

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

18.10.23

der Fortuna-Wohnanlage in der Neustifter Straße 6, 3470 Kirchberg am Wagram

### Allgemein

#### Ziele

Unser oberstes Ziel ist es hoch qualitativen Lebensraum zu schaffen.

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

#### Objektbeschreibung

Die Wohnanlage besteht aus zwei Bauteilen verbunden durch ein zentrales Stiegenhaus.

Die Anlage umfasst insgesamt 52 Wohnungen, verteilt auf 3 Stockwerke:

- EG: 18 Einheiten, alle mit Eigengarten
- 1. OG: 18 Einheiten, alle mit Balkon
- 2. OG: 16 Einheiten, alle mit Balkon

Im Erdgeschoss befinden sich **Fahrradstellplätze** sowie der **Müllplatz**. **Kellerabteile**, Technikraum sowie Zählerraum werden im Erd- sowie Untergeschoss untergebracht.

Es werden **53 Stellplätze davon jeweils 2 als Familienplätze bzw. barrierefreie Abstellplätze**, vor der Anlage verfügbar sein.

Die einzelnen Wohnungen sind über das Treppenhaus und einen **rollstuhlgeeigneten Personenlift** erreichbar.

**Postkästen** sind voraussichtlich im Erdgeschoss nahe dem Stiegenhaus zu finden.

### **Energieausweis (Gültigkeit 10 Jahre)**

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf). Der ebenfalls sehr prominent angeführte "Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor" (fGEE) ist seit 2012 in neuen Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar.

#### **Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (Energiekennzahl):**

Der spezifische Heizwärmebedarf (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m<sup>2</sup>.a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wieviel Energie Ihr Haus pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet. Um den Kennwert auf einen Blick abschätzen zu können wird er neben die farbige Skala in der entsprechenden Kategorie gedruckt.

#### **Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (standortbezogen):**

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch bei Ihrem Haus. Je nach Ihrem Benutzerverhalten (energiesparendes Verhalten) kann Ihr tatsächlicher Verbrauch auch abweichen. Bei Neubauten ist im ersten Jahr der Verbrauch oft deutlich erhöht, weil Bauteile noch austrocknen müssen.

#### **Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE**

Dieser Wert vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres (fGEE < 1) oder energetisch schlechteres (fGEE > 1) Gebäude handelt. Je höher der fGEE, desto schlechter ist das Gebäude. (Quelle: [www.energieausweis.at](http://www.energieausweis.at))

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn 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.

### *Betriebskosten (BK)*

---

Die gesamte Betriebskostenabrechnung erfolgt über eine beauftragte Hausverwaltung, welche die Wohnanlage betreut, in Vertretung der Hauseigentümergeinschaft handelt und auch von dieser abbestellt werden kann. Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Die Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Wärme) werden jeweils mittels eigenem Zähler nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Feuerversicherung, allg. Strom, Aufzugswartung, Reinigung der Allgemeinflächen, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca.: netto €2,50/Nutzwert/Monat (Erfahrungswerte). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerten angegeben und auf keinen Fall bindend! Die Betriebskosten können im ersten Jahr höher ausfallen, um zu verhindern, dass bereits bei der ersten Jahresabrechnung eine Nachzahlung entsteht.

### *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. Dazu prüfen wir jeden Änderungswunsch individuell und solange es technisch und organisatorisch noch möglich ist, führen wir diese wunschgemäß aus.

### *Sie kaufen Ihre Wohnung vor Baubeginn*

---

Zu diesem Zeitpunkt sind Änderungen noch möglich. Grundrisse können individuell nach Ihren Wünschen abgeändert werden. (Unter Einhaltung der geltenden Vorschriften)

**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 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*

---

Die gekaufte Wohnung ist vom ersten Tag an Ihr Eigentum.

Jegliche Änderungen im Inneren Ihrer Wohnung obliegen Ihnen und bedürfen keinerlei Einverständnisse von anderen 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.

