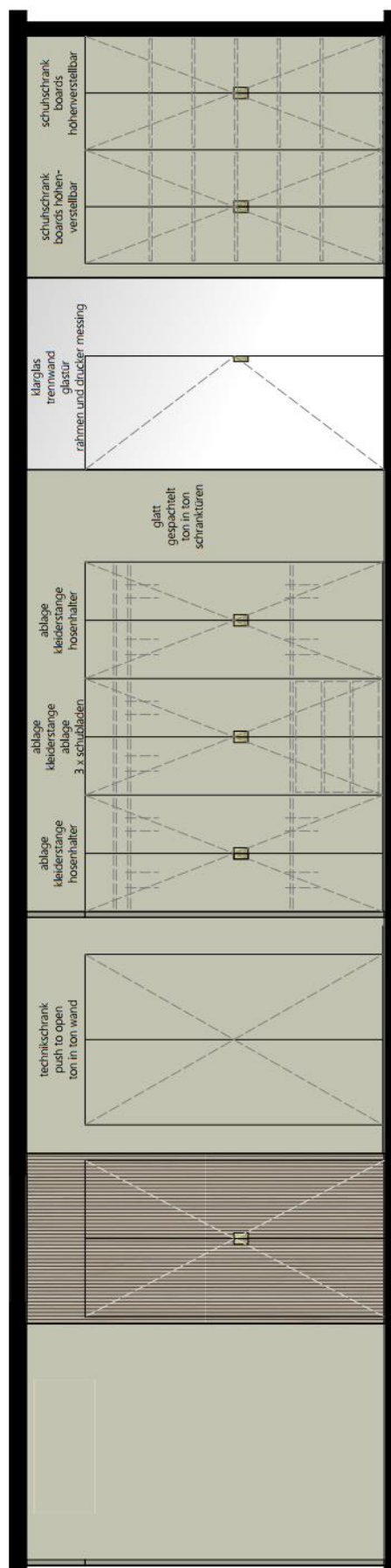
2-teilig Wandbündig Ton in Ton mit Wand, Farbe STO 16048 oder ähnlich.  
 Mit Regalfachböden.  
 Griffleisten in Farbe Bronze.

### Technicschrank lt. Planung Tischler

Wandbündig Ton in Ton mit Wand (Farbe STO 16048 oder ähnlich)  
 2-türig, push to open.

### Wirtschaftsraum lt. Planung Tischler

Aussparung für Waschmaschine / Trockner  
 1x Aussparung für Gefrierschrank  
 1x Vorratsschrank, 1-teilig  
 1x Putzschrank, 1-teilig  
 Griffleisten in Farbe Bronze.



## Masterroom

### TV-Nische lt. Planung Tischler

Nischenausführung in Farbe RAL 7006 beige-grau oder ähnlich.

3 Schubladen mit Griffleisten in Farbe Bronze.

2x Ablageboard inkl. LED-Beleuchtung.

### Einbauschränk - Schrankwand lt. Planung Tischler

Wandbündiger Einbau (Farbe RAL 7006 beige-grau oder ähnlich)

2-teilig mit je 2 Türen.

Inkl. je 4 Fächer, je 4 Schubladen.

### Kommode und Ablage lt. Planung Tischler

Rückseitig an Bett

Ausführung in Farbe RAL 7006 graubeige oder ähnlich.

2x Schubladenschränke links und rechts mit je 3 Laden. inkl. Ablageboard und inkl. Rückwand.

Griffleisten in Farbe Bronze.

