

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

24.06.2015

Wohnhausanlage 2000 Stockerau, Rathausplatz 13

Allgemein

Ziele

Unser oberstes Ziel ist es hoch qualitativen Lebensraum zu schaffen.

Der Mensch steht im Mittelpunkt und wir haben uns bemüht ein nachbarschaftsorientiertes Projekt zu verwirklichen.

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage besteht aus

- Erdgeschoß
- 1.Stock
- 2.Stock
- 3.Stock
- Dachgeschoß

Die Anlage umfasst 3 Blöcke mit insgesamt 31 Wohnungen davon
10 Wohnungen im Block A davon 1 Penthouse im Dachgeschoss
10 Wohnungen im Block B davon 1 Penthouse im Dachgeschoss
10 Wohnungen im Block C davon 1 Penthouse im Dachgeschoss

1 Wohnung als Maissonette Wohnung im Altbau

Parkplätze sind im Erdgeschoss vorhanden.

Die Niedrigenergie – Wohnanlage ist ein Gebäude, in dem eine hohe Behaglichkeit im Winter als auch im Sommer mit geringstem Energieaufwand erreicht wird.

Die einzelnen Wohnungen sind über die Treppenhäuser und einen **rollstuhlgeeigneten Personenlift** erreichbar.

Postkästen sind im Erdgeschoß neben dem Haupteingang situiert. Der Fahrradabstellraum befindet sich im Erdgeschoss.

Energieausweis (Stand 05.08.2013, Gültigkeit 10 Jahre)

Bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden wird nach EU-Richtlinie seit 2006 ein Energieausweis verlangt. Der Energieausweis beinhaltet die Energiebedarfsberechnung, aus welcher alle wertvollen Informationen (z.B. der Energiebedarf und die Energiegewinnung durch die Sonne) hervorgehen.

Der Energieausweis ist ein Bestandteil zur Einreichung für die Förderungen vom Land Niederösterreich. Diese Förderungen sind auch von der Energiekennzahl abhängig und diese ist auf dem Energieausweis vermerkt. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

Betriebskosten

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zählern (Strom-, Wasser-, und Wärmezähler) nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Feuerversicherung, allg. Strom, Aufzugswartung, Erhaltungsfond für spätere Sanierungsmaßnahmen, Reinigung der Allgemeinflächen, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca.: € 1,50/m²/Monat (Erfahrungswerte). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerten angegeben und auf keinen Fall bindend!

Für die Betriebskosten wird das Nutzwertgutachten herangezogen. Die persönlichen Betriebskosten wie die Heizung sind als gering anzusehen, wie Sie auch den Werten im Energieausweis entnehmen können (Heizwärmebedarf lt. Energieausweis).

Änderung der Wohnungsausstattung

Wir sind bemüht Ihre neue Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Bei Vertragsunterzeichnung erhalten Sie einen Polierplan, aus welchem jedes Detail ihrer Wohnung ersichtlich ist.

Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit, die Planung zu verändern. Die letzte Möglichkeit für Änderungen im Grundriss ist bis 6 Monate vor der geplanten Fertigstellung möglich.

Sie kaufen/mieten Ihre Wohnung vor Baubeginn

Zu diesem Zeitpunkt sind Änderungen noch möglich. Grundrisse können individuell nach Ihren Wünschen abgeändert werden.

Sie können Ihre Wohnung unter Einhaltung div. Rahmenbedingungen auch zur Gänze selbst planen.

Nach Vertragsunterzeichnung erhalten Sie Ihre Planung professionell ausgearbeitet mit all Ihren Wünschen und Änderungen. Diese Pläne werden Bestand des Vertrages.

Sie kaufen/mieten Ihre Wohnung im Zuge der Bauphase

Während der Bauphase sind Änderungen nur mehr bedingt möglich und verursachen höhere Kosten. Ob eine Änderung möglich ist und mit welchen Kosten diese verbunden sind, wird bei Vertragsunterzeichnung gemeinsam mit Ihnen erarbeitet und zu Papier gebracht.

Sie kaufen/mieten Ihre Wohnung nach Fertigstellung

Ob nachträgliche Änderungen möglich sind und zu welchen Kosten, wird bei Vertragsunterzeichnung gemeinsam mit Ihnen erarbeitet und zu Papier gebracht.

Änderungen der Wohnungsausstattung zu einem späteren Zeitpunkt

Eigentum:

Die gekaufte Wohnung ist vom ersten Tag an Ihr Eigentum.

Jegliche Änderungen im Inneren Ihrer Wohnung obliegen Ihnen und bedürfen keinerlei Einverständnisses anderer Personen.

Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen zur Folge haben.

Werden für solche Änderungen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Die baurechtlichen Bestimmungen sind jedenfalls einzuhalten und eine erforderliche Baubewilligung ist vom Wohnungseigentümer selbst beizubringen. Das Einvernehmen mit den Nachbarn ist daher rechtlich irrelevant (ein kurzes Gespräch unter Nachbarn wäre jedoch empfehlenswert).

