WOHNHÄUSER

| A | B | C | D | E | F |

Bau- und Austattungsbeschreibung: Major-Trojer-Strasse | 9170 Ferlach

clever bauen
smarter wohnen.

SMARTer Wohnen GmbH
Josef-Ogris-Gasse 9, 9170 Ferlach

1 → Umfang . . . 4
2 → Aufschließung . . . 4
3 → Wärme und Schallschutz . . . 4
4 → Rohbau . . . 4
5 → Ausbau . . . 4
5.1 Fußböden . . . 4
5.2 Wandbeläge . . . 4
6 → Spenglerarbeiten . . . 5
7 → Dachdecker und Schwarzdacharbeiten . . . 5
7.1 Flachdächer . . . 5
8 → Heizung . . . 5
8.1 Wärmebereitstellung . . . 5
8.2 Wärmeabgabe . . . 5
9 → Lüftung . . . 5
9.1 Sanitärräume . . . 5
9.2 Küchen . . . 5
10 → Klimaanlage . . . 6
11 → Sanitärinstallation . . . 6
11.1 Warmwasseraufbereitung . . . 6
11.2 Sanitärausstattung . . . 6
11.3 Zubehör . . . 7
12 → Verbrauchsmessung durch Mietzähler . . . 7
12.1 Wärmemengenzähler . . . 7
12.2 Warm- und Kaltwasserzähler . . . 7
13 → Elektroinstallationen . . . 7
13.1 Stromversorgung . . . 7
13.2 Elektroausstattung . . . 7
13.2.1 Wohnen und Essen . . . 7
13.2.2 Kochen . . . 7
13.2.3 Je Schlafzimmer . . . 8
13.2.4 Je Kinderzimmer . . . 8
13.2.5 Je Bad . . . 8
13.2.6 Vorraum . . . 8
13.2.7 WC . . . 8
13.2.8 Abstellraum . . . 8
13.2.9 Balkon | Terrasse . . . 8
13.2.10. Abstellraum . . . 9
13.2.11 Rauchmelder . . . 9
13.2.12 Klingel / Türöffner / Gegensprechanlage . . . 9
13.2.13 Antennenanlage . . . 9
13.2.14 Beleuchtung . . . 9
14 → Fenster und Balkontüren | Haustüre . . . 9
14.1 Flachdachfenster . . . 9
15 → Sonnenschutz . . . 10
15.1 Raffstore | Rolläden | Insektenschutz . . . 10
15.2 Markisen . . . 10
16 → Schlosserarbeiten . . . 10
17 → Bautischlerarbeiten - Türen . . . 10
17.1 Zimmertüren . . . 10
17.2 Glasausschnitt . . . 10
17.3 Innenfensterbänke . . . 10
18 → Fliesenlegerarbeiten . . . 11
18.1 Verfliesung . . . 11
18.1.1 Bad - Dusche - WC . . . 11
18.1.2 WC separat . . . 11
18.1.3 Dauerelastische Fugen . . . 11