### Bett mit Kopfteil lt. Planung Tischler

Doppelbett 2000x2000mm

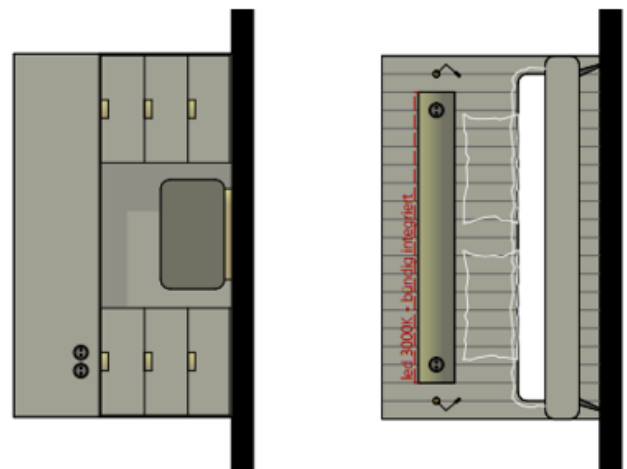
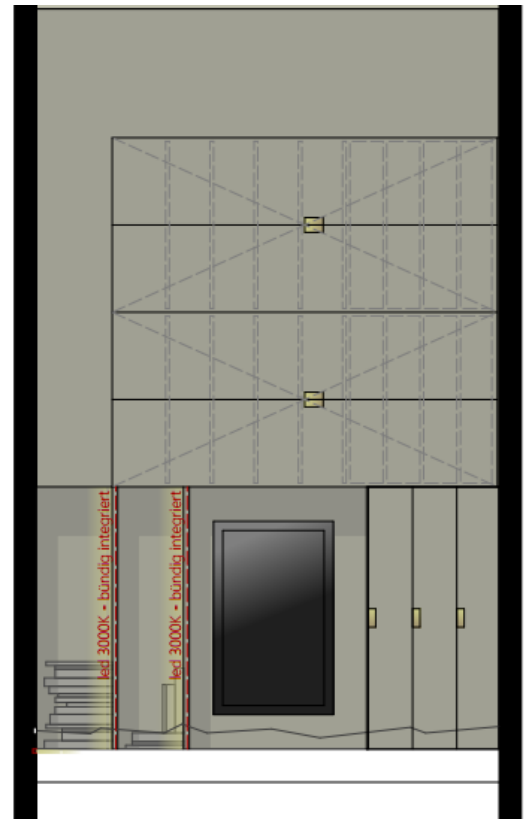
Rahmen in LEDER – bezogen,

FüÙe passend in Farbe Bronze

Ausführung Bett mit Kopfteil und Nische in Farbe RAL 1019 graubeige oder ähnlich.

Nische in Kopfteil inkl. LED-Beleuchtung.

Kopfteil (2000x1250mm) stoffbezogen, senkrecht abgestepp.



## **SAUNA IN MASTERBAD**

Hochwertiger Kabinenkörper. Innenverkleidung SOFT-LINE-Profilbretter mit besonders breiter Feder und tiefer Nut in skandinavischer Fichte senkrecht verlegt.

Laibungsanschluss an bauseitiges Fenster. Interieur bestehend aus zweistufig, parallel angeordneten, breiten Liegen in splintfreiem Holz. Ergonomischen Rückenlehnen für ein bequemes Sitzen mit zwei Kopfstützen.

Ganzglastüre in Klarglas mit Holzrahmen und Türgriff. Permanente Luftzufuhr und Ableitung über ein integriertes Kanalsystem sorgen für mehrfachen Luftaustausch.

Saunaofen mit ca. 9 kW. Alle vier Seiten sind anthrazit beflockt, die Reling dient als Abstandhalter und Berührungsschutz. Finnische Olivinsteine speichern rasch eine wohlige Strahlungswärme und ermöglichen intensive Aufgüsse.

Mikroprozessor-Steuerung mit Colour-Touchdisplay.



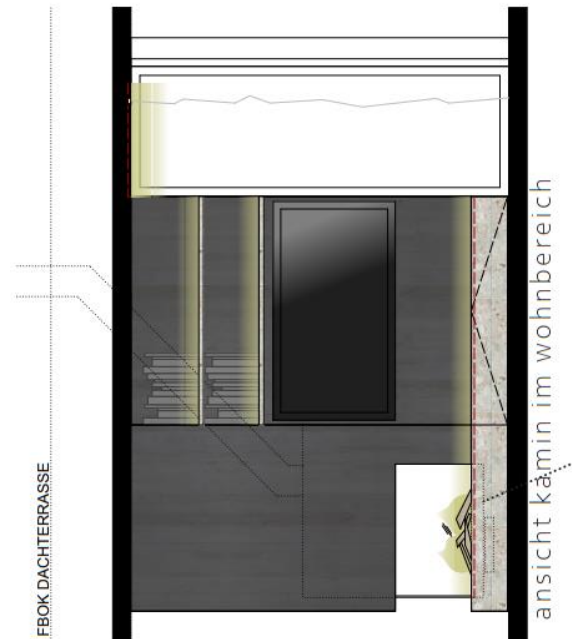
### Waschtischunterschrank im Masterbad lt. Planung Tischler