Solang die Gewährleistung auf das Gebäude und die Gewährleistung zwischen Käufer und Verkäufer besteht, dürfen Änderungen nur durch die ausführenden Professionisten durchgeführt werden. Wird dies nicht eingehalten, erlischt für den geänderten Teil automatisch die Gewährleistung.

Bei Schäden die nicht durch fortuna oder Subunternehmern von fortuna entstehen, trägt der Eigentümer die anfallenden Kosten. Die Beweislast liegt beim Kunden bzw. dem vom Kunden beauftragten Unternehmen.

Miete:

Es gelten die Bestimmungen des Mietvertrages.

Helle Wohnräume, direktes Sonnenlicht

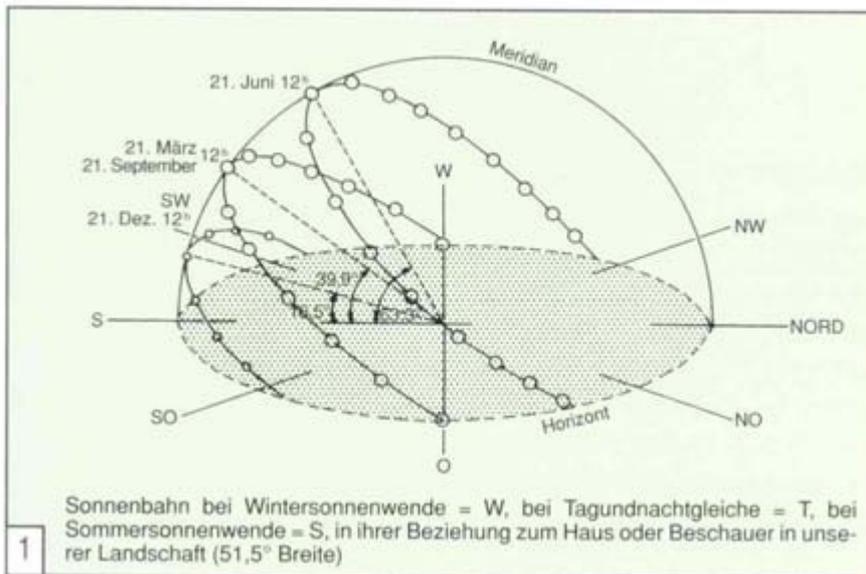
Helle Wohnräume

werden durch große Glasflächen und einer offenen großzügigen Grundrißplanung geschaffen. Eine direkte Sonneneinstrahlung ist nicht notwendig.

Unser oberstes Ziel ist es, helle freundliche Lebensräume zu schaffen. Durch den Einbau großer Fensteröffnungen gelangt das Tageslicht in die Wohnung. Dabei ist es nicht wichtig, in welche Himmelsrichtung die Fensteröffnungen ausgerichtet sind.

Direktes Sonnenlicht

Direkte Sonneneinstrahlung im Sommer sollte so gut wie möglich vermieden werden, da das empfindliche Kleinklima der Wohnung beträchtlich gestört wird. Im Winter ist direkte Sonneneinstrahlung zwingend erforderlich, um den niedrigen Energiebedarf lt. Energieausweis für Ihre Wohnung zu erreichen.



ERKLÄRUNG

Die Heizleistung der Sonne:

In Mitteleuropa steht die Mittagssonne im Sommer 60°-65° hoch und strahlt bei idealen Bedingungen mit einer Bestrahlungsstärke von etwa 1000 Watt/m² herab, gemessen in der Horizontalen. Im Winter sind es nur 13°-18° und selbst zu Mittag nur etwa 200 Watt/m² (ebenfalls in der Horizontalen gemessen).

Eine direkte Sonneneinstrahlung ist gleichzusetzen mit dem Einschalten einer überdimensionierten Heizung welche sofort das funktionierende Klima der Wohnung zerstört.

Früher/Heute

Früher war das anders: man baute Gebäude mit kleinen Fensterflächen und schlechten Isolierwerten, die Gebäude hatten einen hohen Heizwärmebedarf.

Die Lebensphilosophie liegt darin so wenig Heizenergie wie möglich zu verbrauchen, jedoch keinerlei Einbußen in der Wohnqualität in Kauf zu nehmen.

i Nicht die Sonneneinstrahlung bei einer Wohnung sollte ausschlaggebend für Ihre Wahl sein, sondern die Lichtverhältnisse!

Rohbau

Bauausführung

Das Gebäude wird in Ziegelmassiv-Bauweise und Stahlbeton errichtet.

Betonflächen

Betonflächen sind Sichtbeton, der nicht verputzt oder verblendet wird. Porigkeit und Farbunterschiede dürfen vorhanden sein und stellen keinen Mangel dar.