18.1.4 Küche . . . 11
18.1.5 Innenfensterbänke . . . 11
18.1.6 Sonstiges . . . 11
19 ⇢ Glaserarbeiten . . . 12
20 ⇢ Trockenausbau . . . 12
21 ⇢ Malerarbeiten . . . 12
22 ⇢ Bodenlegerarbeiten . . . 12
22.1 Wohnräume . . . 12
22.2 Terrassen- | Balkonbeläge . . . 12
23 ⇢ Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude . . . 12
24 ⇢ Außenanlagen . . . 12
24.1 Hinweise zur Außenanlage . . . 12
25 ⇢ Planänderungen . . . 13
25.1 Abweichungen . . . 13
26 ⇢ Einrichtung - Küchen . . . 13
27 ⇢ Kamine . . . 13
28 ⇢ Sonderwünsche . . . 13
29 ⇢ Eigenleistungen . . . 13
30 ⇢ Gewährleistung . . . 14
31 ⇢ Vorbehalte und Hinweise . . . 14
31.1 Projektänderungen . . . 14
31.2 Haftung . . . 14
31.3 Fugen . . . 14
31.4 Gleichwertige Produkte . . . 14
31.5 Maßnahmen Verkäuferin . . . 14
31.6 Flächenänderungen . . . 15
31.6.1 Wohnhaus: . . . 15
31.6.2 Terrasse | Balkon | Loggia | Keller . . . 15
31.6.3 Eigengarten . . . 15
31.7.0 Abtretung . . . 15
31.8.0 Baustellenbesichtigung . . . 15
31.9.0 Montage Sonenschutz | Raffstore | Markise (Sonderwunsch) . . . 15
31.10. Gartenhaus . . . 16
31.11 Energieausweis . . . 16
31.12 Abstellräume - Lagerräume . . . 16
31.13 Abweichungen Projektabbildungen . . . 16
31.14 Niedrigtemperaturheizung . . . 16
31.15 Spülen lt. Ö-Norm B 5019 . . . 16
31.16.1 Wasserauslässe Wohnung . . . 16
31.16.2 Waschmaschinenanschluss | Wasseranschlüsse . . . 17
31.16.3 Wasserausslässe Garten | Terrasse . . . 17
31.16.4 Wartung Brauseköpfe | Wasserstrahlregler | Brauseschläuche . . . 17
31.16.5 Armaturenreinigung . . . 17
31.16.6 Beheizen, Lüften und Möblieren . . . 17
31.17.1 Lüften . . . 17
31.17.2 Beheizen . . . 18
31.17.3 Möblieren . . . 18

1 ⇢ Umfang

Die Wohnanlage “Major-Trojer-Straße“ besteht aus:

6 Wohnhäusern mit Carports und 12 Abstellplätzen.
Bezeichnung: beginnend von der Major-Trojer-Straße nach Süden:

- Haus A
- Haus B
- Haus C
- Haus D
- Haus E
- Haus F

2 ⇢ Aufschließung

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über die öff. Wasserversorgung und über den öff. Kanal.

3 ⇢ Wärme und Schallschutz

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Kärntner Bauvorschriften ausgeführt.

4 ⇢ Rohbau

Streifen -, Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis. Aufgehendes Außenmauerwerk aus gebrannten Planziegelhohlblocksteinen. Tragendes Innenmauerwerk aus gebrannten Planziegelhohlblocksteinen; Wohnungstrennwände aus Stahlbeton mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise. Nichttragende Innenwände aus 10-12 cm geprüften Planziegelhohlblocksteinen. Alle Geschossdecken massiv aus Stahlbeton nach statischer Erfordernis.

5 ⇢ Ausbau

5.1 Fußböden

Alle Wohnhäuser erhalten einen Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung.

In den Abstellräumen und Technikräumen wird der Betonboden mit abgezogender oder zugeriebener Oberfläche ausgeführt (nach Wahl des Bauträgers).

5.2 Wandbeläge

Wände in oberirdischen Geschoßen in Maschinengipsputz (ausgenommen Feuchtraumbereich) und in Gipskarton. Oberflächen gemalen.

6 ⇢ Spenglerarbeiten

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in Alu-Blech beschichtet und/oder verzinktem Stahlblech beschichtet (Wahl des Bauträgers), Farbe lt. Standardkollektion. Ebenso Wandanschlüsse, Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl.

Farbwahl durch Bauträger laut Standardkollektion.

7 ⇢ Dachdecker und Schwarzdacharbeiten

Dachkonstruktionen:

Es werden Foliendächer ausgeführt. Farbe beige oder nach Wahl Bauträger.

7.1 Flachdächer

Flachdachkonstruktion mit Gefälle nach außen mit Trennlage, Wärmedämmung, Folienabdichtung oder Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Einbindungen aller Entlüftungen und Installationen.

8 ⇢ Heizung

8.1 Wärmebereitstellung

Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt sowohl durch eine Wärmepumpe, als auch durch eine Pelletsheizung. Bei Stromausfall ergibt sich durch diese Kombination eine unabhängige autarke Gebäudeheizung, weil bei einem Stromausfall die Pelletsheizung den Strom aus dem Stromspeicher bezieht, welcher durch die vorhandene Photovoltaikanlage täglich aufgeladen wird.