2 Schubladen und 2 Türen. Je Tür 2 Fächer. Farbe in RAL 7039 Quarzgrau oder ähnlich.  
Spiegel mit 2 Türen, LED-Band 3000K.



### **KAMINOFEN MIT KAMINWAND**

Nach Planung Kaminbauer. Panorama-Kamin als Raumtrenner. Kamin mit Tragkonsole in Kaminwand. Kamin wird über Dachterrasse entlüftet. Kaminwand in Farbe RAL 7006 beigegrau-metallic oder ähnlich, Steinsockel. Kaminwand mit 2 Bücherregalen bei TV-Halterung, 4 Bücherregale an Rückwand. Regale mit LED-Beleuchtung 3.000K.



## **3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR**

### **HEIZUNGSVERSORGUNG**

Es kommt eine Luft/Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Die Wärmebereitstellung für die Beheizung erfolgt über eine im Innenraum aufgestellte Wärmepumpe im EG-Technikraum. Während der Nachtzeit soll die WP im abgesenkten Betrieb (Flüsterbetrieb) betrieben werden. Bei Positionierung und Gerätewahl werden schalltechnische Kriterien nach TGHKV berücksichtigt, trotzdem wird der Betrieb der Wärmepumpe im Nahbereich im Freien hörbar sein.

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.

In den Sommermonaten kann die Funktionsweise der Wärmepumpe umgekehrt werden, sodass eine Kühlung der Wohnräume ermöglicht wird – bei Außentemperaturen bis zu 40°C.

#### Wichtige Hinweise:

- Die Kühlfunktion ist nur aktiv, wenn die Wärmepumpe auch im Sommer in Betrieb bleibt. Dadurch entstehen Strom- und Betriebskosten, die von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) getragen werden müssen.
- Jeder Bewohner kann die Kühlung individuell in der Wohnung über den Fußbodenheizungsverteiler regulieren oder ganz abschalten, indem der entsprechende Regler im Verteiler zgedreht wird.
- Es ist zu beachten, dass entweder die Heiz- oder Kühlfunktion der Wärmepumpe für die gesamte Wohnanlage eingestellt werden kann – eine gleichzeitige Nutzung beider Funktionen ist nicht möglich.

#### WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum mittels einer Frischwasserstation. Die Energie für die Frischwasserstation wird im Puffer durch die installierte Wärmepumpe zur Verfügung gestellt. Es wird das Kaltwasser und Warmwasser je mit einem Zähler gezählt.

#### VERBRAUCHSZÄHLUNG

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

#### ABLUFTANLAGE

Kontrollierte Wohnraumlüftung.  
Das WC wird mechanisch entlüftet, geschaltet über Deckenlicht.

#### KLIMAAANLAGE

Im Wohnzimmer (Wohnen/Essen) installierte Klimaanlage, die über die KNX-Zentrale gesteuert werden kann. Auf Sonderwunsch können ggf. zusätzliche Klimatisierungseinheiten in den anderen Wohnräumen eingebaut werden.

#### KINDERBAD

##### Badewanne

- 1 Badewanne Kaldewei Centro Duo Oval mit Schwalleinlauf, Farbe alpinweiss matt, 170 x 75 cm.
- 1 Hansgrohe Brausethemostat Aufputz mit Handbrause, Farbe brushed bronze (Artikel Nr. 32545140 & 26530140)

##### Dusche

- Bodenebene Ausführung gefliest, Saime Frammenta Perla
- 1 Ablauf Hansgrohe raindrain flex, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 56043140. Duschglastrennwand lt. planlicher Darstellung ohne Glasdrehtür.  
1 Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer, mit Kopfbrause und Brause-schlauch, Farbe brushed bronze. Hansgrohe raindance select, Artikel Nr. 27633140

##### Waschbecken

- 1 Doppelwaschbecken Laufen Sonar, Farbe weiss matt, Artikel Nr. H8123497571121.
- 2 Armatur Hansgrohe Metropol, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 32512140.