Außenwand

Aufbau der Außenwand von außen nach innen:

- Reibputz färbig
- Vollwärmeschutzfassade
- Mauerwerk
- Innenputz
 - Innenputz BAD: Kalk-Zementputz raumhoch grob verputzt (gerichtet für Fliesen)
 - Innenputz WC: Gips-Kalkputz; grob verputzt
 - Innenputz restl. Räume: Gips-Kalkputz; geglättet

i Befestigung an der Innenseite der Außenwand:

Der Innenputz Ihrer Wohnung stellt die „luftdichte Hülle“ dar. Jedes Loch in dieser Hülle wirkt sich negativ auf die Energieeffizienz Ihrer Wohnung aus. Das bedeutet für Sie, dass falsch gebohrte Löcher in der Außenwand ordnungsgemäß verschlossen werden sollten.

Befestigungen sind ganz normal mit Dübeln und Schrauben durchzuführen und haben keinen negativen Einfluss, weil das Loch ja durch Dübel und Schrauben verschlossen wird.

i Es wird darauf hingewiesen, dass für eine hundertprozentige Trockenheit der Garagenwände aufgrund geo- bzw. hydrologischer Gegebenheiten nicht garantiert wird.

Innenwände

Die Innentrennwände sind aus gebrannten Hochlochziegel oder Betonziegel und sind nicht tragend. Die Wohnungstrennwand besteht aus mit Beton verfülltem Schallschutzziegel. Alle gemauerten Wände werden verputzt (Ausführung siehe Außenwand-Innenputz). Schacht- und Installationswände werden als Metallständerwände ausgeführt. Die Ausführung entspricht den aktuell gültigen Normen und Richtlinien und wird an die angrenzenden Räume angepasst.

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,60m (im Dachgeschoss ca. 2,40m) unter Berücksichtigung der Bautoleranz und der Bodenbeläge.

Decken und Fußbodenkonstruktionen

Aufbau von unten: Stahlbetondecke (Elementdecke) mit grob verschlossenen Deckenfugen, Verspachtelung Decke: keine Bandagen, nur Fugen verschließen, Untersicht Qualität Q2, Ausgleichsschicht Styroporgranulat, Trittschalldämmung, schwimmender Estrich;

i Befestigungen in der Decke:

Mit Stahlbetondübeln und Schrauben, keine Besonderheiten. Es ist eine max. Bohrtiefe von 6cm zu beachten, da Lüftungsschläuche in der Decke laufen.

i Befestigungen am Fußboden: Möglich jedoch nicht tiefer als 5cm wegen ev. vorhandenen Leitungen

Verputz, Innenwände, Decke – Oberflächenqualität (nur Penthouse Wohnungen)

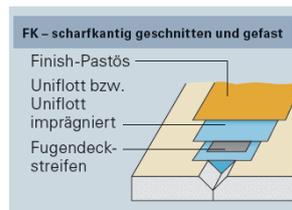
Ausführung in Q2 – Qualitätsstufe 2

Zwei bis drei saubere Arbeitsgänge mit Spachtelmasse bei HRAK-Platten (Halbrunde abgeflachte Längskante), drei Arbeitsgänge mit Fugenfüller, die Übergänge werden sauber verschliffen.

Q2 entspricht der Standardverspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen. Ziel der Verspachtelung ist es, den Fugenbereich durch stufenlose Übergänge der Plattenoberfläche anzugleichen. Gleiches gilt für Befestigungsmitteln, Innen- und Außenecken sowie Anschlüsse.

Die Verspachtelung nach Qualitätsstufe 2 umfaßt die Grundverspachtelung (Q1) und das Nachspachteln (Feinspachteln, Finish) bis zum Erreichen eines ganz stufenlosen Übergangs zur Plattenoberfläche. Dabei dürfen keine Bearbeitungsabdrücke oder Spachtelgrade sichtbar bleiben. Erforderlichenfalls sind die verspachtelten Bereiche zu schleifen. Diese Oberfläche kann z.B. geeignet sein für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen (z.B. Raufasertapeten), matte, füllende Anstriche (z.B. Dispersionsanstriche), die manuell mit Lammfell oder Strukturrolle aufgetragen werden, und für Oberputze mit Größtkorn über 1 mm. Bei dieser Oberflächenqualität sind z.B. streiflichtbedingte **Abzeichnungen nicht auszuschließen!**

Häufig treten Fugenabzeichnungen nach dem Farbanstrich auf, obwohl die Anforderungen nach Q2 bei der Verspachtelung eingehalten wurden. Verantwortlich ist hierfür fast immer eine unzureichende oder gänzlich fehlende Grundierung der Trockenbauflächen vor der Farbbeschichtung. Ein „Schluck“



deutlichen Fugenabzeichnungen. Der Auftrag eines geeigneten Grundiermittels ist daher zwingend erforderlich.

Tiefengrund oder gar nur Wasserzugabe machen aus einer Dispersionsfarbe jedoch kein Grundiermittel. Das unterschiedliche Saugverhalten von Spachtelmasse und Karton führen dann zu Struktur- und Schichtdickenunterschieden in der Beschichtung und somit wieder zu

Schalldämmung

Sämtliche Innenwände sind lt. Systemhersteller ausgeführt und erfüllen die Anforderungen der Bauordnung.