### *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**

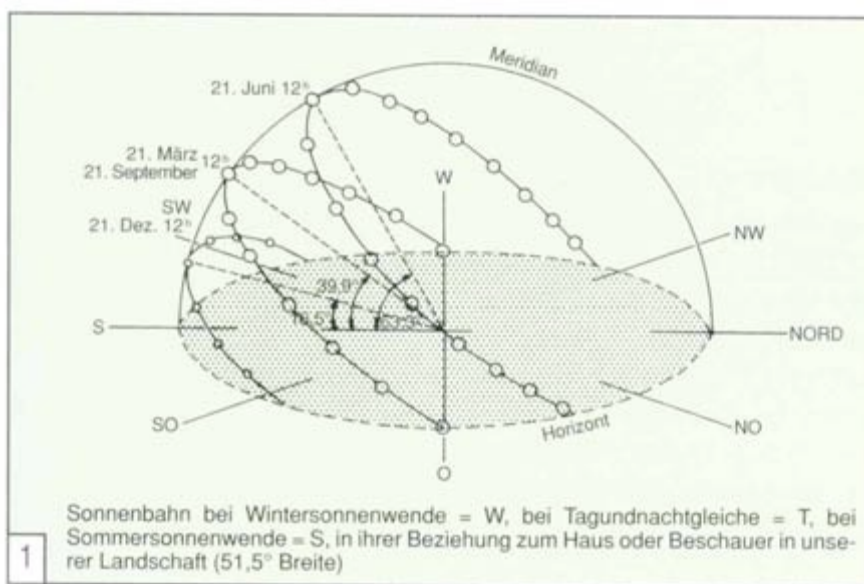
Direkte Sonneneinstrahlung im Sommer sollte so gut wie möglich vermieden werden, da das empfindliche Kleinklima der Wohnung beträchtlich gestört wird. Im Winter kann direkte Sonneneinstrahlung jedoch hilfreich sein, um den niedrigen Energiebedarf lt. Energieausweis für Ihre Wohnung zu erreichen.

### Früher/Heute

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

Heute liegt die Lebensphilosophie 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!



### 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/m<sup>2</sup> herab, gemessen in der Horizontalen. Im Winter sind es nur 13°-18° und selbst zu Mittag nur etwa 200 Watt/m<sup>2</sup> (ebenfalls in der Horizontalen gemessen). Eine direkte Sonneneinstrahlung ist gleichzusetzen mit dem Einschalten einer überdimensionierten Heizung, welche sofort das funktionierende Klima der Wohnung zerstört.

## 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 wie üblich mit Dübeln und Schrauben durchzuführen und haben keinen negativen Einfluss, weil das Loch 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 massiv bzw. in Trockenbau ausgeführt.

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. 2,52m unter Berücksichtigung der Bautoleranz und der Bodenbeläge. (Änderungen möglich)

### Decken- und Fußbodenkonstruktionen

Aufbau von unten: Stahlbetondecke (Elementdecke) mit grob verschlossenen Deckenfugen, keine Bandagen nur Fugen verschließen, Ausgleichsschicht Styroporgranulat, Trittschalldämmung, schwimmender Estrich.

**i** Spachtelung Decke: Eine vollflächige Verspachtelung wird empfohlen (Durchführung durch Kunde)

**i** Befestigungen in der Decke:

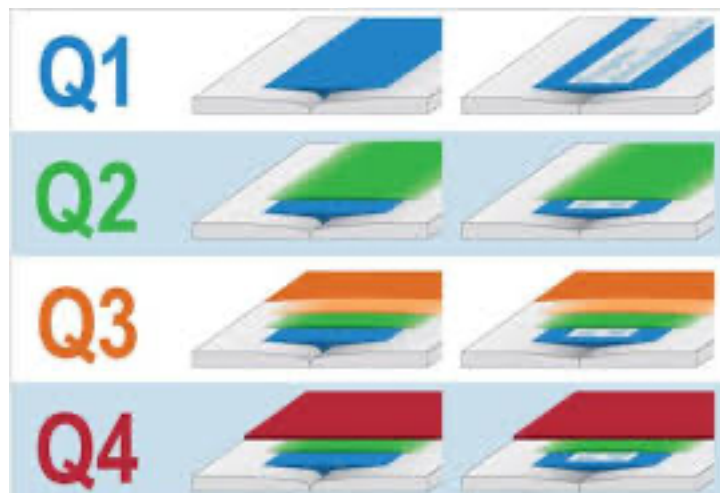
Mit Stahlbetondübeln und Schrauben, keine Besonderheiten. Es ist auf eine max. Bohrtiefe von 6cm zu achten, da Lüftungsschläuche in der Decke laufen können.

