

# Wohnen am Achensee

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



tatsächliche Ausführung kann abweichen

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| 1. Allgemeine Beschreibung                   | Seite 3  |
| 2. Angaben zur Erschließung                  | Seite 6  |
| 3. Angaben zu Konstruktion und Verkleidungen | Seite 7  |
| 4. Ausführung Türen und Fenster              | Seite 9  |
| 5. Sanitärinstallationen                     | Seite 10 |
| 6. Elektroinstallationen                     | Seite 13 |
| 7. Angaben zu Aussenanlagen                  | Seite 17 |
| 8. Angaben zu Reinigung                      | Seite 18 |
| 9. Umlanungen und Sonderwünsche              | Seite 19 |
| 10. Sonstige Informationen und Regeln        | Seite 20 |

## 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Es ist beabsichtigt, auf der GP 809/11 der KG Achenkirch eine Kleinwohnanlage bestehend aus 6 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten. Vorgesehen sind 8 Tiefgaragenplätze im 2. Untergeschoss, 3 Stellplätze im 1. Untergeschoss sowie 3 Stellplätze im Erdgeschoss. Der Zugang zum Gebäude erfolgt durch die Tiefgarage im 2. Untergeschoss, durch den Eingang im 1. Untergeschoss oder durch den Eingang im Erdgeschoss.

Im 2. Untergeschoss befinden sich Tiefgarage, Nebenräume sowie Technikraum.

Im 1. Untergeschoss befinden sich 2 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sowie Garten bei der Top 2, der Eingang ins 1. Untergeschoss ist von der Nordseite bei den Stellplätzen vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind 2 Wohnungen mit gut situierten Balkonen bzw. Terrasse bei Top 3 und ausgezeichneter Aussicht untergebracht, der Eingang ins Erdgeschoss ist von der Ostseite bei den Stellplätzen vorgesehen.

Im Obergeschoss sind 2 Wohnungen mit großen Balkonen untergebracht.

Jede Wohnung verfügt mindestens über je 2 Stellplätze, einzelne Wohnungen verfügen über 3 Stellplätze.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Fußbodenheizung, die nötige Wärme wird über eine Luft-Wärmepumpe bereitgestellt.

Der Wärme- und Energiebedarf für die Wohnanlage beträgt lt. Energieausweis (OIB-Richtlinie 6 vom April 2019)  $HWB_{SK} 37,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ , der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt  $f_{GEE} 0,62$ .

Das Grundstück GP 809/11 liegt ca. 1400 Meter nördlich vom Gemeindeamt Achenkirch entfernt.

Die Zufahrt erfolgt über die östlich gelegene Wiesstraße.

Die Anlage bzw. das Grundstück befindet sich in optimaler, sonniger Lage mit ausgezeichnetem Ausblick.

Der Kindergarten sowie die Volksschule sind in ca. 25 Gehminuten erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 12 Gehminuten erreichbar.

Die Gemeinde Achenkirch liegt nördlich vom Achensee und gehört zum Bezirk Schwaz.

Das Gemeindegebiet besteht aus den Ortsteilen Achenkirch, Achensee, Achenental und Achenwald.

Nachbargemeinden sind Brandenburg, Eben a. Achensee, Steinberg am Rofan, Lenggries (D) und Kreuth (D).

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| KATASTRALGEMEINDE:       | <b>KG 87001 Achenkirch</b> |
| GRUNDSTÜCK:              | <b>GP 809/11</b>           |
| EINLAGEZAHL GB:          | <b>980</b>                 |
| FLÄCHENAUSMASS BAUPLATZ: | <b>518 m<sup>2</sup></b>   |
| FLÄCHENWIDMUNG:          | <b>Wohngebiet</b>          |

# Wohnen am Achensee

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Zufahrt Wohnen am  
Achensee