Wohnungstrennwände erfüllen erforderliche Schalldämmwerte lt. Bauordnung.

i Es gibt 2 Arten von störendem Schall im Wohnbau.

Luftschall: Dieser entsteht zum Beispiel durch laute Radios oder Schreie.

Körperschall: Dieser entsteht zum Beispiel durch Trampeln oder Kochtöpfe, die auf den Boden fallen.

Alle Bauteile erfüllen mindestens die gültigen ÖNORMEN und Richtlinien

Fassade

Vollwärmeschutz mit Reibputz, Ausführung lt. Energieausweis

i Befestigung an der Außenfassade

Die Außenwände Ihrer Wohnung sind mit Vollwärmeschutz hergestellt. Die Befestigung von Gegenständen bis ca. 6 kg ist mit den dafür vorgesehenen Spezialdübeln problemlos möglich. Schwerere Gegenstände sind mit „Spezialankern + Distanzhülsen“ im dahinter liegenden Mauerwerk zu verankern und sind von Fachleuten durchzuführen, z.B. mit TOX Verbundmörtel Liquix TUM-STV.

Bedenken Sie, dass jedes Loch in der Außenwand die Energieeffizienz Ihrer Wohnung negativ beeinflusst – meistens gibt es Alternativen zum „Hängen“ Bei nachträglichen Änderungen muss die Hausverwaltung informiert werden.

i Evtl. beschädigte Fassadenflächen können mit geeigneten Materialien, durch einen Fachmann, kostengünstig saniert werden. Eine Sanierung ist jedenfalls erforderlich, da "Löcher im Wärmeschutz" meist von Schädlingen befallen werden.

Dachkonstruktion

ist ein vom Zimmermann hergestellter Holzdachstuhl und/oder Betondecke mit Flachdachaufbau oder Schrägdach.

i Die Dachkonstruktion ist mittels Betondecken, Holzsparren, Wärmedämmung und Deckung (Verblechungen, Folienabdichtungen, Bahnenblech, Dachziegel oder Dachplatten) hergestellt. Wohnungseigentümer haben keinen Zutritt auf die Dächer.
Terrassen bei den Maisonnette Wohnungen gelten als begehbares Dach. Den genauen Aufbau entnehmen Sie bitte dem Energieausweis.

Kamine

i Jede Wohnung hat einen Notkamin an welchem eine Feuerstätte betrieben werden kann. Davon raten wir jedoch ab, weil jede Art von „Ofen“ viel zu viel Heizleistung abgibt und Ihre Wohnung sofort überhitzt.
Der Schwedenofen muss für einen raumluftunabhängigen Betrieb ausgelegt sein (kontrollierte Wohnraumlüftung). Die Anschlüsse für Zuluft und Rauchfang sind durch den Wohnungseigentümer herzustellen, jedenfalls ist das Einverständnis und die Erlaubnis des zuständigen Rauchfangkehrers einzuholen.
Die Kamine haben keinen separaten Verbrennungsluftzug.

Balkone und Terrassen

Alle Terrassen, Balkone und Gänge weisen ein Gefälle zur Entwässerung auf. Dieses beträgt mindestens 2 % (2 cm Höhenunterschied auf 1 m Messlänge). Terrassen bei Maisonnette Wohnungen sind als nutzbare Dächer ausgeführt. Das Gefälle ist auch in der Oberfläche abgebildet.

Ergänzungen zu Balkone:

- Oberfläche ausgeführt als Kunstharzbeschichtung mit Sandeinstreuung
- Die Verwendung von Streusalz im Winter ist verboten

Ergänzungen zu Terrassen:

- Bodenbeläge sind Estrichplatten auf Splittbett mit Splitt verschlossenen Fugen.
- Durch die Verlegung im Splittbett sind Setzungen möglich und stellen keinen Mangel dar. Das Split der Fugen muss von Zeit zu Zeit ergänzt werden.

Hängedachrinnen sind zur Wasserableitung der Dachterrassen im 2. Stock montiert. An Balkonen in allen anderen Geschossen ist keine Rinne vorgesehen.

Fenster und Türen

i Alle Fenster und Türen sollten 1 x jährlich gründlich gereinigt und die Scharniere geschmiert werden (Teflonspray). Evtl. Nachjustierungen sind ebenfalls 1 x Jährlich bzw. nach Aufwand durch zu führen. Diese Arbeiten sind Wartungsarbeiten, obliegen Ihnen als Eigentümer und sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt.

Wartungsverträge mit den Herstellerfirmen sind zu empfehlen– oft bieten die Firmen auch Garantieverlängerungen an.

Fenster

Kunststoff-Fenster und Türen mit Dreh-Kippbeschlag, Isolierverglasung, Außenfensterbänke Kunststein bzw. Aluminium, Innenfensterbänke Kunststein Brandschutzelemente in Holz (Fenster und Türen)

Die Brandschutzfenster sind stets geschlossen zu halten.

i Ihre Fenster sind auf bestmögliche Wärmedämmung ausgelegt.

