

# WOHNHAUSANLAGE

## Stadtvillen Wilhelminenberg

1160 Wien, Gallitzinstraße 12

### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG VERKAUF

#### 1. ALLGEMEINES

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauvorhabens Stadtvillen Wilhelminenberg, in der Erdbrustgasse 31 / Gallitzinstraße 12, in 1160 Wien.

#### 2. BESCHREIBUNG

Die Anlage besteht aus 5 Wohnhäusern mit insgesamt 126 Eigentumswohnungen und 100 Garagenstellplätzen in der gemeinsamen Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Rampe im Nachbargebäude in der Gallitzinstraße. Nebenräume wie Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Einlagerungsräume, Technikräume etc. befinden sich in der Eingangszone bzw. im Bereich der Tiefgarage. Eigengärten, Terrassen bzw. Balkone sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Darüber hinaus verfügt die Wohnhausanlage über befestigte und unversiegelte Zugangswege zu den einzelnen Häusern, welche harmonisch in die Gartenanlage integriert sind. Diverse Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielflächen stehen zur allgemeinen Benützung zur Verfügung.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze, die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung, sowie die Temperierung im Sommer erfolgt über Geothermie (Tiefenbohrung) in Verbindung mit einer Sole-Wärmepumpenanlage und einer Luftwärmepumpenanlage, sowie einer Photovoltaikanlage am Dach der Häuser zur Unterstützung der Stromversorgung der allgemeinen Bereiche samt Haustechnik-Anlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz, die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt in das öffentliche Kanalsystem bzw. wird das Regenwasser in Teilbereichen zur Versickerung (Retentionsanlagen) gebracht.

Für die Adressbezeichnung gilt: Stadtvilla n.n = Stiege n.n;

#### 3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG KONSTRUKTION

##### 3.1 BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

<b>Fundamente und tragendes Kellermauerwerk</b>	Stahlbetonfundamente, sowie Stahlbetonwände und -stützen, Gründungsmaßnahmen, Lt. Statik, Bodengutachten und Bauphysik.
<b>Außenwände</b>	Aus statischen Gründen Stahl- oder Mantelbeton nach den Bestimmungen der Ö-Norm und Wiener Bauordnung für Wärme- und Schallschutz mit Vollwärmeschutzdämmung.
<b>Geschoßdecken</b>	Aus statischen und schalltechnischen Gründen Stahlbetondecken, gespachtelt und gemalt

<b>Innenwände (tragend)</b>	Laut statischer Erfordernis Stahlbetonwand (sofern erforderlich), mit zusätzlichen schall- und wärmedämmenden Gipskartonvorsatzschalen lt. Bauphysik.
<b>Innenwände (nicht tragend)</b>	Gipskarton-Ständerwände, Bepankung je nach techn. Erfordernis, teilw. Vorsatzschalen bzw. Installationsvorsatzschalen zur Leitungsführung
<b>Abgehängte Decken (in Wohnungen)</b>	im Bereich von Leitungsführungen abgehängte Gipskartondecken (GK), Brandschutzplatten (sofern erforderlich) bzw. partielle Poterien, dadurch geringere Raumhöhen möglich.
<b>Dachkonstruktion</b>	Flachdachkonstruktion, Umkehr- oder Warmdach, lt. Statik. Dacheindeckung mit extensiver Begrünung, Kies oder gleichwertigem.
<b>Fassaden</b>	Wärmedämmverbundsystem, Kunstharzputz. In sämtlichen Sockelbereichen ist der Außenputz mit Dichtschlammestreifen versehen.
<b>Absturzsicherungen</b>	Die Geländer der Balkone und Terrassen sowie div. Absturzsicherungen werden als Stahl-, Flachstahl- oder Glasfüllung ausgeführt. Teilweise werden auch massive Brüstungsmauern ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten.
<b>Raumhöhen</b>	Wohnungen gemäß BO Wien (mind. 2,50 m), die Dachgeschoße sind deckenunterseitig ohne Dachschrägen ausgebildet. In der Tiefgarage beträgt die Durchfahrtshöhe mind. 2,10 m.

