WILLA.

1140 Wien
Knödelhüttenstraße 27

EZ 156, Gst.-Nr. 372, KG 01204 Hadersdorf

Wien, am 21.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	VORWORT	3
2.	ERSCHLIESSUNGEN.....	3
3.	WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ	3
4.	ROHBAU	4
5.	AUSBAU	4
6.	SPENGLERARBEITEN	4
7.	DACHDECKER- und SCHWARZDACHARBEITEN	4
8.	HEIZUNG	5
9.	KÜHLUNG / TEMPERIERUNG	5
10.	SANITÄRINSTALLATION	5
11.	VERBRAUCHSMESSUNG DURCH MIETZÄHLER	6
12.	ELEKTROINSTALLATIONEN	6
13.	FENSTER UND BALKONTÜREN	8
14.	SONNENSCHUTZ.....	8
15.	SCHLOSSERARBEITEN	9
16.	BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN.....	9
17.	FLIESENLEGERARBEITEN	10
18.	TROCKENAUSBAU	10
19.	MALERARBEITEN	10
20.	BODENLEGERARBEITEN	11
21.	GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM GEBÄUDE	11
22.	FASSADE	11
23.	AUSSENANLAGEN.....	11
24.	PLANÄNDERUNGEN	12
25.	EINRICHTUNG, KÜCHEN	12
26.	KAMINE	12
27.	SONDERWÜNSCHE.....	12
28.	EIGENLEISTUNGEN	12
29.	GEWÄHRLEISTUNG	12
30.	VORBEHALTE UND HINWEISE	12

1. VORWORT

Die Wohnanlage besteht aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt ca. 13 Wohnungen bestehend aus:

Haus 1 (WanderWilla):

Keller- & Tiefgaragengeschoß
Erdgeschoß
1.Obergeschoß
Dachgeschoß

Haus 2 (KnödelWilla):

Keller- & Tiefgaragengeschoß
Erdgeschoß
1.Dachgeschoß
Dachgeschoß

Haus 3 (WaldWilla):

Keller- & Tiefgaragengeschoß
Erdgeschoß
1.Obergeschoß
Dachgeschoß

Im Keller- & Tiefgaragengeschoß sind die ca. 14 KFZ-Abstellplätze, sowie die Einlagerungsräume aller Wohnungen untergebracht.

Weiters befinden sich in diesem Geschoß die Technikräume und die allgemeinen Räume, wie z.B. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, etc.

2. ERSCHLIESSUNGEN

Die Liegenschaft, sowie die darauf befindlichen Häuser werden über die Knödelhüttenstraße bzw. Glossystraße erschlossen.

Der Zugang zu Haus 1 (WanderWilla) führt von der Knödelhüttenstraße entlang der nord-östlichen Grundgrenze. Der Zugang zu Haus 2 (KnödelWilla) befindet sich nördlich des Zugangs der WanderWilla und führt entlang der nordwestlichen Grundgrenze durch den Gehweg zum Gebäude. Der Zugang zu den Wohnungen von Haus 3 (WaldWilla) führt entlang der Glossystraße, entlang der süd-östlichen Grundgrenze entlang des Zauns durch den Garten in das jeweilige Erdgeschoß.

Die Stockwerke der Wohnhäuser sind über je einen Personenaufzug bzw. ein Stiegenhaus erreichbar.

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Glossystraße im süd-östlichen Bereich der Liegenschaft.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

2.1 Müllabfuhr

Die Zu- und Abfahrt für Müllsammelfahrzeuge zum außenliegenden Müllraum erfolgt über die Glossystraße.

3. WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend der Wiener Bauordnung, bzw. den OIB-Richtlinien RL 5 und RL 6, Ausgaben 2019 ausgeführt.

4. ROHBAU

Streifen-, Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatten nach statischem Erfordernis.
Kelleraußenwände aus Stahlbeton sowie Säulen aus Stahlbeton (je nach Nutzung rund oder rechteckig).