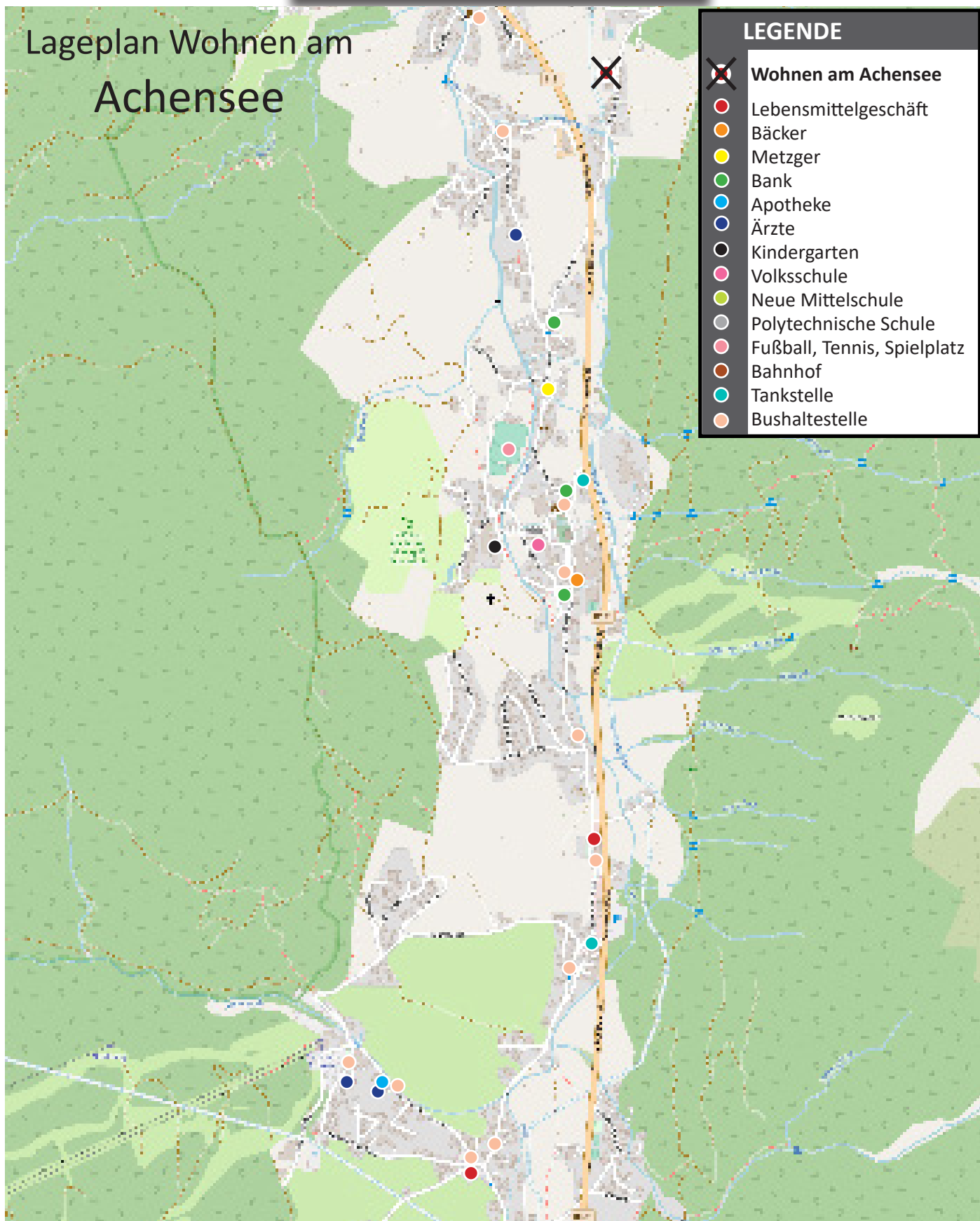
# Wohnen am Achensee

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Lageplan Wohnen am Achensee

### LEGENDE

-  **Wohnen am Achensee**
-  Lebensmittelgeschäft
-  Bäcker
-  Metzger
-  Bank
-  Apotheke
-  Ärzte
-  Kindergarten
-  Volksschule
-  Neue Mittelschule
-  Polytechnische Schule
-  Fußball, Tennis, Spielplatz
-  Bahnhof
-  Tankstelle
-  Bushaltestelle



## 2. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG

---

- **Zu- und Abfahrt:** erfolgt über die östlich gelegene Privatstraße
- **Trinkwasser:** Anschluss an die örtliche Trinkwasserleitung
- **Elektrische Energie:** Anschluss an das örtliche Stromversorgungsunternehmen
- **Schmutzwasser:** Anschluss an das örtliche Kanalnetz
- **Oberflächenwasser:** Versickerung bzw. Anschluss an das örtliche Oberflächenkanalnetz
- **Müll:** durch die örtliche Müllabfuhr (Mülltonnen sind von den Käufern selbst zu besorgen)
- **Telefon und Internet:** Vorbereitung der Verkabelung (Anmeldung und Anschluss sind vom Käufer selbst vorzunehmen)

