WOHNPROJEKT INNSBRUCK
SONNENSCHLÖSSL

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

carisma
in guten händen

Stand 24. Jänner 2019

ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Es wird ein Wohnprojekt mit 16 Wohnungen und mit 19 Tiefgaragenplätzen errichtet. Für die Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Folgende Energiekennwerte werden mindestens erreicht:
Heizwärmebedarf „< 29,7 kWh/m²a“
Gesamtenergieeffizienz-Faktor „< 0,81“

1. BAUBESCHREIBUNG

FUNDAMENTE / BODENPLATTE

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

KELLERMAUERWERK

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

GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken mit Stärke nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

BALKONE

Auskragende Stahlbetondecke mit wärmetechnischer Entkoppelung.

AUßENMAUERWERK

Wärmegedämmte Stahlbeton-/ od. Ziegelwände lt. Statik.

DACH

Wärmegedämmtes, flach geneigtes Stahlbeton-Massivdach mit Bekiesung oder extensiver Dachbegrünung, laut behördlicher Vorschreibung. Kinderspielplatz lt. Plan.

TRENNWÄNDE

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

TREPPENANLAGEN GESCHLOSSEN

Stahlbeton mit Fliesenbelag, schalltechnisch entkoppelt. Handläufe/Geländer aus Stahlkonstruktionen bzw. Betonbrüstung. Treppenanlage nicht beheizt

LIFTANLAGE

Vom Treppenhaus zugänglich wird ein Personenlift errichtet.

SÄULEN, TRÄGER

Aus Stahl / Stahlbeton gemäß statischen und brandschutztechnischen Anforderungen.

FASSADE

Wärmedämmverbundsystem verputzt, nach bauphysikalischer Anforderung, Farbe laut Architekt.

TERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER

Betonbrüstungs- und/oder Stabstahlgeländer bzw. Absturzsicherungen/Handläufe laut Architekt.

SPENGLERARBEITEN

Verzinktes Blech, Colorblech, bei Bedarf Edelstahl

FENSTER UND BALKONTÜREN

Kunststofffenster dreifach isolierverglast (mit Ausnahme der Brandschutzfenster). Innen weiß, außen lt. Architekt. Dreh- oder Drehkippflügel, 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

AUTOABSTELLPLÄTZE UNTERIRDISCH

Die Betonwände und -decken sind schalrein Natur bzw. mit Tektalan- oder Prottelithdämmplatten verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus Asphalt mit Bodenmarkierungen. Verdunstungsrinnen zur Entwässerung (diese können auch in die Autoabstellplätze reichen).

2. INNENAUSBAU

NICHTTRAGENDE WÄNDE IN DEN WOHNUNGEN

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

WANDOBERFLÄCHEN IN DEN WOHNUNGEN

Aus Gipskarton, gespachtelt (Stufe 2 lt. Norm B3415). Beton gespachtelt oder verputzt (Maß-Toleranz ge-

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

mäß ÖN-DIN 18202). Farbliche und strukturelle Unterschiede zwischen den o.a. Oberflächen sind unvermeidlich und werden akzeptiert.

MALERARBEITEN AN DEN WÄNDEN

Weiße Dispersionsfarbe.

DECKENUNTERSICHTEN

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

MALERARBEITEN AN DEN DECKEN

Weiße Dispersionsfarbe.

OBERFLÄCHEN IM KELLER

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

ESTRICH

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

FLIESENLEGEARBEITEN

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

BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN

Die Wohnräume (umfasst: Vorraum, Abstellraum, Koch-/Wohnraum und Schlafzimmer) Klebeparkett Landhausdiele
in Eiche, matt versiegelt, Breite ca. 139 mm. Sonderwunschausführungen von empfindlichen Oberflächen wie z.B. *„Geölten Holzböden“* werden nur in Verbindung mit einer kostenpflichtigen Schutzabdeckung frei gegeben, ansonsten ist deren Einbau erst nach Übergabe möglich.

BODENBELAG IN DEN LAGERN (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

BODENBELAG IN DEN WOHNUNGSINTERNEN LAGERN

Fliesenbelag oder Klebeparkett wie Wohnräume/Sanitärräume.

BODENBELAG AUF DEN TERRASSEN

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt.

BODENBELAG AUF DEN BALKONEN

Aus Holzrost in Lärche unbehandelt.

DECKENUNTERSICHTEN BALKONE/TERRASSEN

Die Betondeckenuntersichten sind schalrein Natur.

TERRASSENABTRENNUNGEN

Direkt aneinander angrenzende Terrassen erhalten einen Sichtschutz lt. Vorschlag Architekt bzw. eine Abtrennung mit Hecken. Ausgestaltung siehe jeweiligen Wohnungsplan.