Aufgehendes Außenmauerwerk aus Stahlbeton; bestehendes Mauerwerk aus Vollziegel.
Vollwärmeschutzfassade mit einer Dämmstärke von ca. 10 cm.

Der Dachgeschoßaufbau in Haus 2 (KnödelWilla) erfolgt in Leichtbauweise als Stahl-Holz-Hybridsystem.

Tragendes Innenmauerwerk aus Mantel- bzw. Stahlbeton; Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder geprüfem Trockenbausystem inkl. Dämmung (wenn erforderlich mit Gipskartonvorsatzschale).

Nichttragende Innenwände aus 12,5 cm geprüfem Trockenbausystem inkl. Dämmung.

Alle Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

5. AUSBAU

5.1. Fußböden

Alle Wohnungen sind mit Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung versehen.

In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird ein Zement-Nutzestrich inkl. Versiegelung oder eine Monoplatte geglättet (Wahl des Bauträgers) eingebracht.

Tiefgarage: Monoplatte geglättet im Gefälle oder Betonplatten geschliffen mit Beschichtung im Gefälle (Wahl des Bauträgers).

5.2. Wandbeläge

Innenwände in oberirdischen Geschoßen verputzt oder gespachtelt und gemalt.

6. SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten (Wandanschlüsse, Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl.) in Alu-Blech beschichtet und/oder verzinktem Stahlblech beschichtet (Wahl des Bauträgers).
Farbwahl durch Bauträger laut Standardkollektion.

7. DACHDECKER- und SCHWARZDACHARBEITEN

7.1. Flachdach

Flachdachkonstruktion mit Trennlage, Wärmedämmung, Folienabdichtung oder Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Gullyeinbindungen. Kiesschüttung bzw. extensive Dachbegrünung je nach Erfordernis.

7.2. Steildach

Steildachkonstruktion mit hinterlüftetem Blechdach (Alu-Blech beschichtet oder Alu-Schindeln beschichtet) auf Vollschalung und Holzsparren mit dazwischenliegender Dämmung.
Darunterliegend eine Stahlbetonsargdeckelkonstruktion in Haus 1 und Haus 3 bzw. Stahl-Holz-Hybridsystem in Haus 2.

8. HEIZUNG

8.1. Heizsystem

Die Heizung erfolgt durch eine Sole/Wasser- Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen. Jede Wohneinheit erhält für die Beheizung ein Raumthermostat je Aufenthaltsraum mit einer separaten Absenkmöglichkeit.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung (Haustechnik).

Eine Änderung des Heizsystem bleibt dem Bauträger unter Berücksichtigung von Betriebs- und Heizkosten vorbehalten.

8.2. Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung wird über einen Miet-Wärmemengenzähler je Wohneinheit durchgeführt.

9. KÜHLUNG / TEMPERIERUNG

Alle Wohnungen werden mit einer wohnungsweise regelbaren Deckenkühlung ausgestattet.

Die Temperierung erfolgt über Kühlleitungen in der Stahlbetondecke (Bauteilaktivierung).

Aufgrund der in der Stahlbetondecke verlaufenden Kühlleitungen dürfen keine Bohrungen bzw. Verschraubungen in die Stahlbetondecke vorgenommen werden.

10. SANITÄRINSTALLATION

10.1. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im/in den dafür vorgesehenen Technikraum/Technikräumen mittels Sole/Wasser- Wärmepumpe.

10.2. Verbrauchsmessung

Die Verbrauchsmessung wird über Miet-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser je Wohneinheit sichergestellt. Zusätzlicher Wasserzähler bei Notwendigkeit (Lage im WC, Bad oder Küche).

10.3. Sanitärausstattung (laut Musterkatalog)

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Farben Weiß.