#### 4. INNENAUSBAU NEUBAU

##### 4.1 WANDOBERFLÄCHEN UND DECKENUNTERSICHTEN

<b>Bad</b>	<p>großformatiges Feinsteinzeug 30 x 60 cm in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt. Verlegungshöhe ca. h=100-120 cm, im Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, Teilbereiche der Wände gespachtelt weiß mit Sockelfliese. Verfugung farblich angepasst (nach Vorgabe Architektur). Eckschutzschiene bei Außenecken.</p> <p>Oberhalb von Waschtischen werden großflächige Kristallspiegel, fliesenbündig verlegt. Silikonverfugung von Feinsteinzeug zu angrenzenden Bauteilen. (Wartungsfugen)</p>
<b>WC</b>	großformatiges Feinsteinzeug w.o., in hellem Farbton, liegend Fuge auf Fuge verlegt, mit Verlegungshöhe bis ca. h=120 cm an der Rückwand und an der Seitenwand des Handwaschbeckens, Teilbereiche der Wände gespachtelt weiß mit Sockelfliese. Verfugung farblich angepasst (nach Vorgabe Architektur). Eckschutzschiene bei Außenecken. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen. (Wartungsfugen)
<b>Zimmer allgemein</b>	Umweltfreundlicher Dispersionsanstrich in hellem Farbton.

#### 4.2 BODENBELÄGE

**Wohnraum, Wohnküche  
Schlafraum, Vorraum, AR**

Fertigparkett Eiche Schiffboden, ca. 10 mm stark, werksversiegelt, geklebt, Schweizerleiste als Sockelabschluss. Bei den Balkon- und Terrassenausgängen kommen partiell Holz-Vorlegestufen (lt. Plan) zur Ausführung.

**Bad, WC, AR**

großformatiger Feinsteinzeugbelag Format 30 x 60, in hellem Farbton, orthogonal verlegt, Fuge auf Fuge od. freier Verband, Trennschienen bei allen Belagsmaterialwechsel. Verfugung farblich angepasst. Silikonverfugung zu angrenzenden Bauteilen (Wartungsfugen)

**Balkon, Terrasse, Loggia**

Plattenbelag im Kiesbett bzw. aufgeständert verlegt. Grau bzw. heller Farbton, Format mind. 40 x 40 cm oder 30 x 60 cm

**Stiegenhaus**

Feinsteinzeugbelag Format 30 x 60 cm, Trennschienen in Alu, mit seitlichem Kehrsockel bei den Stiegenläufen.

#### 4.3 FENSTER UND VERSCHATTUNGEN

**Vertikale Fenster,  
Terrassen- und Balkontüren**

Kunststoff-Alu-Elemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärme- und Schalldämmwerte lt. Bauphysik. Fensterrahmen innen weiß, außen Aluminium-Deckschale, Farbe n. Wahl des Architekten.

Beschläge: Eingriff-Drehkippschlag in Alu wie Innentürbeschlag

Allgemeiner Hinweis:

Je nach Wohnungsgrundriss kommen Dreh-/Drehkippelemente und/oder Fixelemente zur Ausführung.

**Verschattung vertikale Fenster**

Sämtliche Fenster, Terrassen- und Balkontüren erhalten außenliegende elektrisch bedienbare Außenjalousien bzw. Raffstore.

Allgemeiner Hinweis:

Um Beschädigungen zu vermeiden, muss die Verschattung bei starkem Wind durch den Wohnungsnutzer bei höheren Windgeschwindigkeiten hochgefahren werden.

#### 4.4 TÜREN

**Hauseingangstüren**

ALU-Eingangsportal aus wärmegeämmten Profilen mit Isolierglasfüllungen, Sicherheitsbeschlägen, elektrischer Türöffner für die Türsprechanlage.

**Wohnungs-Eingangstüren**

Türblätter doppelt überfältzt, Format 90/200 cm, glattes Türblatt, einbruchs- und brandhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinder für Zentralsperre gerichtet, Türblatt weiß deckend beschichtet oder maxbeschichtet auf Holz- oder Stahlzarge mit Türnummer und eingebautem Türspion. (Freilauftürschließer, sofern von der Behörde eine Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus vorgeschrieben).