### 3. ANGABEN ZU KONSTRUKTION UND VERKLEIDUNGEN

#### A. KONSTRUKTION

- **Konstruktion:** Massive Bauweise, Verwendung einwandfreier Baustoffe
- **Fundamente:** wasserundurchlässige Stahlbetonfundamentplatte bzw. Stahlbetonstreifenfundamente lt. statischer Erfordernis
- **Außenwände:** Stahlbeton lt. statischer Erfordernis, wasserundurchlässig lt. Statiker; bzw. gebrannte Hochlochziegel;
- **Tragende Innenwände:** Stahlbeton bzw. gebrannte Hochlochziegel lt. Statiker;
- **Wohnungstrennwände:** Stahlbeton mit Vorsatzschale 7,5cm - Schalldämmmaß mind. 55dB
- **Zwischenwände:** gebrannte Hochlochziegel;
- **Decken:** Stahlbetondecken
- **Dach:** Terrasse/Garten im Erdgeschoss - Flachdach, Stahlbetondecke oder Dämmung im Gefälle, Dämmung lt. Energieausweis;  
Dach im Dachgeschoss - Holzdachstuhl mit Dämmung lt. Energieausweis
- **Stiegen:** Stahlbeton bzw. Fertigteilstiege

#### B. WAND- UND DECKENVERKLEIDUNGEN

- **Wandverkleidung außen:** Wärmedämmverbundsystem mit Silikonharzputz in Reibstruktur beschichtet (Stärke des WDVS-System lt. Energieausweis);  
XPS-Dämmung bei erdberührenden Bauteilen;  
Fassadenflächen teilweise in Holzschalung;  
Betonwände und teils Betondecken im Außenbereich bleiben schalrein und ungemalen;  
Die Farbgestaltung wird von der Bauleitung festgelegt;
- **Innenwände:** Einlagiger Gips-Zement-Maschinenputz, Oberfläche verrieben;  
**Malerarbeiten in den Wohnungen sind nicht enthalten und müssen vom Käufer selbst erledigt bzw. in Auftrag gegeben werden;**  
Es ist darauf zu achten, dass eine mineralische Farbe verwendet wird;
- **Bei Vorsatzschalen:** Glattspachtelung
- **Innenwände bei Nassz.:** In den Nassseinheiten Verlegung von keramischen Fliesen bis einer maximalen Höhe von 2,52m, im Dachgeschoss raumhoch;  
im WC bis zu einer Höhe von 1,20m;  
(In der Küche wird bewusst auf eine Verfliesung verzichtet, da dies erfahrungsgemäß den Kücheneinbau behindert)
- **Verkleidung Decken:** Im Stiegenhaus und im Wohnbereich verputzt bzw. nach Gegebenheit gespachtelt;
- **Treppenläufe und Podeste:** Einlagiger Gips-Zement-Maschinenputz - Oberfläche verrieben, bzw. nach Gegebenheit gespachtelt sowie mineralischer Anstrich weiß;
- **Kellerräume:** Schalreiner Beton, ungemalen;
- **Dachhaut:** Besandete Dachpappe oder nach Festlegung der Bauleitung Dachziegel, Flachdächer teilweise bekiest oder begrünt;
- **Verblechungen:** Colorblech für Regenrohre, Fensterbleche und Attikaverblechungen

## C. BODENBELÄGE

- **Gang - Foyerbereich:** Parkett geklebt in Eichenoptik
- **Wohn- und Schlafräume:** Parkett geklebt in Eichenoptik
- **Bad und WC:** Keramischer Fliesenbelag lt. Muster, im WC bis zur einer Höhe von 1,20m
- **Treppenhaus Allgemein:** Keramischer Fliesenbelag mit Sockel
- **Kellerräume, Technik, Waschraum:** versiegelter Estrich bzw. nach Festlegung der Bauleitung Bodenbeschichtung
- **Terrassen/Balkone:** Thermokiefer-Boden bzw. nach Festlegung der Bauleitung  
Betonplatten im Kiesbett verlegt
- **Vorplatz/Stellplätze:** Asphaltbelag
- **Tiefgarage:** Bodenbeschichtung bzw. nach Festlegung der Bauleitung Asphalt