**i** Befestigungen am Fußboden: Möglich jedoch nicht tiefer als 5cm wegen ev. Vorhandenen Leitungen (Fußbodenheizung).

### Verputz, Innenwände – Oberflächenqualität

#### Ausführung in Q1 – Qualitätsstufe 1

Q1 entspricht der einfachsten Verspachtelung und erfüllt keine optischen (dekorativen) Anforderungen an Deckenflächen. Es handelt sich um eine reine Grundverspachtelung und ist z.B. für das Auftragen von Fliesen oder anderen keramischen Belägen geeignet. Mit dieser Spachtelung erreicht man bereits eine luftdichte Abdichtung.



### 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: Die Schallwellen übertragen sich über die Luft. Dieser entsteht zum Beispiel durch laute Radios oder Schreie.

Körperschall: Die Schallwellen übertragen sich über Festkörper, zB Bauteile wie Böden und Wände. 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 dahinterliegenden 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.

Grundsätzlich ist von Befestigungen an der Fassade abzusehen! Sollte dies jedoch unbedingt erforderlich sein, muss vorher jedenfalls eine Rücksprache mit der Hausverwaltung erfolgen.

**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 (Beton).

**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/Loft Wohnungen gelten als begehbares Dach. Den genauen Aufbau entnehmen Sie bitte dem Energieausweis.



### Balkone und Terrassen

Alle Terrassen, Balkone und Gänge im Außenbereich weisen ein Gefälle zur Entwässerung auf. Dieses beträgt mindestens 2 % (2 cm Höhenunterschied auf 1 m Messlänge). Terrassen bei Maisonette Wohnungen sind als nutzbare Dächer ausgeführt. Das Gefälle ist auch in der Oberfläche abgebildet. Die Außenarmatur auf der Terrasse ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

#### Ergänzungen zu Balkonen:

- 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, diese stellen keinen Mangel dar. Der Splitt der Fugen muss von Zeit zu Zeit ergänzt werden.

Hängedachrinnen zur Wasserableitung werden unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Bestimmungen und Normen an Balkon etc. montiert. Nicht alle Balkone müssen zwingend mit Dachrinnen ausgestattet sein.

### 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 durchzuführen. 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 in Kunststein- bzw. Aluminiumausführung, Innenfensterbänke in Kunststeinausführung  
Brandschutzelemente in Holz (Fenster und Türen)

Brandschutzfenster sind stets geschlossen zu halten.

**i** Ihre Fenster sind auf bestmögliche Wärmedämmung ausgelegt.

Die Schalldämmung 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.

Teilweise werden Fenster mit erhöhtem Schallschutz verbaut.

### Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüre ist eine Vollbautüre in Kunststoff oder Holz Durchgangslichte ca. 90/200 cm oder mehr. Türbeschlaggarnitur mit Knopf oder Bügelgriff außen, Drücker innen, Türspion, 3 Wohnungsschlüssel. Widerstandsklasse WK1 oder WK2.

Eine Bestätigung der ÖNORM B5338 ist NICHT verfügbar.

**i** Die Eingangstüre im Außenbereich 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).

**i** Die Eingangstüre im Innenbereich benötigt keine besondere Wartung. Um schalltechnisch das beste Resultat zu erzielen, sollte diese ebenfalls optimal eingestellt sein.

### 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 und ÖNORM-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 Wärmepumpe, die Wärmeabgabe in der Wohnung über eine Fußbodenheizung. Die gewünschte Raumtemperatur für die gesamte Wohnung wird mittels Raumthermostat eingestellt, raumweise zusätzlich über den Fußbodenheizungsverteiler. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.

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. Sollte ein Doppelwaschbecken gewünscht sein, gilt dies als Umplanung und muss ebenfalls unter Beachtung der Änderungsfristen bekanntgegeben werden bzw. kann ein Doppelwaschbecken problemlos von nur einem Anschluss ver/entsorgt werden.