BODENBELAG TREPPENHAUS

Feinsteinzeug

BODENBELAG IM UG/NEBENRÄUME/KELLERABTEILE

Betonpflaster mit geglätteter Oberfläche und staubbindenden Anstrich.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Pfostenstock mit Doppelfalz und 4-seitig umlaufenden Dichtungen. Das Türblatt besitzt wärmedämmende und schallhemmende Innenlagen. Die Farbe außen lt. Farbkonzept des Architekten (innen weiß). Die Wohnungseingangstür ist mit einem außenseitigen Drücker oder Knauf mit Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Einbruchhemmung WK2. Durchgangslichte 90/200

INNENTÜREN

Streiftüren beidseitig weiß beschichtet. Durchgangslichte 80/200

INNENTÜR ZARGEN

Holz Futterstockzarge, weiß lackiert.

INNENTÜR DRÜCKER

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

3. HEIZUNG – LÜFTUNG – SANITÄR

HEIZUNGSVERSORGUNG

Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und Luftwärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt durch eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung. In jeder Wohnung befinden sich eine Wohnungsstation und ein Fußbodenheizungsverteiler. Eine geringfügige Geräuschentwicklung von der Wohnungsstation ausgehend ist im Rahmen der ÖNORM B8115-2 zulässig.
Die Wärmezählung erfolgt je Wohneinheit. Ein Raumthermostat ist im Wohnzimmer vorgesehen. Die Nebenräume können manuell im Fußbodenheizungsverteiler eingestellt werden.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls in der Wohnungsstation im Durchflussprinzip mit Wärmetauscher (geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig).

VERBRAUCHSZÄHLUNG

Die Kaltwasserzähler bzw. Wärmemengenzähler sind in jeder Wohnungsstation vorgesehen

ABLUFTANLAGE

Bäder, WCs und wohnungsinterne Lager werden mechanisch über das Dach entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräuschentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig). Nachstromöffnung an der Außenwand bzw. über Fenstereinbaunachström-Elemente.

BADEWANNENANLAGE

Körperform-Badewanne aus Sanitär Acryl bzw. Stahl-Emaille. ca. 170/75, Farbe Weiß, Wannenfüll-, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie verchromt, Unterputzarmatur Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange verchromt

WASCHTISCHANLAGE

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

WC-HANDWASCHBECKEN

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

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Das Waschmaschinenanschlussventil ist verchromt, Siphon für Schlauchanschluss.

WC–ANLAGE

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

KÜCHE

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

TERRASSE

Wohnungen im Dachgeschoss und Wohnungen mit Garten erhalten im Außenbereich einen frostsicheren Wasseranschluss.

DUSCHANLAGE (FALLS PLANLICH DARGESTELLT)

Bodenebene Ausführung mit Duschflächen (Tasse), Farbe nach Wahl lt. Standardkollektion des Herstellers. Duschglastrennwand bei planlicher Darstellung.

DUSCHARMATUREN

Aufputz Thermostatbrausebatterie mit Einhandmischer verchromt. Kopfbrause und Brauseschlauch.

4. ELEKTRO

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

ANSCHLUSSWERTE

Stromanschluss 3 x 20 A je Wohnung

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 Weiß; verteilt gemäß Elektro-Planung.

DIELE, ABSTELLRAUM

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

KÜCHE

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

WOHNRAUM

1 Ein-/Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss
6 Steckdosen
1 TV Anschluss
1 Telefonanschluss sofern A1 die Wohnanlage anschließt
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

SCHLAFNISCHE LT. PLAN (W 02)

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Wandlichtauslass
2 Steckdosen

ELTERNZIMMER

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass
4 Steckdosen
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

SCHRANKNISCHE ELTERNZIMMER LT. PLAN (W 10, W 16)

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass

KINDERZIMMER (IN 3 + 4 ZI. WHG.)

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass
3 Steckdosen
1 Blinddose mit Leerverrohrung für Internet/ TV zum Medienverteiler

BAD

1 Serienschalter
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte
4 Steckdosen (2x Std, 1x WM, 1x)
1 Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung.

WC

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

BALKON / TERRASSE

1 Außensteckdose mit Klappdeckel
1 Außenleuchten Auslass
1 Ein-/Ausschalter

KELLERABTEIL

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

LAGER (NICHT DER WOHNUNG ZUGEORDNET)

1 Ein-/Ausschalter für Licht
1 Deckenlichtauslass

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

2 Steckdosen

WOHNUNGSINTERNE LAGER

1-2 Ein-/Ausschalter für Licht (lt. Plan)
1-2 Deckenlichtauslässe (lt. Plan)
4 Steckdosen
1 Starkstromsteckdose
Fußbodenheizung; Verbrauchszählung mit der Wohnung.