## D. FUSSBODENKONSTRUKTION

- **Wohnräume:** Kies- bzw. EPS-Granulatschüttung, Wärme- bzw. Trittschalldämmplatten lt. Vorschrift; Kunststoffolie, schwimmender Beton-Estrich ca. 7cm stark;
- **Untergeschoss:** Kiesschüttung, Wärmedämmplatten lt. Vorschrift; Kunststoffolie, schwimmender Beton-Estrich ca. 7cm stark;
- **Garten- bzw. Vorplatzbereich:** Feuchtigkeitsabdichtung, Dämmung, Trennlage, Drainmatten, Vegetationsschicht bzw. im Vorplatzbereich Asphalt;

## E. SONSTIGES

- **Brüstungen:** Brüstungen bei Terrassen und Balkonen - Metallgeländer bestehend aus Stehern, Handlauf, Ober- und Untergurt sowie Füllstäben - pulverbeschichtet;  
Grenzwände in Stahlbeton - Absturzsicherung nach Festlegung der Bauleitung;
- **Stieengeländer:** Metallgeländer bestehend aus Rundrohrstehern, Edelstahl-Handlauf, Ober- und Untergurt sowie Füllstäben - pulverbeschichtet;
- **Personenaufzug:** Elektrisch betriebener Aufzug mit je einer Haltestelle im Geschoss;
- **Trennwände Abstellräume:** Ausführung als Stahlbetonwand bzw. gebrannte Hochlochziegel;

- **Schließanlage:** Das Haus wird mit einer Schließanlage ausgerüstet, sämtliche Türen lassen sich mit einem Schlüssel sperren (Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Mülltür, Briefkasten, Abstellraum, etc.); Die Schlüssel werden so programmiert dass die Wohnungseingangstür, der Briefkasten sowie das Schloss beim Abstellraum nur vom jeweiligen Besitzer gesperrt werden kann;
- **Briefkastenanlage** Jede Einheit erhält einen Briefkasten welcher mit dem Schlüssel gesperrt werden kann; Aufstellungsort wird noch festgelegt;

## 4. AUSFÜHRUNG TÜREN UND FENSTER

---

- **Hauseingangstür sowie Türen und Fenster beim Stiegenhaus:** In Alu-Ausführung mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung, doppelte Dichtung, Zylinderschloß und Beschlägen
- **Fenster, Fenstertüren:** Holz-Alufenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung (UG = 0,5 W/m<sup>2</sup>K), Holzart Fichte oder Kiefer
- **Innentüren:** Holzzargen, Leichtbautürblätter wahlweise mit Lack weiß oder CPL-Türen in Eichenoptik, inkl. Beschläge, mit Bundbart- bzw. WC-Schloss
- **Wohnungseingangstüren:** Ausführung als selbstschließende Brandschutztür (lt. OIB-Richtlinie EI<sup>2</sup>30-C) in weiß lackiert  
Zylinderschloß und Beschlägen, Türspion  
3 Schlüssel bei Wohnungsübergabe (sperren Haustür, Wohnungstür, Allgemeintüren, Briefkasten sowie Schloß bei Abstellraum)
- **Kellertüren:** Stahlzarge und Stahlblechtürblatt mit werkseitiger Oberflächenbeschichtung
- **Brandschutztüren:** Stahlzarge und selbstschließendem Stahlblechtürblatt mit werkseitiger Oberflächenbeschichtung (lt. OIB-Richtlinie EI<sup>2</sup>30-C)
- **Fensterbänke innen:** vorne abgerundete Spanplatten mit Standard-Kunststoffbeschichtung
- **Fensterbänke außen:** Colorblech

## 5. SANITÄRINSTALLATIONEN

### A. SANITÄREINRICHTUNG

- **Bad und WC:**

1 Wand Tiefspül WC weiß mit Unterputzspülkasten  
inkl. WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik,  
Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung  
(tatsächliches Produkt kann vom Bild abweichen)



1 Duschwanne 90x90cm in weiß  
inkl. Einhand-Brausebatterie verchromt,  
Brausegarnitur mit Stange, 90cm Schlauch  
exkl. Duschwände/Schiebetür  
(tatsächliches Produkt kann vom Bild abweichen)