8.2 Wärmeabgabe

Die einzelnen Wohnhäuser werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt.

9 ⇢ Lüftung

9.1 Sanitärräume

Die Badezimmer und die WC-Räume werden durch energiesparende Unterputzlüfter entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt über die Nebenräume.

9.2 Küchen

In den Küchen sind Küchenumlufthauben vorzusehen. Die Umlufthauben sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

10 ⇢ Klimaanlage

Auf Sonderwunsch kann diese ausgeführt werden. Die Aufstellung der Klimaaußengeräte erfolgt am jeweiligen Dach des betreffenden Objekts.

Die Ausführbarkeit einer Klimaanlage ist behördlich abzuklären (Auflagen Bautechnik, Auflagen Umweltschutz, etc.).

11 ⇢ Sanitärinstallation

11.1 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im jeweiligen Haus - durch eine eigene Warmwasser-luftwärmepumpe.

11.2 Sanitärausstattung

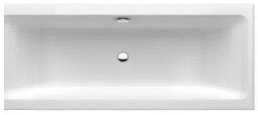
Alle Anschlüsse für die Sanitäreinrichtungsgegenstände sind wie folgt enthalten:

Jede Einheit beinhaltet - in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

- Wandklosett mit Unterputzspülkasten komplett
- Porzellan-Handwaschbecken - Größe ca. 48/28 cm
- Porzellan-Waschbecken - Größe ca. 65/48 cm
- Doppelwaschtisch, wenn planlich dargestellt, Größe ca. 130/48 cm
- Duschtasse - Größe laut planlicher Darstellung
- Aufputz- Installation mit Brausekopf und Handbrausekopf an Wandgestänge
- Badewanne ca. 180/80 - laut planlicher Darstellung
- Unterputz-Installation mit Einhebelmischer, Handbrausekopf mit Wandbrausehalter
- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine (teilweise Aufputz); Anschluss der Geräte durch den Käufer.

Alle Wohnhäuser erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

Info: Die Sanitäreinrichtungsgegenstände sind, bei der belegsfertigen Ausbaustufe, nicht enthalten.



Abbildungen: Musterfotos Sanitäreinrichtung

11.3 Zubehör

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten sowie Duschtrennwand udgl. sind nicht enthalten.

12 ⇢ Verbrauchsmessung durch Mietzähler

Die Zählereinheiten gelangen als Mietzähler zur Ausführung und werden durch die Hausverwaltung, als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft, beauftragt.

12.1 Wärmemengenzähler

Je Wohneinheit gelangt ein Miet-Wärmemengenzähler zur Ausführung.

12.2 Warm- und Kaltwasserzähler

Je Wohneinheit gelangen, je nach Erfordernis und Abstimmung mit der Hausverwaltung, Miet-Wasserzähler zur Ausführung. Zusätzliche Wasserzähler bei Notwendigkeit (Lage im WC, Bad oder Küche).

13 ⇢ Elektroinstallationen

13.1 Stromversorgung

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Kaernetennetz GmbH angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum). Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jedem Wohnhaus eingebaut.

13.2 Elektroausstattung

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton lt. Standardkollektion. Ausstattung je Wohneinheit wie z.B. für:

13.2.1 Wohnen und Essen

2 Deckenlichtauslässe
2 Schaltstellen
1 Antennensteckdose (Sat)
1 Antennensteckdose leerverrohrt für Kabel TV 3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi
4 Schukosteckdosen
1 Telefonsteckdose

13.2.2 Kochen

1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass
2 Schaltstellen
4 Arbeitssteckdosen

1 Backrohranschluss
je 1 Schukosteckdose für 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank, 1 Dunstabzugsauslass
1 E-Herdsteckdose (5-polig)

13.2.3 Je Schlafzimmer

1 Deckenlichtauslass
3 Schaltstellen
2 Schukosteckdosen für Nachttisch
1 Antennensteckdose
2 Schukosteckdose
1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