<b>Beschläge</b>	Sicherheitsbeschlag mit Langschild in Brandschutzausführung in Edelstahl, innen Drücker, außen Knauf.
<b>Innentüren</b>	Holztürblätter Röhrenspan stumpf einschlagend, glatt, weiß deckend beschichtet auf Schattennutzarge in Stahl, Format 80/200cm.
<b>Beschläge</b>	Rosettengarnitur in Alu. (WC-Beschläge bzw. mit Riegel und Bundbartschlüssel)
<b>Schließanlage</b>	<p>Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Kellerabteil, Briefkasten und Müllraum. Es werden 5 Stk. Zentral-/Wohnungsschlüssel pro Wohnung übergeben.</p> <p>Je Garagenstellplatz wird ein Garagenschlüssel und ein Handsender übergeben.</p> <p>Das Garagentor ist von außen mit Schlüssel und Handsender zu bedienen.</p> <p>In jeder Wohnung befindet sich eine Video Gegensprechanlage zur Hauszugangstüre mit elektrischem Haustoröffner für die Hauptzugangstür.</p>

## 5. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

### 5.1 HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG, ENTLÜFTUNGSANLAGE

Die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral durch umweltfreundliche Wärmepumpen (Sole Wärmepumpe und Luft-Wärmepumpe). Die Sole-Wärmepumpen inkl. der notwendigen Pufferspeicher werden im Kellergeschoss untergebracht. Die Luft-Wärmepumpe, welche vorrangig für die Warmwasserbereitung in den wärmeren Monaten (bis ca. 8°C) verwendet wird, wird auf der Dachfläche situiert. Durch die Luftwärmepumpe wird eine optimale Temperaturverteilung der Sonden im Sommer gewährleistet.

In den Obergeschossen erfolgt die Beheizung und eine Temperierung der Wohnungen mittels einer Bauteilaktivierung. Im Erdgeschoss erfolgt die Beheizung der Wohnungen über die Fußbodenheizung (keine Temperierung/Bauteilaktivierung). Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat, welches sich im Wohnzimmer befindet. Die Heizungs- bzw. Kälteverteiler befinden sich in der Wohnung (Situierung lt. Plan).

In den Bädern kommen elektrische Handtuchheizkörper in Weiß (Größe ca. 130/50 cm) zur Ausführung. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs und der Heizung erfolgt für jede Wohneinheit getrennt. Die Verbrauchszählung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler und Kältemengenzähler (Hybridzähler) sowie Wasserzähler mit Funkmodul (Mietgeräte werden vom Bauträger organisiert und vom Käufer gemietet). Die Messgeräte des Kalt- und Warmwassers befinden sich in den wohnungsinternen Schächten und sind über Revisionstürchen innerhalb der Wohnungen zugänglich. Zähler für die Heizung und Temperierung befinden sich in einem zentralen Schacht am Gang.

Die innen liegenden Nassräume (Bäder und WCs) werden mechanisch über Einzelventilatoren mit Anschluss an einen Sammelstrang entlüftet. Unterputzmontage.

Wohnungslüftung: Lüftungselemente in den Schlafräumen als Einzelraumlüftung (oder alternativ im Fensterrahmen integriert). Zur Ermöglichung eines hygienischen Luftwechsels.

## 5.2 SANITÄRINSTALLATIONEN

<b>Badewanne</b>	Einbaubadewanne, Format ca. 170/75 bis 180/80 nach örtlicher Gegebenheit mit Seiten- oder Mittelablauf; Ab- und Überlaufgarnitur.
<b>Wannenarmatur</b>	Wannen-Einhandmischer verchromt, Aufputz, Handbrause mit Brausestange ca. 90 cm lang oder mit Punkthalter (wenn separate Dusche vorhanden).
<b>Waschtisanlage</b>	Keramik Waschtisch, ca. 55 cm breit bzw. zwei Einzelwaschbecken, lt. Plan. Design-Einhand-Waschtischarmatur, verchromt.
<b>Dusche</b>	Duschtasse superflach mit einem geringen Überstand, Format lt. Plan und Echtglas-Duschtrennwand-Anlage aus transparentem ESG-Glas
<b>Brausearmatur</b>	Brause-Einhandmischer verchromt, Aufputz, mit Dual-Shower Regenbrause.
<b>WC-Schale</b>	Als Hänge-WC Tiefspüler spülrandlos, mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen-Drückerplatte. WC-Sitz aus Kunststoff, Deckel mit Absenkautomatik und Edelstahlscharnieren. Stromauslass Vorbereitung für ein optionales Dusch-WC.
<b>WC-Handwaschbecken</b>	Kompaktes Keramik-Handwaschbecken mit Einlocharmatur, verchromt.
<b>Waschmaschinen Anschluss</b>	Separater Zu- und Abfluss für Waschmaschine in Bad, Abstellraum oder Küche (Position lt. Plan).
<b>Kücheninstallation</b>	Die Sanitärinstallationen der Küchen sind vorzugsweise Aufputz (hinter den Küchenschränken) geführt. Dunstabzug im Umluftbetrieb möglich.
<b>Terrassen, Eigengarten</b>	Gartenwasserauslaufventil frostsicher für Terrassen, Balkone, Loggien und Gärten (1 Stück pro Wohnung)
<b>Raumtemperierung (Kühlung)</b>	Eine Stützkühlung/Temperierung ist in den Obergeschoßen über die Bauteilaktivierung oder den Estrich vorgesehen. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt automatisch und ist für die gesamte Wohneinheit gültig. Die Auswirkung des gewählten Betriebsmodus auf die Raumtemperatur tritt jedoch aufgrund der üblich gegebenen Trägheit des Systems verzögert ein.
<b>Klimaanlagen für Tops im DG</b>	Die Wohnungen im Dachgeschoß (Penthäuser) werden jeweils mit einem Split-Klimagerät ausgestattet, wobei im Wohn- und Schlafraum mind. ein Innengerät platziert wird. Teilweise werden abgehängte Decken für die Leitungsführungen erforderlich.