#### oder nach Möglichkeit

1 Kunststoff-Badewanne 170x70cm in weiß  
mit Schaumkörper, inkl. Ab- und Überlauf-  
garnitur, Einhand Badebatterie,  
Brausegarnitur verchromt  
(tatsächliches Produkt kann vom Bild abweichen)



1 Waschtisch ca. 46x60cm in weiß, bei WC getrennt zus. HWB ca. 45x33cm  
inkl. Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur verchromt  
exkl. Halbsäule (Grafik)  
(tatsächliches Produkt kann vom Bild abweichen)



## **B. ENTLÜFTUNGEN**

- **Bäder und WC:** Alle Bäder und WC welche ohne Fenster ausgestattet sind werden mechanisch entlüftet;
- **Küche:** Bei den Wohnungen ist ein Umluftabzug seitens der Käufer vorzusehen; Die Möglichkeit einen Dunstabzug über eine Entlüftungsleitung über Dach zu führen kann auf Wunsch des Käufers vom Bauleiter bzw. Lüftungsplaner geprüft werden - die Mehrkosten für die Ausführung einer Entlüftungsleitung über Dach sowie der Anschlussleitung sind vom Käufer zu tragen; Die Möglichkeit bzw. Ausführung von Abluftrohren im Fussbodenaufbau ist nur nach Absprache bzw. Genehmigung der Bauleitung gestattet, die Kosten hierfür sind vom Käufer zu tragen.
- **Kellerräume, Räume nach Erfordernis:** Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftung;

## **C. SANITÄRINSTALLATION BZW. ANSCHLÜSSE**

- **Küche:** Anschlussmöglichkeit für Küchenspülbecken mit Kalt- und Warmwasser sowie Abfluss, Zu- und Ablaufleitungen für Geschirrspüler; Sämtliche Anschlussarbeiten für Spülbecken, Geschirrspüler, Dunstabzug sowie andere Geräte sind vom Käufer selbst in Auftrag zu geben;
- **Diverses:**

1 Anschlussmöglichkeit samt Ablauf für eine Waschmaschine wird im Bad/WR/AR vorgesehen;

1 frostsicherer Kaltwasseranschluss pro Einheit ist vorgesehen;  
 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss beim Müllplatz ist vorgesehen;  
 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss in der Tiefgarage ist vorgesehen;

Jede Einheit erhält einen Wasseranschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde Achenkirch.  
 Der Wasserzähler wird von der Gemeinde Achenkirch, gemäß ihrer Tarife, zur Verfügung gestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle unter Putz liegenden Installationen (WC-Spülkasten, Badewannen, Duschen, etc.) sowie Einbauteile und deren dazugehörigen Leitungen ausschließlich beim von der Fa. Eberhardter & Gruber GmbH beauftragten Installateur zu beziehen und zu montieren sind (Gewährleistung und Haftung).

Aufgrund der mechanischen Be- und Entlüftung bei den Allgemein-Räumen wie Kellerabteile, etc. werden Lüftungsrohre, Lüftungsgerät, Schalldämpfer, usw. an die Decke montiert;  
Die Montage sowie die Wartung muss von den Käufern geduldet werden.

**Falls bei Duschen, etc. Rinnen eingebaut werden ist dafür zu sorgen dass diese schallschutztechnisch den geltenden Gesetzen und Normen entsprechen, dies gilt ebenso für Duschköpfe welche direkt in die Wand bzw. in die Decke verbaut werden.**

## D. HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

### Heizung:

Wärmepumpe

Die Wohnanlage wird über die Heizzentrale im Technikraum mit Wärme versorgt, die Regelung erfolgt außen-temperaturabhängig mittels Fühler im Außenbereich;  
Die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt.  
Kellerräume, Tiefgarage sowie das Stiegenhaus bleiben unbeheizt;

Jede Einheit erhält einen Raumthermostaten zur Regelung der Temperatur sowie einen Wärmemengenzähler;

Für die Warmwasseraufbereitung ist ein dezentral elektrisch beheizter Warmwasserspeicher mit Kaltwasserzähler in den jeweiligen Einheiten vorgesehen;

## 6. ELEKTROINSTALLATIONEN

---

### A. ALLGEMEINES

Im Kaufpreis nicht enthalten sind sämtliche Beleuchtungen sowie das Anschließen dieser und anderer Elektrogeräte wie z. B. E-Herd, Geschirrspüler, etc.