Jede Einheit beinhaltet grundsätzlich, in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

- Wandklosett mit Unterputzspülkasten komplett (z.B. Laufen Pro oder gleichwertig)
- Handwaschbecken, Größe ca. 48/28 cm (z.B. Laufen Pro S oder gleichwertig)
- Waschbecken, Größe ca. 65/48 cm (z.B. Laufen Pro S oder gleichwertig)
- Doppelwaschtisch, wenn planlich dargestellt, Größe ca. 130/48 cm (z. B. Laufen Pro S unterbaufähig oder gleichwertig)
- Duschtasse, Größe laut planlicher Darstellung
- Unterputz-Duschsystem mit Hand- und Kopfbrause
- Badewanne aus Kunststoff, Größe laut planlicher Darstellung, mindestens jedoch 170/70 cm; Unterputz-Installation mit Handbrause und Punkthalterung
- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- Abluft durch Raumentlüftung des WCs, Bades bzw. Bad/WCs (DN 100)
- Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine (teilweise Aufputz); Anschluss der Geräte durch KäuferIn
- Eine Anschlussmöglichkeit für ein Küchenabluftrohr ist nicht gegeben (die Dunstabzugshaube ist nicht im Leistungsumfang enthalten und erfordert Umluftfunktion)
- Wohnungen mit frostsicherem Wasseranschluss auf Terrassen und Balkonen
- Elektrischer Badheizkörper in allen Bädern
- Duschtrennwand aus Glas
- Spiegel im Bereich über dem Waschbecken

10.4. Zubehör

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten udgl. sind nicht enthalten.

11. VERBRAUCHSMESSUNG DURCH MIETZÄHLER

Sämtliche Mietzähler werden durch die Hausverwaltung als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt.

12. ELEKTROINSTALLATIONEN

12.1. Stromversorgung

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Wiener Netze angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum Kellergeschoß). Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

12.2. Elektroausstattung

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schuko-Steckdosenabdeckung; Farbton lt. Standardkollektion.

Ausstattung je Wohneinheit wie z.B. für:

12.2.1. Wohnen / Essen

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Anschlussdose leerverrohrt für Internet
- 1 Anschlussdose leerverrohrt für Kabel TV
- 3 Schuko-Steckdosen für TV-Video-Hi-Fi
- 4 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerdose inkl. Leerverrohrung zum Medienverteiler

12.2.2. Kochen

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Reinigungssteckdose
- je 1 Schuko-Steckdose für:
 - 1 Geschirrspüler
 - 1 Kühlschrank
 - 1 Backrohr
- 1 Dunstabzugsauslass
- 1 E-Herdsteckdose (5-polig)

12.2.3. Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schuko-Steckdosen für Nachttisch
- 1 Anschlussdose leerverrohrt für Kabel TV
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerdose inkl. Leerverrohrung zum Medienverteiler

12.2.4. Kinderzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schuko-Steckdose für Nachttisch
- 1 Anschlussdose leerverrohrt für Kabel TV
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerdose inkl. Leerverrohrung zum Medienverteiler

12.2.5. Bad bzw. Bad/WC

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 2 Schuko-Steckdosen beim Waschbecken
- je 1 Schuko-Steckdose für:
 - 1 Waschmaschine
 - 1 Wäschetrockner
 - 1 HT-Trockner
- 1 Lüfter
- 1 Lüfterschalter

12.2.6. Vorraum

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- nur bei Wohnungseingang:
 - 1 Telefonsteckdose
 - 1 Schuko-Steckdose
 - 1 Gegensprechanlage

12.2.7. WC (wenn planlich dargestellt)

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais

12.2.8. Abstellraum (wenn planlich dargestellt)

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Schuko-Steckdose

12.2.9. Balkon/Terrasse

- 1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Wahl durch Bauträger)
- 1 FR-Schuko-Steckdose

12.2.10. Kellerabteil

- 1 Lichtauslass inkl. Drahtgitterlampe
- 1 Schaltstelle
- 1 FR-Schuko-Steckdose

12.2.11. Rauchmelder

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl.

12.2.12. Klingel / Türöffner / Gegensprechanlage

- 1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstüre.

Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner zum Haupteingang mit Videoeinheit. Eine Videokamera für die Video-Gegensprechanlage ist beim Haupteingang des Wohnhauses vorgesehen.

Die Klingelbeschriftung im Hauseingangsbereich erfolgt seitens des Bauträgers mit den entsprechenden Topbezeichnungen.

12.2.13. Antennenanlage / Kabelfernsehen

Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für Fernsehempfang installiert. Das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung. Weiters besteht die Anschlussmöglichkeit an Kabelfernsehen.

12.2.14. Beleuchtung

12.2.14.1. Außenbeleuchtung

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

12.2.14.2. Tiefgarage

Allgemeine elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitautomat im vorgeschriebenen Ausmaß.

12.2.14.3. Stiegenhaus

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß mit Bewegungsmelder.

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern in den Wohnungen ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

13. FENSTER UND BALKONTÜREN

Sämtliche Außenportale werden in Holz-Alu-Elementen mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt. Sie sind in Haus 1 und Haus 3 ohne Sprossen und in Haus 2 mit Sprossen ausgeführt. Die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktionen seitlich fix verglast. Alternativ können in Haus 2 (je nach Vorgabe der MA19) Bestandsfenster erhalten und saniert, sowie mit Isolierglas ausgestattet werden.

Hebeschiebetüren (HST) sind, wenn planlich dargestellt, im Leistungsumfang enthalten.

Dachflächenfenster in Haus 2 werden in Holz-Alu-Elementen mit einem Wärmeschutzglas hergestellt. Die Ausführung erfolgt als Klapp-Schwingfenster.

Die Kämpferteilungen der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit bzw. nach Vorgabe der MA19 festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

14. SONNENSCHUTZ

14.1. Raffstore

Der Einbau von Sonnenschutzkästen inkl. Raffstore (elektrisch gesteuert) ist im Leistungsumfang enthalten. Die Farbwahl des Sonnenschutzes erfolgt lt. Vorgabe des Architekten.

14.2. Rollläden

Rollläden sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

14.3. Insektenschutz

Insektenschutz ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

14.4. Markisen

Markisen sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Vor einer Markisenmontage ist die vorgegebene RAL-Farbe beim Architekten einzuholen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage gewährleistet ist.

15. SCHLOSSERARBEITEN

15.1. Hauseingangelement

Hauseingangelement aus Leichtmetall mit Pulverbeschichtung, Verglasung und Obertürschließer.

15.2. Kellertrennwände

Kellerabteile: Trennwände aus Holz oder Metall.

15.3. Briefkastenanlage

Briefkastenanlage jeweils im Gebäude-Zugangsbereich der einzelnen Häuser. Die Briefkastenbeschriftung erfolgt seitens des Bauträgers mit den entsprechenden Topbezeichnungen.

Eine Paketbox für die Wohnanlage wird vorgesehen.

15.4. Zentralschließanlage

Zentralschließanlage mit Profilzylinderschlösser.

15.5. Feuerhemmende Stahltüren

Brandschutztüren mit Stahlzargen im Untergeschoß, wo aus baurechtlichen und brandschutztechnischen Gründen erforderlich.

15.6. Geländer- und Handläufe

Stiegenhaus-Geländer in Stahl beschichtet; Handlauf aus Edelstahl oder Holz (Wahl durch Bauträger); Balkon- und Terrassengeländer nach Vorgaben der MA19 als Stäbchen-Konstruktion aus Stahl beschichtet oder Holz. Wahl der Oberfläche durch den Bauträger nach architektonischer Gestaltung.

16. BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN

16.1. Wohnungseingangstüren

Mit Holzumfassungszarge und Gummidichtung; Holz-Türblatt 60mm mit Doppelfalzausbildung, schallhemmend; Oberfläche weiß glatt lackiert. Formgestaltung und Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers und in Abstimmung mit dem Architekten; Samt Zylinder, Türspion und Drücker, Mehrfachverriegelung mit einer Widerstandsklasse WK2.