13.2.4 Je Kinderzimmer

1 Deckenlichtauslass
2 Schaltstelle
1 Schukosteckdose für Nachttisch
1 Antennensteckdose
2 Schukosteckdosen
1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

13.2.5 Je Bad

1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass
2 Schaltstellen
2 Schukosteckdosen beim Waschbecken
je 1 Schukosteckdose für 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner und 1 HT-Trockner
1 Lüfter
1 Lüfterschalter

13.2.6 Vorraum

1 Deckenlichtauslass
2 Schaltstellen
1 Telefonsteckdose
1 Schukosteckdose

13.2.7 WC

1 Deckenlichtauslass
1 Schaltstelle
1 Lüfter mit Nachlaufrelais

13.2.8 Abstellraum

1 Wandlichtauslass
1 Schaltstelle
1 Schukosteckdose

13.2.9 Balkon | Terrasse

1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Bemusterung lt. Architekt)
1 FR-Schukosteckdose

13.2.10. Abstellraum

1 Lichtauslass inkl. Drahtgitterlampe
1 Schaltstelle
1 FR-Schukosteckdose

13.2.11 Rauchmelder

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl.

13.2.12 Klingel / Türöffner / Gegensprechanlage

1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstüre.

13.2.13 Antennenanlage

Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für Fernsehempfang installiert; das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung.

13.2.14 Beleuchtung

13.2.14.1 Außenbeleuchtung
Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

13.2.14.2 Stiegenhaus
Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß.

13.2.14.3 Carport
Allgemeine elektrische Beleuchtung im vorgeschriebenen Ausmaß mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern in den Wohnungen ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

14 ⇢ Fenster und Balkontüren | Haustüre

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff, in der Farbe weiß, mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt. Sie sind ohne Sprossen ausgeführt; die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktionen seitlich fix verglast.
Die Kämpferteilungen der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

Die Haustüre wird in der Farbe Anthrazit (lt. Muster) **eingebaut.**

14.1 Flachdachfenster

Einbau von nicht öffenbaren Flachdachfenstern durch den Bauträger, wenn im Verkaufsplan dargestellt.

15 ⇢ Sonnenschutz

15.1 Raffstore | Rolläden | Insektenschutz

Einbau von Sonnenschutzkästen durch den Bauträger inkl. entsprechender Leerverrohrung für einen elektrischen Betrieb sind nicht enthalten.

Raffstore mit Insektenschutzgitter sind nicht enthalten (Insektenschutzgitter auf Sonderwunsch erhältlich).

Die Terrassentüren und Fenster, rmit Ausnahme des WC-Fensters im EG, erhalten Minirolläden in der Farbe Anthrazit.

Die Terrassentüren erhalten einen elektrischen Antrieb.

15.2 Markisen

Markisen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Vor einer Markisenmontage ist die vorgegebene RAL-Farbe beim Architekten einzuholen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage gewährleistet ist.

16 ⇢ Schlosserarbeiten

17 ⇢ Bautischlerarbeiten - Türen

Info: Die Innentüren sind, bei der belegsfertigen Ausführung, nicht enthalten.

17.1 Zimmertüren

Mit Holzzargen und Gummidichtung; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel, Durchgangslichte 80-85/200 cm. Innentüren von Vorraum in Wohnraum mit Glasausschnitt.

17.2 Glasausschnitt

Je Wohnung ist, wenn planlich dargestellt, eine Türe mit Glasausschnitt (zwischen Vorraum und Wohnraum) und Klarglasfüllung (Größe ca. 50/120 cm) enthalten.

17.3 Innenfensterbänke

Ausführung der Innenfensterbänke in Kunststoff - Fabrikat z.B. Helopal. Farbe weiß.

Info: Die Innenfensterbänke sind, bei der belegsfertigen Ausführung, nicht enthalten.

18 ⇢ Fliesenlegerarbeiten

18.1 Verfliesung

Info: Die Verfliesung ist, bei der belegsfertigen Ausführung, nicht enthalten.