Die Möglichkeit zum Einbau von Einbaugehäusen zu Beleuchtungszwecken in den Stahlbetondecken, müssen mit der Bauleitung abgeklärt werden - die Kosten müssen vom Käufer getragen werden.

Für die Anlage ist eine gemeinsame Sat-Anlage vorgesehen, die Sat-Anlage wird auf das Dach montiert, DVB-Receiver, Anmelde- und laufende Kosten für Radio-, TV und Telefon sind nicht enthalten.

Aufteilung bzw. Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen kann sich geringfügig verändern.

### B. GANG-FOYER

- 1 Gegensprechanlage mit Klingel und Öffnungsmechanismus
- 1 Elektrosicherungskasten (eventuell im AR)
- 2 Deckenauslässe
- 2 Wechselschalter
- 1 Steckdose
- 1 Telefonanschluß

### C. BAD

- 1 Decken- und 1 Wandauslass
- 1 Serienschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose für Heizgerät
- 1 mechanische Raumentlüftung (falls kein Fenster vorhanden)

### D. WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose
- 1 mechanische Raumentlüftung (falls kein Fenster vorhanden)

# Wohnen am Achensee

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## E. ZIMMER

- 1 Decken- oder Wandauslass
- 2-3 Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Internet-Anschlussdose
- 1 TV/Radioanschlussdose

## F. KOCHEN/WOHNEN/ESSEN

- 3 Decken- oder Wandauslässe
- 1 Serienschalter, 2 Schalter
- 1 Herdanschlusssteckdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Dunstabzugsteckdose
- 1 Geschirrspülsteckdose
- 1 Mikrowellensteckdose
- 10 Steckdosen
- 1 Internet-Anschlussdose
- 1 TV/Radioanschlussdose

## G. KELLERRÄUME \*

- Feuchtrauminstallation (auf Putz)
- 1 Decken oder Wandauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose
- 1 mechan. Be- und Entlüftung

## H. TERRASSE ODER BALKON

- Feuchtrauminstallation
- je Balkon/Terrasse 1 Decken oder Wandauslass
- je Balkon/Terrasse 1 Schalter
- je Balkon/Terrasse 1 Steckdose

## I. HAUSEINGANG \*

- 2 Wand- oder Deckenauslässe kombiniert mit Bewegungsmelder und Dämmerungssensor
- 1 Klingeldruckerplatte mit Gegensprechanlage und Türöffnungsmechanismus

**\* Das genaue Konzept der Beleuchtung wird nach Absprache mit dem Elektriker durch die Bauleitung festgelegt.  
Es kann hierbei zu Änderungen kommen (Bewegungsmelder, etc.).**

## **J. KELLERABTEILE**

Feuchtrauminstallation (auf Putz)  
 1 Deckenauslass  
 1 Schalter  
 1 Steckdose  
 1 Ventil für Zuluft oder Abluft (mechanische Be- und Entlüftung)  
 Stromkosten laufen auf eigenem Zähler der Wohneinheit

## **K. HAUPTSTIEGENHAUS \***

2 bis 4 Decken- oder Wandauslässe / Gesch. (je nach Länge des Gangs)  
 1 Klingeldrucker neben jeder Wohnungstür  
 1 Lichttaste neben jeder Wohnungstür  
 1 Lichttaste neben Türen Keller  
 1 Steckdose / Geschoss  
 Licht mit Bewegungsmelder und Abschaltautomatik

## **L. MÜLL- BZW. FAHRRADPLATZ \***

Feuchtrauminstallation (auf Putz)  
 1 Deckenauslass kombiniert mit Bewegungsmelder und Licht  
 1 Steckdose

## **M. TECHNIK \***

Feuchtrauminstallation (auf Putz)  
 1 Deckenauslass,  
 1 Schalter,  
 6 Steckdosen  
 1 Anschluß für Starkstrom  
 1 mechan. Be- und Entlüftung

**\* Das genaue Konzept der Beleuchtung wird nach Absprache mit dem Elektriker durch die Bauleitung festgelegt.  
 Es kann hierbei zu Änderungen kommen (Bewegungsmelder, etc.).**