Die Schalldämmung ist entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Falls Sie Außengeräusche in manchen Räumen mehr hören als sie es gewohnt sind, kann das durch ein schlecht eingestelltes Fenster möglich sein. Einen „Stöckelschuh“ auf hartem Untergrund kann kein Fenster vollkommen abschirmen.

Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollbautüre in Kunststoff weiß oder Holz weiß (Brandschutz), Durchgangslichte 100/200 cm oder mehr. Türbeschlaggarnitur mit Knopf oder Bügelgriff außen, Drücker innen, 3 Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel.

Eine Bestätigung der ÖNORM B5338 ist NICHT bei allen Türen verfügbar.

i Die Eingangstüre ist thermisch der empfindlichste Teil Ihrer Wohnung, da diese sehr stark belastet wird. Bei extrem niedrigen Außentemperaturen kann eine geringe Kondensation im Bereich des Türstocks auftreten, welche völlig normal und keine negative Beeinträchtigung ist.

Schlagregen- und Winddichtheit nur bei verriegelter Türe (versperrt).

Installation/Haustechnik

Komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Ablaufleitungen und der Technik lt. Polierplan und nach den gültigen Richtlinien.

i Die Sanitärinstallationen werden lt. Plan, Ö-Norm gerecht, ausgeführt.

Bei Selbstmontage der WC-Keramik, Badewannen, und Waschbecken ist auf den ordnungsgemäßen, schalltechnisch richtigen Anschluß zu achten.

Heizung, Warmwasser

Die Heizung Ihrer Wohnung erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Radiatoren in jedem Zimmer. Die Radiatoren muss jeder Eigentümer selber entlüften. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.

Bei den Penthouse Wohnungen erfolgt die Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung. Die gewünschte Raumtemperatur für die gesamte Wohnung wird mittels Raumthermostat eingestellt, zusätzlich sind die Zimmer mittels Thermostatköpfen raumweise zu justieren.

Regenfallduschen sind zeitgerecht bekanntzugeben (bitte beachten Sie die Fristen für die Änderungswünsche), da einzelne Bauteile anders dimensioniert werden müssen. Bauseits werden bei im Plan dargestellten Doppelwaschbecken nur Anschlüsse für ein Einfachwaschbecken hergestellt. Sollten ein Doppelwaschbecken gewünscht sein, gilt dies als Umplanung und muß ebenfalls unter Beachtung der Änderungsfristen bekanntgegeben werden.

Lüftung

Alle Wohnungen (außer Penthouse Wohnungen) werden mit einer Bedarfslüftung ausgestattet.

Wohnraumlüftung kontrolliert (nur Penthouse Wohnungen)

Alle Penthouse Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung übernimmt die Be- und Entlüftung Ihrer Wohnung teilautomatisch. Ein Großteil der Energie aus der Abluft wird über Wärmetauscher zurück in die Wohnung geführt. Die Wohnraumlüftung ist KEINE Klimaanlage.

Ihre Vorteile:

- niedrige Heizkosten
- beste Energiekennzahlen
- bestes, gesundes Raumklima
- ständig gefilterte Frischluft (Filterklasse G3)
- Wohnung wird auch gelüftet wenn niemand zuhause ist und die Fenster geschlossen sind (Urlaub)
- im Winter keine kalte Zugluft

Aufgrund von technischen Gegebenheiten sind diverse Rohrleitungen und Lüftungsleitungen offen und sichtbar verlegt. Die Leitungen können auf eigene Kosten verkleidet werden (Gipskarton, Holz, Blech, etc.). Bei der Verkleidung der Anlage ist jedoch ist zu beachten, daß Wartungstüren eingebaut werden müssen um Bauteile ggf. Warten zu können.

i Die Wohnraumlüftung arbeitet teilautomatisch im Hintergrund. Für Detailinformationen lesen Sie bitte die Betriebsanleitung. In dieser ist beschrieben, wie und wie oft Sie einen Filterwechsel vornehmen sollen (regelmäßige Wartung durch den Wohnungseigentümer).

Elektroinstallation

Diese umfasst die Installation aller Leitungen vom Wohnungsverteiler zu nachstehenden Auslässen:

- ◆ Küche
- ◆ Wohnzimmer
- ◆ Vorraum-Diele
- ◆ Schlafräume
- ◆ WC
- ◆ Terrasse
- ◆ Balkon
- ◆ Loggia
- ◆ Bad

Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen ausgestattet. In allen Räumen werden bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper berücksichtigt.

i Die Elektroinstallation wurde von uns geplant und in den Polierplänen eingetragen. Wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen oder Ergänzungen wünschen (nach Übernahme), kontaktieren Sie bitte das ausführende Unternehmen (Garantie & Gewährleistung).