Fliesen nach Mustervorlagen im Format ca. 30 cm x 60 cm für:

18.1.1 Bad - Dusche - WC

Bodenverfliesung im Klebeverfahren.

Wandverfliesung im Bereich Dusche und Badewanne auf ca. 2,1O m Höhe.

Die übrigen Bereiche werden mit Fliesenstehsockel ausgeführt.

18.1.2 WC separat

Bodenverfliesung samt Sockelleiste im Klebeverfahren.Wandverfliesung der WC-Vormauerung (Höhe ca. 1,20 m)

18.1.3 Dauerelastische Fugen

Badewannen und Duschwannen werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

18.1.4 Küche

Wände im Arbeitsbereich nicht verfliest.

18.1.5 Innenfensterbänke

Innenfensterbänke im Badezimmer verfliest.

18.1.6 Sonstiges

Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne; sämtliche Außenkanten werden mit Abschlussschienen ausgebildet.

Unser Tipp:
Reservefliesen sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gerne gesondert direkt beim Fliesenleger bestellt werden.

19 ⇢ Glaserarbeiten

20 ⇢ Trockenausbau

Die Haustrennwände werden mit Vorsatzschale verkleidet.

21 ⇢ Malerarbeiten

Info: Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innen- und Außenbereichen, sind bei der belegsfertigen Ausführung nicht enthalten.

22 ⇢ Bodenlegerarbeiten

22.1 Wohnräume

Sämtliche Wohnräume, ausgenommen Nassräume, werden mit einem Laminatboden lt. Mustervorlage ausgestattet.

Info: Die Laminatböden sind, bei der belegsfertigen Ausführung, nicht enthalten.

22.2 Terrassen- | Balkonbeläge

Betonplatten im Splittbett verlegt - Format ca. 50 x 50 cm oder ca. 60 x 60 cm - nach Wahl des Bauträgers.

Aufgrund der besseren Nutzbarkeit der Balkon- bzw. Terrassenflächen werden die Betonplatten entgegen den Verlegerichtlinien ohne Gefälleausbildung verlegt, wodurch es vereinzelt zu kurzfristigen oberflächlichen Wasseransammlungen kommen kann.

23 ⇢ Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude

Jedes Wohnhaus erhält einen Abstellraum. Mülltonnen erhält jedes Haus extra.

24 ⇢ Außenanlagen

24.1 Hinweise zur Außenanlage

24.1.1 Außenanlagen als Grünfläche ohne Bepflanzung, allgemeine Grünflächen - nach Ermessen des Bauträgers - gärtnerisch gestaltet. Die im Lageplan, Visualisierungen, etc. dargestellte Bepflanzung dient rein der Illustration und Veranschaulichung und ist nicht Vertragsinhalt.

24.1.2 Zugangswege mit Pflastersteinen oder Asphaltbelag.

24.1.3 Zufahrt oberirdisch asphaltiert (zu Parkflächen).

24.1.4 Einfriedungen sind nicht enthalten.

24.1.5 In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickerschächte / Entwässerungsrinnen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Größe und Situierung vorbehalten. Der Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein.

24.1.6 Je Haus, wird aus Holz ein Doppelcarport mit Folieneindeckung errichtet.

25 ⇢ Planänderungen

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichprojekt, dem Prospekt, der Visualisierungen bzw. dem Ausführungsplan ist die Ausführungsplanung - gegebenenfalls Änderungseinreichung - maßgebend.

25.1 Abweichungen

Ab einer Abweichung von 3 % der Wohnnutzfläche, bleibt eine Kaufpreiskorrektur vorbehalten (5 % bei Terrassenflächen/Balkonen/Loggien und 10 % bei Eigengärten).

Die genauen m² Angaben, können erst nach Fertigstellung der Außenanlagen fixiert werden.

26 ⇢ Einrichtung - Küchen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Bei kraftschlüssigen Verbindungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küche) mit dem Mauerwerk und/oder Trockenbauwänden sind zwingend geeignete Schallschutzdübel und geeignete Dübel, zur Aufnahme der Lasten, zu verwenden.