**N. TIEFGARAGE \***

Ausführung Beleuchtung erfolgt nach Konzept bzw. Festlegung von Elektriker und Bauleitung;

falls jemand versperrbare Steckdose für E-Autos beim jeweiligen Stellplatz benötigt, so sind die Mehrkosten direkt mit dem Elektriker zu vereinbaren; falls eine stärkere Anschlußleistung benötigt wird, so sind die entstehenden Kosten vom Käufer zu tragen;

Für die Beleuchtung/Notbeleuchtung bei den Allgemein-Bereichen wie Eingangsbereich, Hauptstiegenhaus, etc. wird ein passendes Konzept mit dem ausführenden Elektriker erarbeitet, es kann dadurch zu Änderungen kommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle unter Putz liegenden Elektro-Installationen und Einbauteile, sowie alle Boden- und Deckenleitungen ausschließlich beim von der Fa. Eberharter & Gruber GmbH beauftragten Elektro-Installateur zu beziehen und zu montieren sind (Gewährleistung und Haftung).

## **7. ANGABEN ZU AUSSENANLAGEN**

---

### **A. ALLGEMEINFLÄCHEN**

Grünflächen werden grob planiert, humusiert und eingesät, später hervorkommende Steine sind vom Käufer selbst zu beseitigen. Ein späteres nochmaliges einsäen und anrechen mit Humus wird dem Käufer empfohlen.

Bepflanzungen sind von den Käufern bzw. der Wohnungseigentumsgemeinschaft selbst zu erstellen und zu pflegen.

### **B. EINBAUTEILE**

Mülltonnen oder Container sind vom Käufer selbst zu besorgen (Nachfrage bei Gemeinde Achenkirch).

### **C. ZUFAHRTEN UND AUSSENSTELLPLÄTZE**

Die Zufahrten werden mit einem einfachen Asphaltbelag versehen.

## 8. ANGABEN ZU REINIGUNG

---

### A. GROBREINIGUNG

Erfolgt durch die Baufirma, der Abfall von den am Bau beschäftigten Firmen wird entfernt.

### B. FEINREINIGUNG

Ist vom Käufer auszuführen, wie Fensterputzen, Boden wischen und saugen, Staub von Türen und sonstigen Einbauteilen wischen, etc.

## 9. UMLANUNGEN UND SONDERWÜNSCHE

### A. ALLGEMEINES

Bei Abwicklung von Sonderwünschen sind nachstehende Punkte zur Kenntnis zu nehmen:

Es können andere Bodenbeläge, Innentüren, Verfließungen, eine bessere Sanitär- und Elektroinstallation vorgenommen werden. Sonderwünsche sind zuerst mit der Bauleitung abzuklären, ob die Möglichkeit der Änderung besteht.

Mögliche Sonderwünsche sind von den ausführenden Firmen schriftlich anzubieten um die Mehrkosten klar erkennen zu können. Die zuständigen Firmen sind dann direkt vom Käufer schriftlich zu beauftragen und abzurechnen.

Alle Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich bekanntzugeben um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

Werden Sonderwünsche zu spät bekanntgegeben, gehen alle Änderungen bzw. Mehrkosten (falls entstanden) zu Lasten des Käufers.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Bodenbeläge, Innentüren, Verfließungen, etc., welche nicht vom Bauträger eingebaut werden erst nach Wohnungsübergabe verlegt bzw. versetzt werden dürfen. Auch der Einbau von Möbeln (Küche, etc.) ist erst nach Übergabe möglich.

Der Bauträger übernimmt für ausgeführte Sonderwünsche oder Leistungen die vom Käufer aus diesem Angebot herausgenommen und anderweitig vergeben werden, keinerlei Prüf-, Warn- oder Hinweispflicht gegenüber dem Käufer und den beauftragten Firmen. Der Bauträger ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Für Umlanungen und Sonderwünsche werden seitens der Fa. Eberharter & Gruber GmbH 3,0 Stunden Arbeitszeit (Techniker/Bauleiter) bereit gestellt, bei Nichtinanspruchnahme erfolgt keine Abgeltung.

Der darüber hinausgehende Aufwand wird von der Fa. Eberharter & Gruber GmbH mit € 75,-/Stunde an den Käufer verrechnet.