##### Zubehör

- 3 Hansgrohe Addstoris Handtuchhaken in brushed bronze, Artikel Nr. 41755140.
- 1 Hansgrohe Addstoris Handtuchstange, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 4147140.

#### MASTERBAD

##### Dusche

- Bodenebene Ausführung gefliest, Saime Frammenta Perla
- 1 Ablauf Hansgrohe raindrain flex, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 56043140.
- 1 Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer, mit Kopfbrause und Brause-schlauch, Farbe brushed bronze. Hansgrohe raindance select, Artikel Nr. 27633140

##### Waschbecken

- 1 Doppelwaschbecken Laufen Sonar, Farbe weiss matt, Artikel Nr. H8123497571121.

- 2 Armatur Hansgrohe Metropol, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 32512140.

#### Dusch-WC

- 1 Wand-Tiefspül-Dusch-WC, Laufen CLEANET NAVIA, Farbe weiss matt, Artikel Nr. H8206017570001. Intuitive Bedienung per Drehknopf oder APP, Oberflächenveredelung LCC und kein Spülrand — Kräftiger und doch sanfter Duschstrahl bis 3,5 l/min. Hygienischer und auswechselbarer Duschkopf. Informatives LED-Signallicht. Integrierte Entkalkungsfunktion. Abnehmbarer WC-Sitz und -Deckel mit Absenkautomatik, Schallschutz integriert.

#### Zubehör

- 3 Hansgrohe Addstoris Handtuchhaken in brushed bronze, Artikel Nr. 41755140.
- 2 Hansgrohe Addstoris Handtuchstange, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 4147140.
- 1 Hansgrohe Addstoris Toilettenbürstenhalter, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 41752140
- 1 Hansgrohe Toilettenpapierhalter mit Ablage, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 41772140

#### **WC**

- 1 Wand-WC Laufen Sonar, Farbe weiss matt, Artikel Nr. H8203417570001
- 1 Waschtisch Schale Laufen Sonar, Farbe weiss matt, Artikel Nr. H8123417571121
- 1 Armatur Hansgrohe Metropol, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 32512140.
- 1 Hansgrohe Addstoris Toilettenbürstenhalter, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 41752140
- 1 Hansgrohe Toilettenpapierhalter mit Ablage, Farbe brushed bronze, Artikel Nr. 41772140

#### **WASCHMASCHINENANSCHLUSS**

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Silicon für Schlauchanschluss.

#### **KÜCHE**

Vormontage von Ab- und Zulauf (Eckregulierventil) erfolgt vor der Wand stehend, mit Anschluss für Geschirrspüler. Küchenzeile inkludiert, Armatur, E-Geräte 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).

#### **WASSERANSCHLUSS DACHTERRASSE**

1x frostsicherer Kemper auf Dachterrasse, weitere Kemper ggf. auf Sonderwunsch möglich.

#### **4. ELEKTRO**

##### **ANSCHLUSSWERTE**

Stromanschluss 3 x 20 A

##### **WOHNUNGSVERTEILER STARKSTROM**

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

##### **WOHNUNGSVERTEILER MEDIEN**

Unterverteiler mit Leerverrohrung  
1 Steckdose

##### **SCHALTERPROGRAMM**

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

##### **TÜRSPRECHANLAGE**

Außen: Türsprechanlage Gira System 106; Türstationsmodul und Kameramodul, Farbe Bronze. Innen: Gira G1 KNX Touchpanel.