Fußmatten, Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten!

27 ⇢ Kamine

Kamine sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

28 ⇢ Sonderwünsche

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar.
Vor· Ausführung, ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmen das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

29 ⇢ Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nicht möglich.

Info: Erst ab der Ausbaustufe belegsfertig, sind Eigenleistungen möglich.

30 ⇢ Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre - entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

31 ⇢ Vorbehalte und Hinweise

31.1 Projektänderungen

Änderungen die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z.B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten, die dem täglichen Gebrauch nutzen (z.B. Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Einzelne Ausführungsdetails können, aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität, abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden.

31.2 Haftung

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes (mit Ausnahme des Pkt. 22.2) haftet die Verkäuferin wie folgt:

1. Im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages
2. Im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen
3. Im Rahmen der Vorschriften der Kärntner Bauordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung des gegenständlichen Projektes
4. Im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik

Die oben erwähnten Bestimmungen, Vorschriften sowie Regelwerke gelten bei Widersprüchen in der oben angeführten Reihenfolge.

31.3 Fugen

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

31.4 Gleichwertige Produkte

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien/ Erzeugnisse/ Typen/ Systeme ausgeführt werden.

31.5 Maßnahmen Verkäuferin

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit den Käufern, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis und bis zur Veräußerung des letzten Wohnhauses jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

31.5.1 Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käufer nach sich ziehen

31.5.2 Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden, oder zur Erfüllung allffälliger Auflagen der Baubehörde und Stadtplanung nachweislich erforderlich sind.

31.5.3 Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Spielflächen, Müll, etc.), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.

31.5.4 Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone, Loggien und allfälliger Zubehör/Wohnungseigentumsflächen) von bis zu 3 % (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird.

31.5.5 Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

31.6 Flächenänderungen

31.6.1 Wohnhaus:

Sollte sich die vorläufig bekanntgegebene Nutzfläche der Wohnung um mehr als 3% nach oben oder unten ändern, bedingt dies hinsichtlich der 3% übersteigenden Flächenänderung, eine aliquote Änderung des für diese WE-Einheit festgesetzten Kaufpreisanteils.

31.6.2 Terrasse | Balkon | Loggia | Keller

Ausmaßänderungen der Terrassen/ Loggien/ Balkone / Kellerflächen nach oben oder unten führen nur zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 5 % der Fläche beträgt.

31.6.3 Eigengarten

Ausmaßänderungen der Eigengärten nach oben oder unten führen zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 10 % der Fläche beträgt.

31.7.0 Abtretung

Die Käufer erklären schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

31.8.0 Baustellenbesichtigung

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle, aus Sicherheitsgründen, strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt, wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin - insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel - durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

31.9.0 Montage Sonenschutz | Raffstore | Markise (Sonderwunsch)

Das Montieren von Sonnenschutz-, Raffstores / Markisen ist - hinsichtlich der Gestaltung, nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnhausanlage zu bewahren, sofern keine baurechtlichen Beschränkungen bestehen.

31.10. Gartenhaus

Das Aufstellen von Gartenhäusern ist gem. Darstellung im Lageplan möglich. Die Gartenhäuser sind einheitlich - gemäß Vorgaben des Architekten - auszuführen, sodass ein einheitliches Siedlungsbild gewährleistet ist.

31.11 Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auch Veränderungen, der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen, durch die Weiterentwicklung der der Berechnungen zugrundeliegenden Software wie z. B. „Baubook-Updates“ ergeben können.

Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis, und nicht der Planungsstand.

31.12 Abstellräume - Lagerräume

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Abstellräumen und Lagerräumen nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt und sich diese nicht nur zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie etwa Papier, Schuhen oder Kleidung eignen.

31.13 Abweichungen Projektabbildungen

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen, Visualisierungen, etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen - zwischen den Symbolfotos, Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur, wird deshalb keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

31.14 Niedrigtemperaturheizung

Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt. Die einzelnen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Jedes Wohnhaus erhält ein Raumthermostat mit einer separaten Absenkmöglichkeit. Um die Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, gelangen Miet- Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen zur Ausführung.