SONNENSCHUTZVERKABELUNG

Fensterleibungen bei allen Wohnräumen außen mit Stromzuleitung für funkgesteuerten Sonnenschutz.

EXTRA AUSSTATTUNG WOHNUNGEN 2.OG + DG

2-Zi: 1x Deckenauslass + 3x Steckdosen
3-Zi und darüber: 2x Deckenauslass + 6x Steckdosen

HEIZUNGSREGELUNG

Ein Raumthermostat ist im Wohnraum.

RAUCHMELDER

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

TV/ TELEFON/ INTERNET

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.

Den Kabel-TV-, Telefon- und Internetanbietern wird die technische Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen (idR. zum Elektroverteilerraum im UG). Jeder zusätzliche Wohnanlagen-Anschluss neben dem bestehenden A1 Telekom-Anschluss kann durch die Wohnungseigentums-Gemeinschaft beauftragt werden. Der nutzungsbezogene Wohnungsanschluss muss durch den jeweiligen Käufer beim Anbieter beauftragt werden. Eine LWL Verkabelung vom Verteilerraum im UG 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.

Satelliteneinzelanlagen sind nicht zulässig.

ALLGEMEINBEREICHE

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

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

Beleuchtung der Tiefgarage mit 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

GARTEN

Die Gärten werden humusiert und mit einer Gebrauchs-/Spielrasensaat versehen. Die Abgrenzung zu den Nachbargärten erfolgt mittels Sträuchern oder Hecken (Jungpflanzen). Kleinere Böschungen in den Eigengärten werden mit Bodendeckern bepflanzt.
Der Allgemeingarten wird lt. Gartenplanung bzw. behördlicher Erfordernis mit Sträuchern, Bäumen, Wiese bepflanzt.

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

Die Abgrenzung zur Grundstücksgrenze erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 1,00 m oder mit Holzplanken gem. Vorgabe der Stadt Ibk. bzw. laut behördlicher Vorschreibung. Vorhandene Einfriedungen zu Nachbarn werden auf ihre Tauglichkeit hin geprüft und gegebenenfalls verbleiben diese bestehen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Fahrrad- Kinderwagen- u. Sportgerästeraum, Trockenraum Technik- u. Elektroverteilerraum und Müllraum (Abfalltonnen nach behördlicher Vorschrift werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgesehen).
Kinderspielplatz auf dem Dach gemäß behördlicher Vorschrift, Ausstattung mit Sandkiste und Schaukel, aufgrund der Hanglage des Grundstückes ist nur eine teilweise Barrierefreiheit der Kinderspielplatzfläche gegeben.

BARRIEREFREIER ZUGANG

Jede Wohnung ist von der Tiefgarage aus barrierefrei per Lift erreichbar. Das Garagentor kann über die Gegensprechanlage geöffnet werden. Evtl. vorhandene Zugangstreppen im Außenbereich sind der Hangsituation geschuldet und lassen sich nicht vermeiden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über eine private Wasserleitung (vertraglich sichergestellt) in 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.

NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

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

Für die Objektbetreuung wird von CARISMA eine Hausverwaltung bestellt, welche jährlich durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft gekündigt werden kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erstellte Einreichplanung, der Projektfolder, die Schaubilder und die virtuelle(n) Begehung(en) im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt insbesondere für die Visualisierungen, die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Grundrisse und sonstige bildliche Darstellungen.

Falls es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, können tragende Bauteile entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für technisch erforderliche Vormauerungen und Schächte im Rahmen der beschriebenen 3%-Toleranzgrenze.

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

über die Hälfte der Fußbodenfläche 2,50m ausgeführt. Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräume beträgt die Raumhöhe mehr als 2,10m. Aufgrund von Bautoleranzen laut den gültigen Normen für die Baumeisterarbeiten, sowie aufgrund zulässiger statischer Deckendurchbiegungen, können sich die Raumhöhen in Teilbereichen geringfügig reduzieren.

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

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

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

Die Tiefgarage und Kellerräume werden natürlich oder mechanisch be- und entlüftet und sind nicht beheizt. Durch jahreszeitlich bedingte Schwankungen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur, sowie der Restbaufeuchte, ist eine Kondenswasserbildung zeitweise zu erwarten (insbesondere Sommerkondensat). Feuchteempfindliche Gegenstände (Kleidung, Schuhe, etc.) sollten daher nicht in den Kellerabteilen gelagert werden. Wir empfehlen bei Kellermöbel einen Mindestwandabstand von 5,0 cm einzuhalten, damit eine ausreichende Hinterlüftung erfolgen kann (zur Vermeidung von Schimmelbildung). Diesen Abstand empfehlen wir auch bei sämtlichen geschlossenen Möbeln (Schränke o. ä.) bei erdberührten außenliegenden Wänden in den Wohnungen einzuhalten. Bei etwaigen Schäden kann die Versicherung die Haftung verweigern. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Feuchte (z.B. Aufhängen von nasser Wäsche) aus dem oben genannten Grund vermieden werden sollte.