### Wohnraumlüftung kontrolliert

Alle 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
- Wohnung wird auch belüftet, wenn niemand zuhause ist und die Fenster geschlossen sind (Urlaub)
- im Winter keine kalte Zugluft

Aufgrund von technischen Gegebenheiten sind in ausgewählten Wohnungen 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 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         | ◆ Terrasse |
| ◆ Wohnzimmer    | ◆ Balkon   |
| ◆ Vorraum-Diele | ◆ Loggia   |
| ◆ Schlafräume   | ◆ Bad      |
| ◆ WC            |            |

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 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 die 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.

### Garten

Die Gartenflächen werden mit Ober-/Mutterboden auf das entsprechende Niveau gebracht, begrünt und gegen die Anrainerflächen in einer Höhe von ca. 80 cm eingezäunt. In diesem Boden können kleine Steinchen vorhanden sein. Die Außenarmatur im Garten ist, nachdem länger kein Wasser entnommen worden ist (z.B.: über die Wintermonate), vor dem Wiedergebrauch zu spülen – ca. 10 Liter ablassen.

**i** Für die Pflege Ihrer Gartenflächen sind Sie selbst verantwortlich. Grasschnitt und Pflanzen sind selbst entsprechend den Vorschriften der Gemeinde zu entsorgen. (Info auf <https://www.kirchbergwagram.at>)

**i** Im ersten Jahr ist der Boden nicht sehr sickerfähig, kann eine erhöhte Festigkeit aufweisen und es kann vorkommen, dass bei starken Niederschlägen Wasser stehen bleibt. Eine Bepflanzung erhöht langfristig die Bodenlockerheit.

### 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/Ihrer 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.

### Kellerabteile

Die Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss. Rohre und andere Installationen können in den Abstellräumen verlaufen, sollte es durch die Planung nicht vermeidbar sein.

## Ausstattung Ihrer Wohnung

Unsere Wohnungen werden belagsfertig angeboten und – wenn nicht anders vereinbart – auch so hergestellt.

Als Grundlage der belagsfertigen Ausführung, gelten die entsprechenden Normen und Werksvertragsnormen der nachfolgenden Gewerke (Maler, Fliesenleger, Tapezierer, Bodenleger etc.)

Das bedeutet Sie können folgende Arbeiten in Eigenregie herstellen:

- Innenwandmalerei & Spachtelarbeiten
- Decken spachteln
- Fliesenbeläge
- sanitäre Einrichtung, Traggelüst 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.

### Fußbodenbeläge und Fliesen

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 Trittschall liegen nicht in unserer Zuständigkeit. Bei Verklebung empfehlen wird SIKABOND-50 Parquet oder Gleichwertigem mit trittschalldämmenden Eigenschaften.

### **i** Treppenhaus und Personenaufzug

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, dass dieser beim Ein-/Umzug nicht als Lastentransport dient.

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

### *Innentüren*

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

### *Stiegen, Geländer, Absturzsicherungen*

Bei den Stiegen in den Wohnungen handelt es sich um Rohbautreppen. Die Stiegen werden belagsfertig hergestellt und können vom Kunden belegt bzw. endbeschichtet werden. In Maissonette Wohnungen werden bei Stiegen, Galerien und Ähnlichem, keine oder lediglich provisorische 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 Firmengruppe (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 Verfugungen 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)
- Die Dicke von Silikonfugen ist nicht in Normen geregelt. Hier kommt es vielmehr auf lokale Faktoren an beziehungsweise wird diese meist vom Hersteller vorgegeben. Daher können hier keine Mängel geltend gemacht werden.



## 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. Dieses Datum ist in der Regel nicht gleich lautend mit dem Übernahmedatum 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).

### 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.

### Förderungsansuchen

---

#### **Wenn Sie um Förderung beim Land NÖ ansuchen:**

Beantragen Sie die Förderung umgehend nach Unterfertigung des Kaufangebotes.

Auch wenn noch div. Unterlagen für ein vollständiges Ansuchen fehlen, wird Ihr Ansuchen beim Land bearbeitet und die Förderung früher an Sie ausbezahlt.

Die Förderung muss zwischenfinanziert werden! Die Auszahlung erfolgt erst nach Grundbucheintragung. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner beim Bauunternehmen fortuna.

### Wohnungsübernahme

---

Die Wohnungsübernahme findet mittels Übergabeprotokoll nach vorheriger Terminvereinbarung statt. 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 im 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)