### 5.3 ELEKTROINSTALLATIONEN

#### Multimediainstallation

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Medien-Verteiler Dieser Verteiler ist sternförmig über Leerverrohrungen mit den Leerdosen der Aufenthaltsräume verbunden, sodass im Auftrag des Nutzers durch die Versorgungsunternehmen wahlweise die zur Verfügung stehenden Anbieterdienste installiert werden können.  
Die Wohnhausanlage wird an das Breitbandnetz von A1-Telekom und/oder von Magenta angeschlossen.

#### Schalter-Auslässe-Steckdosen:

Flächenschalter-Programm reinweiß, Unterputz-Wohnungs-Verteiler, Rauchwarnmelder (Homemelder) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend gesetzlichen Vorschriften.

<b>Vorraum und Flur</b>	Ausschalter oder Taster, 1-2 Deckenauslässe (je nach Grundrissituation gem. Architektur), 1 Reinigungssteckdose, Innenstelle der Gegensprechanlage mit Videomodul.
<b>WC</b>	1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, Abluftventilator 2-stufig gekoppelt mit Licht und Nachlaufrelais
<b>Abstellraum</b>	1 Ausschalter, 1 Decken- oder Wandauslass, 1 Steckdose.
<b>Bad</b>	1 Ausschalter für Deckenauslass und 1 Ausschalter für Wandauslass über Waschtisch, 1 Doppelsteckdose neben dem Waschtisch, 1 Steckdose für Waschtrockner (je nach Situierung gemäß Verkaufsplan im Bad, AR oder Küche), Abluftventilator mit Grundlast im Dauerlauf für einen hygienischen Luftwechsel und Bedarfslüftung mittels Ausschalter und Kontrolllicht geschaltet. Handtuchheizkörper elektrisch.
<b>Eltern-Schlafzimmer</b>	Ausschalter bzw. Wechselschalter, 1 Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose im Schrankbereich, 1 Multimedia -Leerdose, 1 Doppelsteckdosen neben der Multimedia Dose.
<b>Schlafzimmer</b>	Ausschalter bzw. Wechselschalter, 1 Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters, 1 Deckenauslass, 1 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose im Schrankbereich, 1 Multimedia -Leerdose, 1 Doppelsteckdosen neben der Multimedia Dose.
<b>Wohnzimmer</b>	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend Verkaufsplanmöblierung), 1 Reinigungssteckdose unterhalb des Lichtschalters, 2 Deckenauslässe, 2 Doppel-Steckdosen, 1 Multimedia-Anschlussdose, 2 Doppelsteckdosen neben der Multimedia Dose, 1 Raumthermostat
<b>Küchenbereich</b>	1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Anschlussdose E-Herd, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose für Kühl- Gefrierschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Microwelle, 1-2 Doppelsteckdosen auf Arbeitshöhe, 1 Wandauslass für etwaige Arbeitsplatten Beleuchtung (entsprechend Verkaufsplanmöblierung) mit Ausschalter.
<b>Terrasse, Balkon/Loggia</b>	1 Feuchtraum Steckdose, 1 Außen-Wandleuchte, 1 Ausschalter innenliegend

<b>Dachterrasse</b>	1-2 Feuchtraum Steckdosen (je nach Grundrissituation gem. Architektur), 2-4 Außen-Wandleuchten bzw. Unterputzleuchten (je nach Grundrissituation gem. Architektur) in der massiven Attika
<b>Schwachstrominstallation</b>	Klingel- und Türsprechanlage mit Video-Modul beim Hauseingangstor und elektrischem Haustüröffner

## 6. ALLGEMEINBEREICHE

### 6.1 ALLGEMEINFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN, FASSADE

Die hausinternen Gangbereiche sowie das Stiegenhaus sind mit Feinsteinzeugbelag im Format ca. 30 x 60 cm ausgestattet. Stiegegeländer werden, sofern erforderlich, als Stabstahlgeländer oder Wangenblech mit Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Die allgemeinen Gangflächen verfügen über eine natürliche und/oder künstliche Beleuchtung mit Funktion über Bewegungsmelder. Pro Geschoß ist eine Reinigungssteckdose im Steigschacht vorgesehen.

Die gesamte Wohnhausanlage ist durch eine Blitzschutzanlage abgesichert.

Gehwege befestigt, in Teilbereichen unbefestigt (versickerungsfähig). Die Gärten erhalten eine Rasen-Besämun g oder Rollrasen, sowie die Pflanzung der behördlich vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen, teilw. auch in Eigengärten. In der Außenanlage befinden sich Kinder- und Jugendspielflächen zur allgemeinen Benutzung.

Eigengärten: Einfriedung mittels Maschendrahtzaun H= ca. 1,0 m. Grünbereiche werden mittels Besämun g oder Rollrasen hergestellt.

Müllbereich/Müllraum: Be- und entlüftet, Wasseranschluss, Bodenablauf. Fußboden Asphalt, Beschichtung. Wände abwaschbare Dispersion, umlaufende Rammeleiste. Schloss in Zentralsperranlage eingebunden.

Briefkastenanlage: im Eingangsbereich, pro Einheit ein sperrbarer Briefkasten.

### 6.2 BRANDRAUCHENTLÜFTUNG - DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE

Sofern behördlich vorgeschrieben, werden die Häuser mit einer Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus ausgestattet, um die Treppenräume im Brandfall rauchfrei zu halten. Oben liegende Freilauftürschließer an den Wohnungstüren sorgen dafür, dass die ins Stiegenhaus führenden Wohnungstüren im Brandfall nicht offen stehen bleiben.

### 6.3 AUFZUGSANLAGE

Elektrisch betriebener Personenaufzug zur Beförderung von Personen. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß Vorgabe des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel an der Kabinenrückwand, inkl. Niro-Handlauf. Bodenbelag wie Stiegenhausbelag (Feinsteinzeug).

Die Teleskopschiebetüren erfüllen erforderliche Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen. Drucktastentableau mit bündig gesetzten Kurzhubtasten sowie Stockwerksanzeige. Beleuchtung mittels LED.

Für die Dauer des Erstbezuges, mindestens für 1-3 Monate ab Übergabe des Hauses, ist die Innenkabine mit geeigneten Schutzmaterialien zu verkleiden und danach wieder zu demontieren.

## 6.4 KELLERRÄUME

<b>Außenwände, tragende Wände, Decken</b>	schalreine Betonwände, wo erforderlich Wärmedämmplatten
<b>Fußböden</b>	Bodenversiegelung
<b>Kellerabteile</b>	<p>Die Trennwände der Kellerabteile werden als Systemtrennwände in Metall oder Holz, sperrbar, mit Vorhängeschloss ausgeführt. Stahlbrandschutztüren wo behördlich vorgeschrieben. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose auf den Wohnungszähler geschaltet. Hinweis: Kellerabteile sind zur Lagerung organischer Materialien (hoher Zelluloseanteil) grundsätzlich nicht geeignet.</p> <p>An der Kellerdecke und den Kellerwänden können sich Haustechnik, (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, etc.) und Elektroleitungen / Kabeltassen befinden.</p>

## 7. UNTERIRDISCHE GARAGE

Die Zu- und Auffahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der Gallitzinstraße. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt direkt über das Stiegenhaus in jeder Stiege.