Telefon-, TV- und Datenleitung

Für das Telefon und TV wird bauseits eine Verkabelung ohne Anschlußdosen im Wohnraum und einem Schlafraum (Internet) berücksichtigt. Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister zu stellen.

i Die Telefonanschlüsse sind zur Gänze lt. Plan hergestellt. Eine Freischaltung und Montage der Telefondosen müssen Sie direkt beim Anbieter selbst beantragen.

Klingel

An jeder Wohnungseingangstüre ist ein Klingeltaster für eine im Vorraum montierte Türinnenstelle. Das Klingeltableau befindet sich vor dem Hauptzugang, jede Wohnung hat eine Türinnenstelle für Gegensprechanlage und zur Türöffnung montiert.

i Die Briefkästen und das Klingeltableau müssen von den Eigentümern selbst beschriftet werden.

Außenanlage

Die Abstellflächen sowie sonstige Wege werden laut grafischen Entwürfen gestaltet und befestigt. Veränderungen bzw. Abweichungen obliegen ausschließlich der Entscheidung des Ausführenden soweit sich diese im Bereich der zulässigen Bauordnung befinden.

i Die Pflege der allg. Außenanlagen werden von der Hausverwaltung veranlasst und über die Betriebskosten verrechnet. Bitte verunreinigen Sie diese nicht fahrlässig.

Beleuchtungskörper

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Raum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel).

Auf der Terrasse bzw. Balkon werden die Beleuchtungskörper bereits montiert. Auf Ihrem Balkon/Terrasse können Sie diese selbstverständlich nach eigenem Geschmack austauschen.

In den Außenbereichen sind bauseits Beleuchtungskörper verbaut.

Fragen, welche die technische Ausführung und Ausstattung im Detail betreffen, richten Sie bitte an unser Büro.

Ausstattung Ihrer Wohnung

Penthouse Wohnungen (DG):

Werden belagsfertig angeboten!

Das bedeutet Sie können folgende Arbeiten in Eigenregie herstellen:

- Innenwandmalerei
- Fliesenbeläge
- sanitäre Einrichtung, Traggestell für Hänge-WC bauseits vorhanden.
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)
- Rohbaulichten sind für Holzumfassungszargen gerichtet

Die Wohnung wird in belagsfertiger Ausführung an Sie übergeben.

Sie erhalten von uns einen Wohnungsplan, in dem alle nötigen Informationen für die Professionisten eingetragen sind. Dieser Plan ist auch in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich.

Wohnungen (1.OG, 2.OG, 3.OG):

Werden schlüsselfertig angeboten!

Das bedeutet folgende Arbeiten sind bereits erledigt:

- Innenwandmalerei
- Feuchtraumbeläge
- sanitäre Einrichtung
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren + Zargen)

Die Wohnung wird in schlüsselfertiger Ausführung, ohne Küche und ohne Beleuchtungskörper, an Sie übergeben.

Sie erhalten von uns einen Wohnungsplan. Dieser Plan ist auch in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich.

Fußbodenbeläge und Fliesen (nur Penthouse Wohnungen)

Die Fußböden werden mit „schwimmendem“ Estrich und Trittschalldämmung hergestellt. Randverformungen und Absenkungen bei schwimmenden Estrichen sind nicht vermeidbar. Das bedeutet, dass Absenkungen bis 5mm auftreten können. Diese Absenkungen treten vor allem in den ersten Jahren auf und beruhen auf Bauteilbewegungen (Setzungen sind daher keine Mängel). Liegt der Estrich um das Maß tiefer, welches durch das nachfolgende Gewerk ohne Mehraufwand ausgeglichen werden kann, ist das kein Mangel (in der Regel sind das 3mm). Es kann zu Ausgleichsarbeiten am Estrich, vor dem Verlegen der Belege kommen.

i Eine Wohnungsübergabe setzt nicht voraus, daß der Estrich/Wände vollständig ausgetrocknet sind bzw. ein Verlegen von Belegen jeglicher Art möglich ist.

Die Belegereife ist vom Kunden bzw. den ausführenden Firmen zeitgerecht zu überprüfen.

i Wir empfehlen die Parkettböden, Laminatböden oder sonstige Fußbodenbeläge schwimmend mit untergelegten Schalldämmmatten mit min. 20dB Schallverbesserung zu verlegen.

Bei Fliesen und Steinböden in Wohnräumen können ebenfalls Vorkehrungen getroffen werden (z.B. ARDEX DS 40 - Schalldämmverbesserung ca. 16dB).

i In allen Naßräumen sind Feuchtigkeitsisolierungen lt. Ö-Norm an den Wänden und am Fußboden auszuführen. Der Übergang zwischen Fußboden und Wand ist mit einem dauerhaft dichten Fugenband auszuführen.

Reklamationen bezüglich Trittschalls liegen nicht in unserer Zuständigkeit. Bei Verklebung empfehlen wir SIKABOND-50 Parquet oder Gleichwertigem mit trittschalldämmenden Eigenschaften.