31.15 Spülen lt. Ö-Norm B 5019

Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität dauerhaft sicherzustellen, darf der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage, nach Inbetriebnahme, nicht mehr unterbrochen werden. Dies ist durch regelmäßige Wasserentnahme sicherzustellen. Daher sind bei seltener oder Nichtbenutzung von Wohnungen folgende Maßnahmen durch den Eigentümer bzw. Mieter erforderlich:

31.16.1 Wasserauslässe Wohnung

Sämtliche Wasserauslässe (Kalt- und Warmwasser), die nicht regelmäßig in Betrieb sind, müssen 1x pro Woche mindestens 2 Minuten lang gespült werden. Bei Armaturen mit Kalt- Warmwasser, muss zuerst das Warmwasser voll aufgedreht und über 2 Minuten gespült werden. Anschließend muss der gleiche Spülvorgang mit Kaltwasser durchgeführt werden.

31.16.2 Waschmaschinenanschluss | Wasseranschlüsse

Falls im Wohnhaus ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist der nicht in Verwendung ist, muss dieser so umgebaut werden, dass ebenfalls die erforderlichen Spülungen durchgeführt werden können. Dies gilt auch für Wasseranschlüsse die, aus welchem Grund auch immer, nicht mit der vorgesehenen Armatur (z.B. Waschtischmischer) komplettiert werden.

31.16.3 Wasserausslässe Garten | Terrasse

Wasserauslässe für Garten- oder Terrassenbewässerungen müssen ebenfalls gespült werden.

Falls die Wohnung länger als eine Woche unbewohnt ist (z. B. Urlaub etc.) ist dafür Sorge zu tragen, dass jeder Wasserauslass, wie unter Punkt 30.16.1 - 30.16.3 erwähnt, wöchentlich gespült wird.

31.16.4 Wartung Brauseköpfe | Wasserstrahlregler | Brauseschläuche

Brauseköpfe und Wasserstrahlregler (Perlatoren) müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr gereinigt, entkalkt und desinfiziert werden.

Brauseschläuche müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr, auf Verunreinigungen (Biofilmbildung) untersucht werden. Hierfür muss der Brausekopf abgeschraubt werden. Dazu nimmt man am besten ein Wattestäbchen und fährt damit an der Innenseite des Brauseschlauches entlang. Sind am Wattestäbchen bräunliche Ablagerungen bzw. Verfärbungen feststellbar, so ist dies ein Hinweis darauf, dass sich im Brauseschlauch ein Biofilm gebildet hat. Da dieser Biofilm Nährboden für Bakterien ist, muss der Brauseschlauch in diesem Fall jedenfalls gereinigt und desinfiziert, bestenfalls erneuert werden.

31.16.5 Armaturenreinigung

Armaturen dürfen ausschließlich mit sauberen Tüchern gereinigt und desinfiziert werden. Bei der Verwendung von verunreinigten Küchenschwämmen oder Tüchern, kann es sehr leicht zu einem Bakterieneintrag von außen in das Leitungssystem kommen, welcher zu einer Verkeimung des Trinkwassersystems führen kann.

31.16.6 Beheizen, Lüften und Möblieren

Hinweise zur Vermeidung feuchtigkeitsbedingter Schäden durch den Wohnbetrieb.

31.17.1 Lüften

Auch bei Wohnhäusern, die nach den anerkannten Regeln der Wärmeschutztechnik errichtet sind, ist es nicht auszuschließen, dass insbesondere in der Heizperiode, ungünstige raumklimatische Verhältnisse auftreten, die zu Kondensatniederschlag (Befeuchtung) bei Bauteilinnenflächen, Fensterscheiben, etc. führen.

Feuchtigkeit kann als „baubedingte Feuchtigkeit“, welche sich während der ersten Nutzungsjahre abbaut und „wohn- und betriebsbedingte Feuchtigkeit“ wie Kochen, Waschen, Duschen, Wäschetrocknen, Pflanzen gießen, Verwendung von Aquarien, zu wenig Lüften, oder durch unbeheizte Aufenthaltsräume, sowie Luftzirkulation durch offene Türen, mittels warmer Wohnraumluft etc. auftreten.