<b>Decken</b>	Wärmedämmung lt. Ö-Norm
<b>Fußboden</b>	Der Garagenboden wird mit Gefälle ausgebildet. Die Oberfläche als Asphaltfeinbeton.
<b>Be- und Entlüftung</b>	Ausführung nach Vorschrift Brandschutz, Bauphysik.
<b>Garageneinfahrtstor</b>	Sektionaltor. Die Schaltung erfolgt von außen mittels Schlüssel oder Fernbedienung.
<b>PKW Stellplätze</b>	Kennzeichnung der PKW Stellplätze mit Randlinien und Stellplatznummerierung an der Wand oder am Boden.
<b>E-Ladestation</b>	Im Bereich der PKW-Stellplätze ist eine aufputz Stromversorgung mit einer sperrbaren Stromsteckdose vorgesehen.

## 8. SONDERWÜNSCHE

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern diese die festgelegten Zwischen- und Fertigstellungstermine nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen sowie die beauftragten ausführenden Firmen für die Sonderwunschausführung die jeweils entsprechenden Gewährleistungsverpflichtungen übernehmen (Rücksprache mit der Projektleitung und Bauleitung vor Ort ist erforderlich).

Die Beauftragung und Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt direkt über die Bauwerk E31 GmbH, welche die Sonderwünsche mit den ausführenden Firmen organisiert und mit den Konsulenten für Architektur/Statik/Haustechnik und Bauphysik abstimmt.

Beratungsgespräche, die Bezahlung der notwendigen Umplanungen, techn. Abklärungen zwischen Konsulenten bzw. mit ausführenden Firmen sowie die Bezahlung der Ausführung der Sonderwunscharbeiten erfolgen auf Kosten des Käufers.

Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich. Die Einstellung der bereits vorbereiteten Standardarbeiten und der Beginn der Abänderungsarbeiten können erst nach Einlangen der vom Wohnungskäufer unterfertigten Bestellung von Sonderwünschen erfolgen.

## 9. ANMERKUNGEN

Für die Wohnhäuser wird ein Energieausweis erstellt. Dieser gibt Auskunft über den energetischen Stand des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt; es liegen standardisierte Nutzerverhalten zugrunde, daher können die angegebenen Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen.

Fensterlüftung beachten und umsetzen durch Stoßlüftung (Kippstellung der Fenster ist keine ausreichende Lüftung). Eine Kondensatbildung an den Fensterscheiben, bis hin zu abrinneendem Wasser an der Scheibe entsteht in den meisten Fällen durch falsches Nutzerverhalten, dies stellt keinen Ausführungsmangel dar.

Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwänden sowie Fußbodenflächen, über Außenluft, keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben ist, welche wiederum keinen Ausführungsmangel darstellt.

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgeblich für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorstehende Textierung. Abweichungen von den Verkaufsplänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung der Wohnungseinheit und des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Heizung, Strom) übernimmt, die zählerabhängigen Anmeldegebühren der Stromlieferanten, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss bzw. Medienanschlüsse etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf der Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Gerne werden wir einen Besichtigungstermin gemeinsam mit einem Vertreter der Verkäuferin organisieren (vorausichtlich kurz nach Rohbaufertigstellung).

## 10. ALLGEMEINES ZUM BAU/PFLEGE

Ein Neubau benötigt sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen Zeit.

Im Laufe der ersten Monate nach der Fertigstellung der Bauarbeiten und Übergabe gilt es noch die restliche Baufeuchte auszutrocknen. Hierzu ist es wichtig entsprechende Stoßlüftungen mehrmals täglich einzuhalten. Um feuchte Flecken, welche wiederum Nährboden für Pilzsporen bieten, nicht erst entstehen zu lassen, muss in allen Räumen für eine entsprechende Luftumwälzung gesorgt werden.

In Folge der Gebäudeaustrocknung und den ersten Kurzzeitsetzungen des Gebäudes können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese sind eine normale Erscheinung eines Neubaus und stellen in der Regel keinen Mangel dar.

Wartungsfugen gelten nicht als dauerhafte Abdichtung, sondern sind durch den Nutzer regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzubessern. Wartungsfugen fallen daher nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verfügarbeiten.

Revisionstürchen zu Ver- und Entsorgungsleitungen, dürfen nicht verbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

Dachentwässerungen erfolgen über Dacheinläufe und Terrassenentwässerungen über Gullys. Notentwässerung erfolgt über Speier überall dort, wo technisch erforderlich. Gullys auf Terrassen und Balkonen müssen in regelmäßigen Abständen vom Nutzer kontrolliert und ggf. gereinigt werden.

Der Käufer / die Käuferin bestätigt bei Kaufvertragsunterfertigung durch seine / ihre Unterschrift die vollinhaltliche Anerkennung oben angeführter Bedingungen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Käufer / Käuferin