Innentüren (nur Penthouse Wohnungen)

i Die Rohbauöffnungen aller Innentüren werden für Holzumfassungszargen gerichtet. Ein nachträglicher Einbau von Stahlzargen ist mit dem Lieferanten der Zargen abzuklären und zu prüfen.

Geländer, Absturzsicherungen

In Maissonette Wohnungen werden bei Stiegen, Galerien und sonstigem, keine Absturzsicherungen von Seiten des Bauträgers hergestellt. Eine ordnungsgemäße Herstellung der Absturzsicherung obliegt dem Eigentümer!

Wichtige Informationen für Wohnungskäufer

Die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übergabe ist ohne Zustimmung der fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

Der Käufer darf vor der Schlüsselübergabe keinerlei Leistungen in Eigenregie durchführen und die Baustelle keinesfalls ohne befugte Begleitperson betreten.

Hinweis: Wenn sie das Lüftungsgerät verkleidet oder verbaut haben möchten, dann ist dies nur nach den Naturmaßen vorzunehmen. Dies betrifft vor allem Küchenplanungen.

Änderungen

Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages möglich.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, der TGA-Planung (Technische Gebäudeausrüstung) usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen ca. Angaben (Planmaße) sind, die sich aufgrund der Erstellung der Detail- und Ausführungsplanung bzw. Bautoleranzen ändern können.

Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen, das Verkaufsmodell oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt, diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Waschmaschine, Küche etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Ausführung nach Maßgabe des Kaufvertrages abweichen.

Hinweise

i Bitte beachten Sie auch die Leistungen, welche nicht unter die Gewährleistungsfrist fallen. Diese sind unter anderem:

- Verschleißteile, wie z.B.: Dichtungen an Installationen
- Nachjustierungen und Einstellungen von beweglichen Teilen wie z.B.: Fenster, Türen etc.
- Estriche liegen auf Wärme- und Trittschalldämmplatten auf, die auf Grund des Erfordernisses weich und somit zusammendrückbar (kann bis zu 5mm betragen) sind. Das Aufreißen von Dehnungsfugen (Silikonfugen, bei Sockelleisten, etc) durch Estrichsenkungen ist daher kein Gewährleistungsanspruch.
- Dasselbe gilt für dauerelastische Verfugungen im Sanitärbereich. Elastische Fugen (z.B. Silikon- und Acrylfugen) sind auf Grund ihrer stofflichen Eigenschaft als Wartungsfugen anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtungen. Die Wartung dieser in der Wohnung obliegt dem Wohnungseigentümer.
- Fugen zwischen Innenwänden und Decken bzw. zwischen Innen- und Außenwänden sind mit einem flexiblen Material auszuführen/zu verschließen. Risse in diesem Bereich fallen nicht in die Gewährleistung. Dies gilt auch für Risse ohne Flex-Material.
- Während der Akklimatisierung des Neubaus in den ersten 2 bis 3 Jahren wird empfohlen keine Tapeten zu verlegen oder dichte Anstriche (Latexfarben) durchzuführen.
- Die Reinigung der Oberflächen (z.B. Türen, Fenster, Glas) ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Für Kratzspuren nach Übergabe der Wohnung kann keine Haftung übernommen werden.
- Generell können Gewährleistungsansprüche nur dann durchgesetzt werden, wenn die erforderlichen Wartungs- und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maß durchgeführt wurden.
- Im Bereich der Installationen bzw. in der Nähe des Elektroverteilers dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, Nägel) montiert werden, da in diesem Bereich die Hauptzuleitung und die Verkabelung unter Putz zusammengezogen werden.
- Die Ablagerung jeglichen Fremdmaterials (Verpackung, Schutt) auf der Baustelle durch den Käufer oder einen von ihm beauftragten Professionisten ist verboten. Sollten dennoch Ablagerungen stattfinden, so werden diese kostenpflichtig entsorgt.
- Es können Fenster als Oberlichte ausgeführt werden, damit die Privatsphäre in den Räumen gewahrt wird und trotzdem eine optimale Belichtung erzielt wird. Daraus könnte resultieren, dass diese Zimmer aus rechtl. Sicht (NÖ Bauordnung) als Nebenräume deklariert werden. Das hat keinerlei Auswirkungen auf Qualität oder Preis der Wohnung.
- Holz ist ein Naturstoff (Harz kann austreten – dies ist kein Mangel)

Gewährleistung – Garantie – Schadenersatz – Beweislastumkehr

Gewährleistung

Die Gewährleistung gilt nur für die Sache selbst, nicht aber für Folgeschäden.

Entstehen Mängel erst nach der Übergabe neu und sind nicht im Übergabeprotokoll vermerkt, handelt es sich dabei um keinen Gewährleistungsfall. Wir haften bei beweglichen Sachen 2 Jahre und bei unbeweglichen 3 Jahre.