Bei direkter Erschließung von außen:

Als Laubengangtüre mit Türblatt entsprechend notwendiger Klimaklasse, Stärke nach bauphysikalischen Anforderungen, Oberfläche außen färbig gem. Farbkonzept Architekt und nach Wahl Bauträger, samt Zylinder, Türspion und Drücker, Mehrfachverriegelung mit entsprechender Widerstandsklasse gemäß Ö-Norm.

16.2. Zimmertüren

Mit Holzumfassungszargen und Gummidichtung; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel, WC und Bad mit WC-Beschlag; Durchgangslichte: Höhe ca. 210 cm, Breite ca. 80cm bzw. lt. planlicher Darstellung.

Schiebetüren (wenn planlich dargestellt)

Ohne Holzzarge; in der Wand verlaufend, Oberfläche weiß samt Muschelgriff, Durchgangslichte: Höhe ca. 210 cm, Breite lt. planlicher Darstellung.

16.3. Glastüren

Glastüren sind im Leistungsumfang nicht enthalten, auf Sonderwunsch jedoch möglich.

16.4. Innenfensterbänke

Innenfensterbänke grundsätzlich in Holzwerkstoff weiß beschichtet, in Bädern verflies.

17. FLIESENLEGERARBEITEN

17.1. Verfliesung

Fliesen nach Mustervorlagen für:

17.1.1. Bad- Bad/WC

Wände umlaufend verflies; Höhe ca. 2,40 m;
Wand- sowie Bodenverfliesung im Klebeverfahren.

17.1.2. WC / Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Bodenverfliesung mit Sockelleiste.
Wandverfliesung der WC-Vormauerung (Höhe ca.1,20m).
Wand- sowie Bodenverfliesung im Klebeverfahren.

17.1.3. Dauerelastische Fugen

Badewanne und Duschwanne werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

17.1.4. Küche

Wände im Arbeitsbereich nicht verflies.

17.1.5. Innenfensterbänke

Innenfensterbänke im Badezimmer verflies.

17.1.6. Allgemeinbereiche

Gangflächen, Podeste u. Stufenbeläge nach Vorgabe des Architekten.

17.1.7. Sonstiges

Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne.

Unser Tipp:

Reservefliesen sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gerne gesondert direkt beim Fliesenleger bestellt werden.

18. TROCKENAUSBAU

Abgehängte Gipskartondecken und Abschachtelungen für mögliche Verzüge von Rohrleitungen bleiben vorbehalten.

19. MALERARBEITEN

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innenbereichen der Wohneinheiten im weißen Farbton.

Im Außenbereich der Wohneinheiten nach Farbkonzept des Architekten bzw. nach behördlichen Vorgaben. In der Tiefgarage und im Kellerbereich erfolgt der Anstrich nach dem Farbkonzept des Architekten.

20. BODENLEGERARBEITEN

20.1. Wohnräume

Sämtliche Wohnräume, ausgenommen Nassräume, werden mit einem 2- oder 3-Schicht Parkett lt. Mustervorlage (Eiche, Dielen-Optik) im Klebeverfahren samt Holzsockelleisten (weiß) verlegt.

20.2. Terrassen-/Balkonbeläge

Holzdielen auf geeigneter Unterkonstruktion, verdeckt geschraubt, verlegt.

Beläge werden vom Bauträger nach Mustervorlage des Architekten bzw. nach Vorgabe der MA19 ausgewählt.

Hinweis: Aufgrund von Sonneneinstrahlung und der damit verbundenen Erwärmung der Terrassen-/Balkonbeläge, kann das Tragen von Schuhwerk erforderlich sein.

21. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM GEBÄUDE

Abstellraum für Fahrräder/Kinderwägen ist im Kellergeschoß vorhanden.

Jede Wohnung erhält ein abgetrenntes Kellerabteil im Kellergeschoß des jeweiligen Wohnhauses.