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

Der Wohnungskäufer stimmt zu, dass bestehende Belüftungs- & Belichtungsschächte in seinem Eigengarten 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 Wohnungseigentumseinheit auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft Werbeanlagen der Firma CARISMA anzubringen, sofern diese zumutbar, weil geringfügig und sachlich gerechtfertigt, sind. Diese werden nach Verkauf der letzten Einheit vollständig entfernt. Ferner ist die Firma CARISMA berechtigt auf der Liegenschaft dauerhaft einen Hinweis auf ihre Errichter-Eigenschaft in Form eines Schildes oder Leuchte mit der maximalen Größe von 40 x 30 cm im Zugangsbereich an der Fassade oder im Bereich der Briefkastenanlage anzubringen.

8. SONDERWÜNSCHE

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

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

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

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.

Etwaige zusätzlich entstehende Aufwendungen für Architekten und Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen. Hierzu sind die ersten 3 angefallenen Arbeitsstunden vom Architekten im Kaufpreis inkludiert. Werden im Zuge von Sonderwünschen darüber hinaus mehr Stunden notwendig, sowie für statische, bauphysikalische und/oder haustechnisch relevante Abklärungen von Seitens eines Technikers oder Architekten als notwendig erachtet, werden die damit entstandenen Mehraufwendungen für Techniker, Architekt und/oder Fachplaner mit dem üblichen Technikerstundensatz von netto € 85,- zuzüglich 20 % UST. von Carisma an den Wohnungskäufer in Rechnung gestellt.

Zur Einhaltung des geplanten Bauablaufs hat die Bekanntgabe von Sonderwünschen für bestimmte Professionistenleistungen gemäß einer festgelegten Terminvorgabe zu erfolgen. Sollten danach noch Änderungen gewünscht werden, ist die 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. Zuzüglich wird für die Ermittlung der Vergütung eine Aufwandspauschale von 5% vom Bruttobetrag in Abzug gebracht.

Sämtliche, äußerlich sichtbaren, baulichen Sonderwünsche unterliegen der Zustimmungspflicht durch 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 Dichtheit 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 Bewetterung sich in ihrer Farbgebung, Oberfläche und Abmessungen verändern. Die Stärke dieser Veränderungen kann durch Wetterexposition und Fassadenvorsprünge stark variieren und stellt damit keinen Gewährleistungsmangel dar.

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

Die Versorgung der kaufgegenständlichen Liegenschaft mit Wasser erfolgt über eine seit mindestens dreißig Jahren bestehende private Wasserleitung. Diese wird im Zuge der Bauarbeiten nicht erneuert. Da die Leitung über mehrere Privatgrundstücke verläuft kann der Zustand der Leitung zum Zeitpunkt der Übergabe nicht beurteilt werden. Die Erhaltung der Leitung ist im zugrundeliegenden Servitutsvertrag geregelt und obliegt der zukünftigen Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß ihrem Anteil.

10. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

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

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

11. KURZANLEITUNGEN ZUR WARTUNG

Dauerelastischer Fugen (Silikon, Acryl etc.)

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

Parkettböden

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen; dabei ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20 °C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit).
Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden. (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

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

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

Holzfassadenelemente/Holzroste

Die Holzfassadenelemente und Holzroste verwittern und können dadurch Ihre Farbe und Beschaffenheit verändern. Durch Oberflächenbehandlungen (Ölen, Beizen, Lasur, Lackierung) findet diese Veränderung abgeschwächt oder verzögert statt, sofern sie in regelmäßigen Abständen (1 x pro Jahr) wiederholt werden. Feuchtigkeitsabhängige Eigenschaften siehe Wartungsanleitung.

Betonplatten in Terrassenteilbereichen

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

Rauchwarnmelder

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

Lüften

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

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

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

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

CARISMA IMMOBILIEN GMBH
Olympiastraße 37, 6020 Innsbruck
FN 352738 h, UID ATU66018604

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

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

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA Wohnbau GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler,
UID-Nr. ATU71480159 – FN 446050 g, Landesgericht Innsbruck. Druck- und Angabenfehler vorbehalten.

CARISMA IMMOBILIEN 2 GMBH

Olympiastraße 37

6020 INNSBRUCK

+43 (0)512 580 790-30

VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL