
DAVIDGASSE 59

BAU – UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

ROHBAU

Fundamente	Nach statischen Erfordernissen aus Bohrpfählen, Platten-, Streifen- oder Einzelfundamenten in Stahlbeton ausgeführt.
Kellermauerwerk	Nach statischen Erfordernissen Außenwände in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen in Elementbauweise.
Außenwände Wohnen	Außenmauerwerk in Stahlbeton bzw. in Ziegelmauerwerk entsprechend den Angaben des Statikers. Wärmedämmung gemäß Energieausweis.
Wohnungstrennwände	Stahlbetonwände oder Schalsteine mit einseitiger einfach beplankter Vorsatzschale in Trockenbau lt. Angaben Bauphysik.
Innenwände	Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten in Trockenbau, Ständerwände beidseitig einfach beplankt.
Geschossdecken	Massivdecken in Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.
Dachkonstruktionen	Flachdächer und Schrägdächer mit Massivdecken in Stahlbeton bzw. als Fertigelemente lt. Angaben des Statikers. Wärmedämmung gemäß Energieausweis.
Treppenhaus	Geschlossenes Treppenhaus, Treppenläufe schalltechnisch vom Gebäude getrennt. Herstellung aus Stahlbeton bzw. Fertigteilelementen lt. Angaben des Statikers.
Balkone	Ausragende Stahlbetonplatten in Ortbeton oder Betonfertigteilen. Wärmedämmung gemäß Energieausweis.

AUSBAU

Fassade	Vollwärmeschutzfassade, Fassadendämmplatten lt. Energieausweis, mit Edel-Dünnputz auf Mineral- bzw. Kunststoffbasis. Farbe und Struktur nach Wahl des Architekten.
Balkongeländer/Brüstungen	Formrohrgeländer in verzinktem, lackierten bzw. pulverbeschichtetem Stahl mit Lochblech lt. Wahl des Architekten.
Wand- und Deckenverkleidungen	Betondeckenuntersichten und Betonwände im Untergeschoss bleiben schalrein; Wohnungsinnenwände mit Putz geglättet auf Kalk-Gips- bzw. Kalk-Zement-Basis, in Teilbereichen Gipskartonverkleidungen bzw. Vorsatzschalen glatt gespachtelt. Deckenuntersichten in den Wohnungen in Beton gespachtelt oder verputzt. In den Bädern, Küchen, WC, Vorraum und/oder Abstellräumen können leitungsbedingt abgehängte Decken erforderlich sein.
Balkonuntersicht	Gespachtelt und gemalt nach Wahl Architekt.
Fußböden	Autoabstellplätze und Fahrgassen in der Garage aus Asphalt bzw. mit Epoxidharz beschichtet. Fußböden in den Kellerräumen, sowie den allgemeinen Räumen der Liegenschaft (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Technikräume) beschichtete Betonoberflächen. Fußboden im Raum Hausverwaltung im Erdgeschoß mit Plattenbelag sowie passenden Sockel wie im Treppenhaus. Gussasphalt im Müllraum. Fußbodenaufbauten in den Wohnungen aus schwimmendem Heizestrich mit entsprechenden Trittschalldämm- und Wärmedämmschichten lt. Angaben Bauphysik. Bodenbelag Treppenhaus mit Plattenbelag sowie passenden Sockel gemäß Wahl Architekt.
Dacheindeckung	Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung, Warmdach, Wärmedämmung lt. Angaben Bauphysik. Schrägdächer mit Blecheindeckung, Farbe lt. Wahl des Architekten, Wärmedämmung lt. Angaben Bauphysik. Attika Verblechungen in Uginox Blech bzw. Color-Blech nach Wahl Architekt.
Dachentwässerung	Entwässerung entweder mit innenliegenden Regenentwässerungssystemen oder mittels außenliegenden Regenrinnen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Einspeisung in das öffentliche Kanalnetz.

GEBÄUDETECHNIK

Wasser	Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der MA31 (Wiener Wasser). Unterbringung der zentralen Zählung und Absperrung im Technikraum im Kellergeschoß.
---------------	--

Abwasser	Die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das öffentliche Kanalsystem der MA30 (Wien Kanal).
Heizung	Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über den Anschluss an das Wiener Fernwärmenetz. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung und kann mit den Stellrädern im Heizungsunterverteiler bzw. <u>der Wohn/Essbereich</u> mittels Raumthermostat (1 Stück) geregelt werden. Die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung wird mittels eines Temperaturfühlers an der Außenfassade geregelt.
Kühlung	Für die Dachgeschosswohnungen (Tops 38, 39, 40, 41) sind Installationen für eine Split-Klimaanlage vorgerichtet. Die Ausstattung der Endgeräte und der Außeneinheit können auf Sonderwunsch erfolgen.
Warmwasserversorgung	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen im Durchlaufprinzip.
Lüftung	Innenliegende Bäder, WC's und Abstellräume in denen sich die Waschmaschine befindet, werden über Dach entlüftet. Für die Küchenabluft sind Umlufthauben mit Aktivkohlefilter einzubauen. Allgemeine Kellerräume werden mechanisch be- und entlüftet (die Installationen im Untergeschoss erfolgen Aufputz). Das Treppenhaus ist für den Rauchfall mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet.
Zählgeräte	Die Kaltwasser- und Wärmemengenzähler je Wohneinheit, befinden sich in der Wohnungsstation an der WC-Rückwand (über dem WC), über Revisionsöffnung zugänglich.
Elektro	Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der VerteilnetzbetreiberIn Wiener Netze. Jede Einheit erhält einen Stromzähler (Drehstromanschluss). Dieser befindet sich im zentralen Zählerverteiler im Technikraum-Elektro im Untergeschoß. Sämtliche Wohnungen erhalten innerhalb der Wohnung einen UP-Verteiler mit den Sicherungen sowie dem vorgesehenen FI-Schutzschalter. Die Allgemeinen Bereiche werden gemäß Baubescheid bzw. OIB Richtlinien mit Rettungszeichenleuchten ausgestattet. Entgegen der Ö-Norm E8015-2 gilt für die Ausstattung in den einzelnen Wohnungen diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Im Hauptverteiler (Untergeschoss) sind die Hauptsicherungen und Zählerplätze untergebracht.
Aufzugsanlage	Personenaufzug mit Haltestellen in allen ober- und unterirdischen Geschossen, vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss.
Autoaufzug	Die Tiefgarage wird mit einem Autoaufzug vom Erdgeschoss bis ins Untergeschoß erschlossen.
Lüftung Tiefgarage	Natürlicher Rauch- und Wärmeabzug über entsprechend angeordnete Schächte.
Photovoltaikanlage	Am Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Die Photovoltaikanlage dient der Eigenstromversorgung der Allgemeinflächen. Ein auftretender Energieüberschuss wird in das Stromnetz des EVU (Energieversorgungsunternehmen) eingespeist.
Erdung/Blitzschutz	Ausführung gemäß ÖNORM EN 62305 bzw. technischen Bauvorschriften.
Vorrichtung E-Mobilität	gemäß der Richtlinie der Kompetenzstelle Brandschutz (KSB) Wien vom 08. März 2023 ist eine Anordnung von Ladestationen in Garagen, welche nur über Autoaufzüge anstatt Fahrverbindungen erschlossen werden, unzulässig.

AUSSTATTUNG

Wohnungseingangstüren	Vollbautürblatt mit Pfostenstock, 3-seitig doppelt gefalzt, Schall-, Wärme und Brandschutz gemäß aktueller Bestimmungen und einschlägiger Normen; Farbe nach Wahl des Architekten, Sicherheitsbeschlag in Edelstahl außenseitig mit Knauf; Weitwinkelspion, einbruchhemmende Ausführung mit Mehrfachverriegelung in Widerstandsklasse WK2.
Innentüren	Streiftüren, überfäلت in der Farbe Weiß; Stahl-Umfassungszargen beschichtet und weiß lackiert; Beschläge in Edelstahl, Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, bei den WC- und Bad-Türen WC-Garnitur mit Notöffner. Wo planlich vorgesehen wandbündiges Schiebetür-System, Spachtellaibung ohne zusätzliche Verkleidung, glattes Türblatt mit Muschelgriff.
Fenster und Außentüren	Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit 3-Scheiben Isolierverglasung und Aluminiumdeckschale, teils Fixverglasungen (lt. Plan), Farbe innen weiß, außen nach Wahl des Architekten, Beschläge in Edelstahl. Im 1.OG (nord- und westseitig) Brandschutzfenster und Fenstertüren in Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, teils Fixverglasungen (lt. Plan), Farbe innen und außen nach Wahl des Architekten, Beschläge in Edelstahl. Betrifft Tops: 02, 03, 04, 05 und 07. Brandschutzanforderung gemäß Baubescheid.

Wohnungsfenster und Balkon- bzw. Terrassentüren werden mit einem außen liegenden Sonnenschutz ausgestattet.

Wand- und Bodenbeläge

Parkett Eiche, Oberfläche matt versiegelt.

Sanitärräume:

Boden Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm, 2 Farben zur Wahl

Wände Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm, 2 Farben zur Wahl, teilweise Verfliesung lt. Wahl des Bauträgers.

Verfliesungshöhe: Einzel- WCs: Wand bei Spülkasten 1,2 m.

Bad: teilweise Verfliesung in der Höhe von 1,20 bzw. 2,10 m, nach Wahl des Bauträgers.

Balkone: Betonplatten

Terrassen: Betonplatten

Die restlichen Wandoberflächen werden in Gipskarton sowie Beton gespachtelt oder verputzt ausgeführt.

Malerarbeiten

Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe weiß deckend gestrichen.

Elektroinstallation

Vorraum:

1-2 Deckenlichtauslässe geschaltet

1 Steckdose

1 Anschluss für Gegensprechanlage und Türöffner

1 Unterverteiler für Sicherungen (teilweise andere Platzierung, siehe Verkaufsplan)

1 Medienverteiler (teilweise andere Platzierung, siehe Verkaufsplan)

Wohnküche:

2-4 Deckenlichtauslässe geschaltet

1 Anschlussdose für E-Herd

1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Dunstabzug Umluft

1 Steckdose für Mikrowellengerät

2 Doppel-Steckdosen Küche

1 Wandauslass Küche geschaltet

4 Steckdosen Wohnzimmer (teilweise Doppelsteckdosen)

2 Multimedialeerverrohrung mit Vorspann und Leerdose (von Medienverteiler)

1 TV-Leerverrohrung mit Vorspann und Leerdose (von Medienverteiler)

1 TEL-Anschlussdose (betriebsbereit verkabelt)

1 Raumthermostat

Schlafzimmer:

1 Deckenlichtauslass geschaltet

3 Steckdosen

1 Doppelsteckdose

1 Multimedialeerverrohrung mit Vorspann und Leerdose (von Medienverteiler)

1 TV-Leerverrohrung mit Vorspann und Leerdose (von Medienverteiler)

Bad:

1 Deckenlichtauslass geschaltet

1 Wandlichtauslass geschaltet

1 Doppelsteckdose

1 Doppelsteckdose (Waschmaschine und Trockner)

1 Abluftventilator (nur bei innen liegenden Bädern) geschaltet

1 Steckdose für Handtuchtrockner, wo planlich vorgesehen

WC:

1 Deckenlichtauslass geschaltet

1 Abluftventilator, Schaltung über Licht mit Nachlaufrelais

Abstellraum:

1 Deckenlichtauslass geschaltet

1 Steckdose

Terrasse/Balkon/Loggia:

1 Wandlichtauslass pro Wohnung inkl. Leuchte

1 Feuchtraum UP Steckdose

Treppenhaus:	Lichttaster bzw. Bewegungsmelder, Decken- bzw. Wandleuchten, Rettungszeichenleuchten lt. behördlicher Vorschrift.
Garage:	LED-Feuchtraumleisten gesteuert über Schalter bzw. Bewegungsmelder, Anzahl nach Erfordernis, Rettungszeichenleuchten lt. behördlicher Vorschrift.
Rauchwarnmelder:	in den Einheiten gemäß aktuellen Vorschriften (die Batterien müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer selbst gewechselt werden).
Telekommunikation:	Das Gebäude wird mit Anschlussmöglichkeiten an Telekommunikationsunternehmen (z.B. T-Mobile, A1 Telekom Austria) ausgestattet. Anschlussverträge sind durch die Wohnungseigentümer bei den jeweiligen Anbietern selbst zu veranlassen.

Sanitäreinrichtung

Bad/WC	bodenbündige Dusche 90/90 aus Acryl weiß (siehe Verkaufsplan), Duschtrennwand aus Glas, oder Badewanne 170/75 aus emailliertem Stahlblech weiß (siehe Verkaufsplan), Wannenfüll bzw. Handbrausebatterie und Einhebelmischbatterie in Aufputzausführung. Waschtischanlage Porzellan weiß mit Einhandhebelmischer. WC-Hängeklosettanlage mit eingebautem Spülkasten und Wasserspartaste. In jeder Wohnung (meist im Bad) ist die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen. (Position Waschmaschine siehe Verkaufsplan).
Küche	Anschlüsse für Wasser Zu- und Abfluss aus dem Boden, verpropft für Küchenspülbecken; Anschluss für Geschirrspüler vorbereitet.

GEMEINSCHAFTSANLAGE

Allgemeine Einrichtungen des Wohnhauses sind: Hauszugang, Kinderspielplatz, Stiegenhaus, Aufzug, Autoaufzug, Kellergänge, Technikräume, Fahrradabstellraum, Raum für Kinderwagen sowie der Müllraum und die Garagenzufahrt.

Müllraum	Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss. Die Müllgefäße werden durch die Hausverwaltung bei der MA48 angefordert.
Briefkastenanlage	für jede Einheit ist ein Briefkasten vorgesehen. Für die Wohnhausanlage ist ein Fach zur Pakethinterlegung vorgesehen. (z.B. Postbox).
Schließanlage	Codierte Sicherheits-Schließanlage mit Profilzylinder; Sperrung für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Briefkasten sowie für Gemeinschaftsräume.
Außenanlagen	Private Gärten werden mit Rasen begrünt. Eine erforderliche Nachsaat hat durch die Eigentümer selbst zu erfolgen. Zur allg. Flächen wird der Privatgarten mit einer Abzäunung (Holzzaun, Maschendrahtzaun oder Bepflanzungen) abgegrenzt. Die allgemeinen Grünbereiche der Wohnanlage werden gärtnerisch gestaltet. Sämtliche Wege und Zugänge werden befestigt. Die Anwuchspflege und fortdauernde Pflege der privaten und allgemeinen Gartenflächen (Mähen, Düngen, Mulchen und Bewässerung) ist von den jeweiligen Eigentümern bzw. der Hausgemeinschaft selbst durchzuführen. Wo notwendig (als Absturzsicherung), wird das Grundstück eingezäunt.
Kleinkinderspielplatz	Die Ausstattung des Kleinkinderspielplatzes erfolgt lt. baubehördlicher Vorschriften.

SONDERWÜNSCHE

Unsere Gesellschaft ermöglicht jedem Interessenten individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschrift durchzuführen. Solche können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG durchgeführt werden. Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können ausschließlich jene Firmen betraut werden, die am Bau beschäftigt sind. Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Wünsche nur über die Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG bei schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung möglich. Sollte durch Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen eine fristgerechte Fertigstellung des Kaufgegenstandes nicht möglich sein, ist der Käufer trotzdem verpflichtet den Kaufgegenstand zum vereinbarten Übergabetermin zu übernehmen.

Sonderwünsche werden nur genehmigt, sofern der entsprechende Bauträgervertrag unterfertigt und die vereinbarten Kaufpreisteilzahlungen gemäß Ratenplan nach erster Vorschreibung durch den Treuhänder auf dessen Treuhandkonto überwiesen wurden.

Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt nur nach Vorliegen des kundenseitig unterzeichneten Angebots der ausführenden Firma. Wird das Angebot nicht innerhalb von 1 Woche schriftlich bestätigt, erfolgt die Ausführung lt. der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Materialien und der im Rahmen der Unterzeichnung des Bauträgervertrages beiliegenden Pläne.

Innenausbauarbeiten in Eigenregie können ausschließlich nach erfolgter Wohnungsübergabe durch die Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG erfolgen, ein frühzeitiger Beginn dieser Arbeiten, bereits während der Bauphase des Projektes, ist nicht möglich.

Für in Eigenregie ausgeführte Arbeiten können keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden bzw. infolge auftretender Schäden, welche durch Arbeiten in Eigenregie hervorgerufen wurden, ist seitens des Käufers Schadenersatz zu leisten.

Die Abrechnung für nicht erfolgte Leistungen durch Eigenausbau bzw. komplett gestrichener Leistungen erfolgt innerhalb von 3 Monaten ab Endabrechnung des Bauvorhabens. Eine vorzeitige Reduzierung des Kaufpreises der bekannten Eigenleistungen wird aus organisatorischen Gründen nicht durchgeführt.

Der Aufwand der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG (Organisation, Angebotseinholung, Koordination usw.) wird mit 20% der Sonderwunschkosten abgerechnet.

ALLGEMEINE HINWEISE

Zur Wohnungsübergabe erfolgt eine Bauendreinigung. Wir machen die Eigentümer darauf aufmerksam, dass die Feinreinigung durch den Wohnungskäufer selbst durchzuführen ist.

Technisch bedingte Leitungsführungen (Abflüsse, Zuleitungen, Lüftungsleitungen usw.) durch die Tiefgarage und Tiefgaragenabstellplätze, Kellerräume und private Kellerabteile lassen sich nicht vermeiden, wir sind allerdings bemüht die Leitungsführungen so schonend wie möglich zu planen.

Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind z.B. ohne Verputz und Wandfliesen angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der derzeit geltenden Fassung beiderseits toleriert.

Die planerische Darstellung von Technikräumen in Größe und Gestaltung dient zum Zweck der behördlichen Bewilligung. Die Wohnungskäufer nehmen zur Kenntnis, dass sich diese in Ihrer Gestaltung und Größe nach den tatsächlichen Erfordernissen verändern können. Privates Wohnungseigentum wird dadurch nicht berührt und bleibt unverändert.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG vorbehalten.

Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden.

Die Schlüssel werden an den Käufern erst bei erfolgter Wohnungsübergabe durch die Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG, ausgehändigt. Die Käufer erhalten jedoch die Möglichkeit, nach Absprache mit der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG, die Wohnung zu betreten um die nötigen Abmessungen für Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Abmessung der Küche, durchzuführen.

Kücheneinbauten sind schalltechnisch vom Gebäude getrennt zu installieren bzw. zu befestigen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Bädern, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, sonstige in den Planunterlagen dargestellte Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad), Telefonanschluss, innenliegende Sonnenschutz, Markisen und dergleichen. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung.

Für die Gestaltung des Sonnen- und Sichtschutzes gelten die im WEV festgelegten Auflagen zur Abstimmung und Freigabe.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Büro der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG aufliegende Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. Dies gilt auch für die sonstige bildliche Darstellungen.

Die Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG oder von ihr beauftragten Maklern anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit auf Kosten der Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG zu entfernen und ist auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

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 halbjährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Firma MIW DAV59 GmbH & Co KG 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 angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe der Wohnung.

Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß Ö-Norm B2210 vom Käufer toleriert.

Angelegenheiten, über die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und vorangegangenen Bedingungen keine Vereinbarung getroffen sind, regeln sich nach den Bestimmungen der einschlägigen Ö-Normen des ABGB sowie des Konsumentenschutzgesetzes.

ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

(1) Die Wohnungskäufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug in die Wohnung noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren gänzlich aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Wohnungsübergabe während der Austrocknungszeit Maßnahmen zu treffen, die in der Übergabemappe beschrieben sind. In dieser sind auch Hinweise für Möbeleinbauten angeführt, die zu beachten sind.

(2) Die dauerelastischen Fugen (Silikon, Acryl etc.) sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens halbjährlich) 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 oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

(3) Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen, es 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).

(4) Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine Flüssigkeiten – ätzend, härtend, etc. – darin entsorgt werden.

(5) Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2012). Diese Dachflächen sollten mind. einmal im Jahr und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs (z.B. Moos) durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich schriftlich zu protokollieren.

(6) Eventuell vorhandene Holzrahmen, Holzfassadenelemente, Holzgeländer, Holztrennwände, Holzlaternen auf Balkonen etc. sind jährlich in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren bzw. bei Bedarf zu schleifen, da Schieferungen auftreten können. Weiteres wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert.

(7) 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 zu säubern bzw. freizumachen.

(8) Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich zu reinigen – mit einem angefeuchteten Tuch – um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden. Die Batterien müssen bei Bedarf durch den Wohnungseigentümer selbst gewechselt werden.

(9) Der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler angeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

(10) Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Wohnungsübergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Wohnungsübergabe fachgerecht mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Es wird empfohlen die Leitungen wöchentlich regelmäßig zu spülen.

(11) Bezüglich der einzelnen Punkte dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird auch noch auf die gesondert bei der Wohnungsübergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung (samt Hinweise für Holzfußböden, Fensterfibel, Gebrauchsanleitung der Rauchwärmelder, etc.) verwiesen.

HINWEISE FÜR DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Ausdrücklich wird auf folgende Umstände bzw. Verpflichtungen hingewiesen, welche von der Käuferseite vollinhaltlich akzeptiert und zur Kenntnis genommen werden, und auf allfällige Rechtsnachfolger, von diesen wieder an deren Rechtsnachfolger usw. zu überwälzen sind:

(1) Sämtliche Miteigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Einheiten Veränderungen vorzunehmen, sofern dadurch die Einheiten der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere die Schall-, Wärme- und Brandschutzbestimmungen sowie die baurechtlichen Bestimmungen und statischen Anforderungen einzuhalten. (siehe dazu auch die Vorgabe im Wohnungseigentumsvertrag)

(2) Die Raumhöhen im gesamten Keller- bzw. Tiefgaragenbereich betragen mindestens 2,10 m. Im gesamten Kellerbereich (Allgemeinflächen und private Kellerabteile) sowie in der gesamten Tiefgarage werden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Decken- und Vertikalbereich (insbesondere entlang der Wände und Säulen) verlegt, die zu Höhen- und Abmessungseinschränkungen von unter 2,10 m führen. Die Mindesteinfahrtshöhe zur Tiefgarage beträgt 2,10 m.

(3) Die Kellerabteile sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik udgl. geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich insbesondere im Sommer zu Kondensbildung kommen. Der Bereich der Garage ist nach allgemein-technischen Vorgaben hergestellt ohne erhöhte Anforderung an Trockenheit.

(4) In den Privatgärten, im Freibereich, in allgemeinen Grünflächen und bei den Autoabstellplätzen können unterirdische Sickeranlagen zur Oberflächenentwässerung bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Wohnanlage und allenfalls der Nachbargrundstücke verlegt sein. Es können sich in diesen Bereichen weiters Wartungs-, Reinigungs- und Revisionsschächte befinden. Diese Schächte müssen zu Revisionszwecken zugänglich gehalten werden.

(5) In den Kellerräumen, Privatgärten bzw. auf den Terrassenflächen und in Allgemeinbereichen können sich Lüftungs- bzw. Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen befinden, die nicht zugedeckt werden dürfen, da sie der Be- und Entlüftung und Belichtung der Untergeschoßräume bzw. der Tiefgarage dienen.

(6) Im Erdgeschoß oder auf begrünten Balkonen oder Terrassen dürfen die humusierten Flächen im Nahbereich der unterirdischen Bauteile bzw. der Tiefgarage nicht mit tief- oder seitwärts wurzelnden Sträuchern oder Bäumen, und insbesondere nicht mit Pflanzen (zB Bambus), die durch ihre Wurzeln die Feuchtigkeitsabdichtung bzw. den Dachaufbau beschädigen, bepflanzt werden. Es ist hier vorab Rücksprache mit einem konzessionierten Gartenbaufachmann zu halten.