In den ersten Betriebsjahren ist eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung durch die Baurestfeuchtig-

keit unvermeidlich und darum kann auch bei normalem Wohn-, Heiz- und Lüftungsbetrieb vermehrt Kondensat an den (unteren Zonen der) Fensterscheiben auftreten.
Überfeuchtungen treten im Normalfall, vor allem bei Außentemperaturen unter bzw. erheblich unter 5 °C Außenlufttemperatur, auf. Bei Außen-Frostklima, sollen daher alle Räume auf 20 °C (+/- 2 °C) mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % gehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit der Innenluft möglichst niedrig ist und die Innenflächen der Außenwände möglichst warm sind - entsprechendes Heizverhalten.

Zu niedrige Oberflächentemperaturen entstehen aus unvermeidlichen Wärmebrücken (konstruktive Wärmebrücken, vornehmlich Innenkanten und Innenecken) und wenn Einrichtungen (Möbel, Vorhänge, etc.) verhindern, dass ein Wärmeaustausch mit der Innenluft an Außenflächen möglich ist.

Da zu hohe Innenluftfeuchtigkeit das Risiko der Kondensatbildung erhöht, ist durch vermehrtes Lüften, während der kritischen Heizperiode, eine Reduktion der Innenluftfeuchtigkeit sicherzustellen.

Alle Wohnungen müssen im 1. Jahr - je nach Bedarf, jedoch mindestens 2 x täglich, im 2. Jahr nach Fertigstellung 1 x täglich gelüftet werden, sodass eine maximale Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % auftreten kann.

Die Lüftung muss als Stoßlüftung (Dauer ca. 15 Minuten), bevorzugt als Querlüftung, erfolgen. Es müssen sämtliche Räume gelüftet werden. Ein dauerhaftes Kippen der Fenster darf während der Heizperiode nicht erfolgen.

Kann durch eine kontinuierliche Lüftung eine maximale Luftfeuchtigkeit von 45- 50 % nicht sichergestellt werden, muss die Lüftung unbedingt durch das Betreiben von geeigneten Entfeuchtungsgeräten ersetzt werden.

31.17.2 Beheizen

Ein Beheizen der Räume während der kalten Jahreszeiten ist - in den ersten beiden Jahren -, auf mind. 18 °C erforderlich.

Verbunden mit der unter Pkt. 9 beschriebenen Lüftung, kann ein ordnungsgemäßes Austrocknen der Baufeuchtigkeit erfolgen.

In den späteren Jahren kann die Temperierung der Räume auf 12 °C bis 15 °C reduziert werden.

31.17.3 Möblieren

Eine Möblierung an Außenwänden soll tunlichst vermieden werden, speziell was Kleiderschränke, Einbaukästen, etc. betrifft.

Sollte dies unvermeidlich sein, so sind die Kästen in den ersten beiden Jahren, zumindest 10 cm vor die Außenwände zu stellen, um so eine Umlüftung von unten und oben zu ermöglichen. Erst nach dieser Zeitspanne, können diese direkt an die Außenwände gerückt werden.

Während des Zeitraumes, in dem die Wohnungen nicht bewohnt werden, sollten die Türen der Kästen geöffnet bleiben.

Grund für die Maßnahme ist, dass durch die Kästen eine ungewollte Innendämmung erfolgt (geschlossener Luftpolster) und somit der Taupunkt nach Innen gezogen wird.
Es kann somit zu einer Tauwasserbildung an der Innenseite der Außenwände kommen, welche mit größter Wahrscheinlichkeit eine Schimmelbildung hervorruft. (Änderungen vorbehalten!)

SMARTer WOHNEN

- clever bauen - smarter wohnen -

SMARTer Wohnen GmbH
Josef-Ogris-Gasse 9
9170 Ferlach

Bildquelle: Shutterstock