##### **EMPFANG**

2 Schwarze LED-Deckstrahler 3000K  
1 Deckenauslass  
1 KNX-Thermostat  
1 Steckdose  
LED-Band 3000K Aufputz

## WOHNEN / ESSEN

4 Schwarze LED-Deckenstrahler 3000K  
 3 Deckenlichtauslässe  
 1 Wandleuchte  
 3 KNX-Taster 4-fach  
 17 Steckdosen (inkl. Steckdosen für Küche; Weinschrank, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Ofen, Herdanschlussdose)  
 1 TV-Anschluss  
 1 RJ45 Doppeldose  
 1 KNX-Thermostat  
 LED-Band 3000K Aufputz

## WIRTSCHAFTSRAUM

1 Deckenlichtauslass  
 4 Steckdosen (3 für Waschmaschine, Trockner Gefrierschrank)  
 1 KNX-Taster 4-fach  
 1 KNX-Präsenzmelder

## BÜRO / GAST

3 KNX-Taster 4-fach  
 1 TV-Anschluss  
 1 RJ45 Doppeldose  
 5 Steckdosen  
 5 Schwarze LED-Deckenstrahler 3000K  
 1 KNX-Thermostat  
 1 Wandleuchte

## GARDEROBE / GANG

6 Schwarze LED-Deckenstrahler 3000K  
 2 KNX-Taster 4-fach  
 1 KNX Bedienelement (Touchscreen) mit Innensprechstelle  
 1 KNX-Präsenzmelder  
 1 KNX-Thermostat  
 2 Steckdosen

## TECHNIK

1 Deckenlichtauslass  
 1 Steckdose  
 1 Ein-/Ausschalter für Licht  
 1 UV/SV

## BAD

6 Schwarze LED-Deckenstrahler  
 1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
 2 Steckdosen  
 1 KNX-Taster 4-fach

1 KNX-Thermostat  
 LED-Band 3000K Aufputz

## KIND

5 Schwarze LED-Deckenstrahler  
 LED-Band 3000K Aufputz  
 5 Steckdosen  
 1 TV-Anschluss  
 1 RJ45 Doppeldose  
 2 KNX-Taster 4-fach  
 1 KNX-Thermostat  
 1 Wandleuchte

## MASTERBEDROOM

14 Schwarze LED-Deckenstrahler  
 LED-Band 3000K Aufputz  
 4 KNX-Taster 4-fach  
 1 KNX-Thermostat  
 6 Steckdosen (2 davon Bodenauslass bei Bett)  
 1 TV-Anschluss  
 1 RJ45 Doppeldose

## WC

1 KNX-Taster 2-fach  
 1 LED-Deckenstrahler

## MASTERBAD

9 Schwarze LED-Deckenstrahler  
 2 KNX-Taster 4-fach  
 1 KNX-Thermostat  
 7 Steckdose  
 1 KNX-Präsenzmelder  
 1 Starkstromauslass 400V 50Hz für Sauna  
 1 Starkstromauslass 230V 50Hz für Dusch-WC

## STEINGARTEN

1 Außensteckdose mit Klappdeckel.  
 Stromzuleitung / Vorbereitung  
 für Außenbeleuchtung (für z.B.  
 Baumstrahler)

## BALKON / TERRASSE

12 Wandleuchten lt. Plan  
 3 Außensteckdose mit Klappdeckel  
 1 Ein-/Ausschalter  
 Stromzuleitung / Vorbereitung  
 für Außenbeleuchtung (für z.B.  
 Baumstrahler)

## KELLERABTEIL

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

## SONNENSCHUTZVERKABELUNG

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für KNX-gesteuerten Sonnenschutz.

## HEIZUNGSREGELUNG

Einzelraumregelung über KNX und Thermostat.

## RAUCHMELDER

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

## TV/ TELEFON/ INTERNET

Den Kabel-TV-, Telefon- und Internetanbietern wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (vom Elektroverteilerraum im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden Anschlüssen kann durch die Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine CAT- Verkabelung vom Verteilerraum wird über den Wohnungsverteiler-Medien bis zur TV/Telefonanschlussdose Wohnzimmer 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.

Es wird eine digitale SAT-Anlage am Dach installiert, die den Empfang vom Satelliten ASTRA (19,2°) ermöglicht. Die gemeinsame Schwachstromverteilung befindet sich im gemeinsamen Hauptverteilerraum, von dem die Wohnungen sternförmig 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.