## 10. SONSTIGE INFORMATIONEN UND REGELN

### A. LÜFTUNG UND AUSTROCKNUNG DES GEBÄUDES

Die Belüftung und Beheizung Ihres Hauses ist besonders in den ersten Heizperioden sehr wichtig.

Um die in den Bauteilen vorhandenen Wassermengen, welche bei der Bauausführung, sowie durch die Benutzung der Wohneinheit (waschen, kochen, Pflanzen, etc.) anfallen, aus dem Gebäude zu transportieren, ist eine regelmäßige Belüftung notwendig. Diese soll möglichst so stattfinden, dass eine entsprechende Querdurchlüftung innerhalb der Wohneinheit gegeben ist. Dabei sollten Fenster und Türen (ausgenommen Wohnungseingangstüren) geöffnet werden (alleiniges Kippen von Fenster und Fenstertüren reicht nicht aus).

Diese sogenannte stoßweise Lüftung sollte drei- bis fünfmal täglich, mit einer Dauer von 5 bis 15 Minuten wiederholt werden.

Eine eigenständige Überprüfung der ausreichenden Lüftung Ihrer Einheit kann mittels Hygrometer durchgeführt werden. Dabei darf der Luftfeuchtigkeitsgehalt 55% nicht übersteigen.

In den Wintermonaten ist zu vermeiden, dass Fenster bzw. Fenster-Türen ganztägig gekippt werden, da sich dabei die Innenfläche der Außenwand zu stark abkühlt und nur ein sehr geringer Luftaustausch stattfindet. In weiterer Folge kann es zu Schimmelbildung in den Raumecken kommen.

Die Raumtemperatur darf in der ersten Heizperiode nicht unter +18°C fallen. Es müssen daher auch ungenutzte bzw. unbewohnte Einheiten oder Räume auf +18°C aufgeheizt und ausreichend gelüftet werden.

Einbaukästen, Wandvertäfelungen, Sitzgarnituren, Wandschränke, etc. sollen in einem entsprechenden Abstand zu Außenwänden gestellt werden, um eine Durchlüftung zu garantieren, da sonst ebenfalls Schimmel entstehen kann.

Beschlagene Fenster- bzw. Glasflächen, besonders an den unteren Scheibenrändern (Kondenswasser) entstehen durch zu hohe Luftfeuchtigkeit und sind daher ein Hinweis, dass gelüftet werden muss.

Wandtapeten, Holzvertäfelungen, etc. sind erst nach vollkommener Austrocknung des Gebäudes, dies ist in ca. 2 Jahren möglich, anzubringen. Eine Nichtbeachtung kann unweigerlich zu Schimmelbildung führen. Für solche Schäden wird seitens der Fa. Eberharter & Gruber GmbH keine Haftung übernommen.

## **B. SONSTIGES**

Zeichnerische Ausdrucksmittel in vorgelegten Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und bilden keinen Verkaufsgegenstand (Einrichtungsgegenstände, Fenstersprossen, Bepflanzungen, etc.). Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Sämtliche Silikonfugen sind lt. Ö-Norm keine Abdichtungen, sondern Wartungsfugen, d. h. diese Fugen sind vom Käufer permanent auf Dichtheit zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Schäden durch undichte Silikonfugen unterliegen nicht der Gewährleistung des Bauträgers und der ausführenden Firmen.

Eine geringe Durchfeuchtung der Kellerräumlichkeiten sowie auftretende Spannungs-, Haar- und Schwundrisse in den Gebäudebauteilen bedeuten keine reklamierbaren Baumängel.

Änderungen die keine objektive Wertminderung bedeuten sind vorbehalten.

Abweichungen von den vorgelegten Plänen aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Behörden und der Sonderplaner (statische-, heizungs-, sanitär- und elektrotechnische Erfordernisse) oder auf Wunsch des Käufers, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen und sonstigen Flächen beziehen sich auf Rohbaumasse ohne Verputz, gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung.

Die tatsächlichen fertigen Raumgrößen sind um die Verputzstärke bzw. Stärke der Verfliesung kleiner. Differenzen bis zu 3 % sind zulässig und finden im Kaufpreis keine Berücksichtigung.

Die Hausverwaltung wird nach Fertigstellung des Bauvorhaben vom Bauträger bestimmt, nach Ablauf eines Jahres kann diese per Beschluss der Hausgemeinschaft gekündigt und eine neue Hausverwaltung bestimmt werden.