Garantie

Garantien sind nur bei Bauteilen möglich, bei denen der Hersteller eine solche ausgibt. Ansonsten gelten die normalen Gewährleistungsansprüche. Ob und welche Garantien vorhanden sind, wird Ihnen im Zug der Übergabe mitgeteilt.

Garantien beginnen immer mit dem Datum der Erstinbetriebnahme zu laufen. Dieses Datum ist in der Regel nicht gleich lautend mit dem Übernahme Datum der Wohnung.

Schadenersatz

Wir stehen in einer gesetzlichen Haftung für Schäden, die von uns bzw. unseren Subfirmen verursacht wurden. Für einen Schadenersatzanspruch muss zumindest leicht fahrlässig gehandelt worden sein. Ein Anspruch verjährt nach 3 Jahren ab Kenntnis von Schaden sowie Schädiger bzw. jedenfalls nach Verstreichen eines Zeitraums von 30 Jahren.

Beweislastumkehr

Sofern ein Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auftritt, wird vermutet, dass dieser Mangel schon im Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Die Vermutung tritt jedoch nicht ein, wenn dies mit der Art der Sache (z.B. leicht verderbliche Güter) oder der Art des Mangels (sichtbare Unfallspuren, typische Verschleißerscheinungen durch Gebrauch) nicht vereinbar ist. Für später auftretende Mängel liegt die Beweislast beim Übernehmer (Käufer).

i Treppenhaus und Personenlift

Die Pflege und Wartung der gesamten Anlage übernimmt die Hausverwaltung. Es besteht „Informationspflicht“ der Eigentümer gegenüber der Hausverwaltung im Falle von Mängeln, Beschädigungen und/oder nicht funktionierenden Anlagen, etc.

Der Aufzug gewährt ihnen höchsten Komfort um alle Hauptetagen der Wohnhausanlage zu erreichen, bitte beachten Sie, dieser dient beim Umzug nicht als Lastentransport.

Bei langanhaltenden sehr tiefen Temperaturen (ca. -10 Grad 1-2 Wochen) ist es möglich, dass der Aufzug systembedingt vorübergehend nicht funktioniert.

Baustellenbesichtigungen

Dem Baustellenpersonal ist es aus Haftungsgründen untersagt, baustellenfremden Personen Zutritt zu gestatten. Das Arbeitnehmerschutzgesetz bietet allen betriebsfremden Personen keinen Versicherungsschutz und die Verletzungsgefahr auf einer Baustelle ist sehr hoch.

Die einzelnen Gewerke sind erst dann fertig, wenn von unserer Seite eine Endabnahme stattgefunden hat. Wenn Sie widerrechtlich auf der Baustelle waren und Mängel oder Fehler festgestellt haben, sehen Sie davon ab, unverzüglich mit uns Kontakt aufzunehmen. Erst nach einer Endabnahme von unserer Seite können Sie von Mängeln sprechen.

Bei Fragen zu den einzelnen Gewerken vereinbaren Sie bitte einen Termin mit den zuständigen Professionisten, diese sind bemüht Ihre Vorstellungen zu verwirklichen.

Wohnungsübergabe

Die Wohnung wird mittels Übergabeprotokoll nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt ist es möglich, dass die Allgemeinflächen der Anlage noch nicht komplett fertig gestellt sind. Die Übergabe der Allgemeinflächen erfolgt meist in den folgenden 6 Monaten an die Hausverwaltung.

In dieser Zeit ist es das Bestreben der Hausverwaltung die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten (Müll, Reinigung).

Geldverkehr

Alle Gelder fließen über einen Treuhänder

1. *Bei Unterfertigung des Vorvertrages ist eine schriftl. Bonitätsbestätigung einer Bank/eines Geldinstitutes zu erlegen.*
2. *Bei Unterschrift des beglaubigten Kaufvertrages sind 25% des Kaufpreises als Bonitätssicherung auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Statt der Einzahlung der Bonitätssicherung kann auch eine Bankgarantie abgegeben werden.*
3. *Die Kaufsumme muss vor der Wohnungsübergabe vollständig am Treuhandkonto eingelangt sein.*
4. *Die Kaufsumme wird erst nach Wohnungsübergabe und Erfüllen aller Treuhänderaufgaben an den Verkäufer in voller Höhe übergeben.*

Allgemein

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufanbotes/Kaufvertrages und dient zur detaillierten Information.

Zu Ihrem Kaufanbot erhalten Sie einen rechtsgültigen Wohnungsplan. Die Werbepläne oder Symbolbilder sind nicht bindend.

Diese Informationen sind für Sie hilfreich und unterstützen gleichzeitig die Werterhaltung der gesamten Wohnhausanlage.

Für Fragen steht Ihnen unser Verkaufsteam gerne zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage sowie die Wohnungen in gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet, jedoch ersuchen wir um Verständnis, dass aus technischen oder baugesetzlichen Gründen während der Bauausführung Änderungen notwendig werden könnten.

Stockerau, am

.....

Gelesen und zur Kenntnis genommen (Unterschrift)