## KNX SMART HOME

Beleuchtungssteuerung:

Die Beleuchtungssteuerung in den einzelnen Räumen und im Gangbereich erfolgt über KNX-Tastsensoren und Deckenpräsenzmeldern (siehe Plan). Die Beleuchtungskörper bzw. Lichtgruppen sind separat über DALI anzusteuern, sodass ein späteres Verändern der Leuchtgruppen möglich ist.

Jalousiesteuerung:

Die Jalousiesteuerung erfolgt für jeden Raum separat über die dafür vorgesehenen Tastsensoren beim Eingang bzw. teilweise in den Schlafräumen auch vom Bett aus. Die Jalousiesteuerung ist mit folgenden Funktionen: Sonnennachlaufsteuerung inkl. Einbindung Windalarm von der Wetterstation.

Temperaturregelung:

Die Temperaturregelung erfolgt über die in jedem Raum vorgesehenen KNX-Raumtemperaturreglern, wobei die Solltemperatur im Bereich von 21 Grad Celsius +/- 3 Grad Celsius verstellt werden kann. Die Temperatur lässt sich für jeden Raum über ein Touchpanel (Anzahl 1 für gesamtes Penthouse) verstellen.

Lüftungssteuerung:

Einbindung der Wohnraum-Lüftungssteuerung in KNX, Lieferung der Schnittstelle durch Installateur. Einsicht der Daten wie z.B. Luftqualität und Warnmeldungen sind am Touchpanel ersichtlich.

Touchpanel:

Am Touchpanel (Gira G1) sind Funktionen wie z.B. Beleuchtung, Beschattung, Raumtemperatur und Lüftungssteuerung ersichtlich sowie notwendige Stör- und Warnmeldungen. Am Touchpanel sind die Hauptfunktionen zu programmieren und grafisch darzustellen.

Videosprechanlage:

Für die Videosprechanlage ist als Innenstelle das Touchpanel (Gira G1) vorgesehen.

Server mit Fernzugriff:

Sämtliche Funktionen lassen sich von der Ferne aus steuern. Als zentraler Server ist der Gira X1 inkl. Gira S1 Fernzugriffsmodul vorgesehen.

Kundenwünsche:

Die KNX-Programmierung wird in Form eines Nutzergesprächs mit dem Wohnungskäufer detailliert abgestimmt und auf die Wünsche des Käufers angepasst.

## ALLGEMEINBEREICHE

Lichttaster und/oder Bewegungsmelder mit Orientierungsbeleuchtung, Aufputz LED-Leuchte im Stiegenhaus, Pollerleuchten mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr im Zugangsbereich etc. lt. Baubescheid. Beleuchtung der Tiefgarage mit Feuchtraumwannenleuchten und Bewegungsmelder; Notbeleuchtung nach Erfordernis.

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

## 5. SONSTIGES

### SCHLIEßANLAGE

Die Sicherheitsschließanlage erfolgt mit Profilzylinder. 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 Vorkehrungen für ein von der WEG frei wählbaren Betreiber des Home Charging System (z.B. DaEmobil oder IKB) in einem Technikraum vorbereitet. Das sind max. 11 KFZ-Abstellplätze, technisch gleichwertig versorgt. Dies jedoch ohne Gewähr auf die dann vom Energielieferanten und Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Kapazitäten.

Die Vorbereitung sieht folgendes vor:

Eine eigene Gebäudezuleitung wird verlegt. Der Platzbedarf für einen Zähler und Wandlerschrank wird im Technikraum vorgesehen. Leerverrohrung zum KFZ-Abstellplatz.

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. Die auch unter Inanspruchnahme von Allgemeinteilen, wenn dies für die Montage technisch erforderlich ist.

## GARTEN (IM EG)

Die Eigengärten werden mit sickerfähigem Oberboden und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bzw. Sträuchern auf schwarzem Unkrautvlies bepflanzt. Gartentüren bei Eigengärten dienen auch als Zugang für die Feuerwehr im Brandfall und sind daher nicht sperrbarr.

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 mittels Maschendrahtzaun (Farbe RAL 7060 anthrazitgrau) mit einer Höhe von ca. 1,00 m (keine Absturzsicherung) oder mittels Hecken (Jungpflanzen) bzw. laut behördlicher Vorschreibung.

Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen (Bestandsmauern werden bedarfsweise optisch verschönert und nicht saniert). Dargestellte Böschungslinien können in der Natur/Ausführung vom Plan abweichen. Flächenangaben von Böschungen wurden im Grundriss ermittelt; nicht im Gefälle.

## GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Sportgeräte-/Rollstuhl-/Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Technik-/Elektroverteillräume

und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen). Kinderspielplatz lt. behördlicher Vorschrift.

### **BARRIEREFREIER ZUGANG**

Das Penthouse ist von der Tiefgarage aus barrierefrei per Lift erreichbar. Das Garagentor kann über die Gegensprechanlage geöffnet werden. 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 Errichten 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 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 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 Wohnungsvisualisierungen,

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, Müllsysteme), Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen. Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, in Gärten, auf Balkonen oder Terrassen. Telefonanschluss, Markisen und dergleichen - ausgenommen es wird explizit in der BAB darauf verwiesen.

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.) 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 ausgeführt. Im WC ist die Raumhöhe aufgrund von technischen Deckeninstallationen mindestens 2,15 m; in der Ankleide / Gang mindestens 2,34 m.

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 Gestaltungs-konzepts der Firma CARISMA gemäß Architek-tenplanung zwingend erforderlich.

Alle Maße und Angaben über die Baustoffe entspre-chen den aktuellen Richtwerten zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Erforderliche Änderungen und Ver-besserungen, 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 rela-tiven Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur, sowie der Restbaufeuchte, ist eine Kondenswasserbil-dung zeitweise zu erwarten (insbesondere Sommer-kondensat). Feuchteempfindliche Gegenstände (Klei-dung, Schuhe, etc.) sollten daher nicht in den Kellerab-teilen gelagert werden. Wir empfehlen bei Kellermö-bel einen Mindestwandabstand von 5,0 cm einzuhal-ten, damit eine ausreichende Hinterlüftung erfolgen kann (zur Vermeidung von Schimmelbildung). Bei et-waigen Schäden kann die Versicherung die Haftung verweigern. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Feuchte (z.B. Aufhängen von nas-ser Wäsche) aus dem oben genannten Grund vermieden werden sollte.

Das Lüftungsverhalten ist entsprechend der Außen-temperaturen bzw. Jahreszeiten anzupassen. Im Som-mer ist die kühle Zeit am Morgen oder in den Abend-stunden/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 derglei-chen zu seinen Wohnungseigentumsobjekten zu ge-währen, soweit dies im Rahmen der Verwaltung der Gesamtanlage erforderlich ist.

Der Wohnungskäufer stimmt zu, dass bestehende Be-lüftungs- & Belichtungsschächte in seinem Eigengar-ten und Kellerabteilen frei 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 Wohnungseigentum-seinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen der Firma CARISMA anzubringen, so-fern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich ge-rechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt.

CARISMA steht – insbesondere für den Fall ihres Aus-scheidens aus der Eigentümergeinschaft – das Recht zu, an der Wohnanlage einen Hinweis anzubrin-gen, aus welchem ihre Errichtereigenschaft hervor-geht.

## 8. SONDERWÜNSCHE

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbe-schreibung sind Sonderwünsche. CARISMA ist bemüht Sonderwünsche zuzulassen, falls dadurch nicht in un-zumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Bau-fortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften (z.B. Schallschutz, anpassbarer Wohn-bau 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 Mehrkos-ten zum im Kaufvertrag genannten Kaufpreis (Diffe-renz) 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 aus-drücklich 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 Professionistenleistungen 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 freizuhalten. 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 auszu-tauschen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

### 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 Beinträchtigungen 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.

Es wird des Weiteren empfohlen einen Hygrometer im Keller vorzusehen, von dem die relative Raumluftfeuchte regelmäßig abgelesen werden kann. Daraus

müssen entsprechend der jahreszeitlichen Gegebenheit die notwendigen Lüftungsintervalle angepasst werden. Das Kippen von Kellerfenstern wird nicht empfohlen.

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

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

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