(7) In den Wohnungseigentumseinheiten können im Bodenaufbau, in Wänden und Decken Haustechnikleitungen (Elektro, Sanitär etc.) zu Allgemeinflächen bzw. zu den Nachbarwohnungen verlegt sein.

(8) Die Bauträgerin hat Versorgungs- und Entsorgungsverträge betreffend Wasser, Kanal und Strom mit den jeweiligen Versorgern abgeschlossen, die automatisch von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen sind; gleiches gilt, falls Verträge betreffend Medienanschlüsse mit einem entsprechenden Anbieter (zB A1) abgeschlossen werden, wobei die Entscheidung beim Bauträger liegt und er hierzu nicht verpflichtet ist.

(9) Die Verkäuferin wird bei Baubeginn eine Rohbauversicherung mit den Sparten Feuer, Leitungswasser inklusive Leitungsverstopfung, Sturm, Glas, Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung abschließen. Da jedes im Wohnungseigentum stehende Gebäude verpflichtend einer Gebäudeversicherung bedarf, wird die Versicherung abgeschlossen und gilt für die jeweiligen Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft. Die Käuferseite nimmt dies zustimmend zur Kenntnis und erklärt, in den bestehenden Versicherungsvertrag als Rechtsnachfolger der Verkäuferin einzutreten, eine Kündigung bzw. Neuabschluss einer anderen Versicherung liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Sollte ein

Versicherungsfall vor Baufertigstellung bzw. Übergabe erfolgen, willigt die Käuferseite ein, dass die Entschädigungsleistung an die Bauträgerin ausbezahlt wird.

(10) Die Verkäuferin wird die erste Hausverwaltung bestellen; es liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, den Verwaltungsvertrag zu kündigen und eine andere Hausverwaltung zu bestellen.

(11) Die Grünflächen in Privatgärten und auf den Allgemeinflächen werden humusiert und eingesät, wobei die Verkäuferin keine Gewähr für den Grasanwuchs leistet. Der Humus ist nicht gesiebt und kann Steine enthalten. Die Eigentümergemeinschaft hat die Grünflächen im Allgemeineigentum zu betreuen (mähen, bewässern, etc). Nachträgliche Setzungen des Humus können zu Unebenheiten in den Grünflächen führen, die von der Käuferseite gegebenenfalls nachzuarbeiten sind.

(12) Die Hebeanlage, Versickerungsanlage, alle Versickerungsmulden, Verdunstungsrinnen, Entwässerungsrigole, Gully, Speier und Straßeneinläufe für Oberflächenwasser sind normgemäß laufend durch die Eigentümergemeinschaft zu warten bzw. zu säubern.

(13) Die Verkäuferin wird einen jährlich kündbaren Wartungsvertrag für die Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen (Heizanlage), für die Aufzüge und für das Garagentor abschließen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist, die sich verpflichtet, in diesen Wartungsvertrag einzutreten.

(14) Die Wartung des Blitzschutzes hat gemäß OVE-Bestimmungen auf Veranlassung der Eigentümergemeinschaft derzeit mindestens alle drei Jahre zu erfolgen; es sind die gesetzlichen Vorschriften hierzu zu beachten.

(15) Die Beschaffung der Feuerlöschgeräte im Allgemeinbereich erfolgt durch die Verkäuferin, die laufende Wartung (derzeit alle zwei Jahre) erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Die Rauchwarnmelder sind nach Anweisung des Herstellers laufend zu kontrollieren und mit feuchtem Tuch zu reinigen. Nach Ablauf der Lebensdauer – derzeit nach 10 Jahren – sind sie zu erneuern.

(16) Vereinbart wird, dass mit Übergabe des Kaufobjektes sämtliche Käufer gemeinschaftlich als neue Eigentümer die Sorgfalts- und Aufbewahrungspflichten gemäß Bauarbeiterkoordinationsgesetz trifft.

.....
Ort und Datum der Unterzeichnung