Ein außenliegender Müllraum für entsprechende Müllentsorgungsbehälter im hinteren Grundstücksbereich ist vorgesehen.

Im Hauseingangsbereich wird ein Digitales Schwarzes Brett montiert (Bildschirm).

22. FASSADE

Fassadenkonzept gem. Vorschlag Architekt bzw. behördlichen Vorgaben.

23. AUSSENANLAGEN

23.1. Hinweise zu der Außenanlage

23.1.1. Außenanlagen als Grünfläche ohne Bepflanzung, allgemeine Grünflächen nach Ermessen des Bauträgers bzw. Vorgabe der Behörde gärtnerisch gestaltet.

23.1.2. Zugangswege mit Pflastersteinen mit entsprechenden Randleisten oder Asphaltbelag mit entsprechender Randleiste.

23.1.3. Zufahrt zur Tiefgarage sowie den Parkflächen sind asphaltiert.

23.1.4. Einfriedungen mit Maschendrahtgewebe oder Stabmatte (Wahl durch Bauträger) ca. 1,0 m hoch sind vorgesehen. Mit Gehtüre, wenn planlich dargestellt.

23.1.5. In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickeranlagen, Entwässerungsrinnen, Luftbrunnen und Leitungen; Größe und Situierung vorbehalten; Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein!

23.1.6. Im Bereich der Gärten über der Tiefgarage kann lediglich eine Bepflanzung in Absprache mit dem Bauträger ausgeführt werden. Ebenso ist das Durchdringen der Humusschicht mit Gegenständen verboten (Gefahr der Beschädigung der Abdichtung)! Tiefwurzler in diesem Bereich sind grundsätzlich untersagt.

23.1.7. Müllraum Outdoor: Ein baulich abgetrennter Bereich für entsprechende Müllentsorgungsbehälter ist vorgesehen.

24. PLANÄNDERUNGEN

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichprojekt, dem Prospekt, der Visualisierungen bzw. dem Ausführungsplan ist die Ausführungsplanung, gegebenenfalls Änderungseinreichung, maßgebend.

24.1. Abweichungen

Ab einer Abweichung von 3 % der Wohnnutzfläche bleibt eine Kaufpreiskorrektur vorbehalten (5 % bei Terrassenflächen / Balkonen / Kellerabteilen und 10 % Eigengärten). Die genauen m²-Angaben können erst nach Fertigstellung der Außenanlagen fixiert werden.

25. EINRICHTUNG, KÜCHEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Bei kraftschlüssigen Verbindungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küche) mit dem Mauerwerk und/oder Trockenbauwänden sind zwingend geeignete Schallschutzdübel und geeignete Dübel zur Aufnahme der Lasten zu verwenden. Fußmatten, Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten!

26. KAMINE

Kamine sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

27. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können nur in dem Umfang berücksichtigt werden, als dies rechtlich, technisch und zeitlich möglich ist. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit den beauftragten Unternehmen das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

28. EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind nicht möglich.

29. GEWÄHRLEISTUNG

Gewährleistungszeitraum entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, jedenfalls jedoch 3 Jahre ab Übergabe.

30. VORBEHALTE UND HINWEISE

30.1. Projektänderungen

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z.B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten, die dem täglichen Gebrauch nutzen (z.B. Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden.

30.2. Haftung

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet die Verkäuferin wie folgt:

- 1 Im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages.
- 2 Im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen.
- 3 Im Rahmen der Vorschriften der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung des gegenständlichen Projektes.
- 4 Im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik sowie Bezug habender OIB-Richtlinien und Ö-Normen.

Die oben erwähnten Bestimmungen, Vorschriften sowie Regelwerke gelten bei Widersprüchen in der oben angeführten Reihenfolge!

30.3. Fugen

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildungen sind nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

30.4. Gleichwertige Produkte

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme ausgeführt werden.

30.5. Maßnahmen Verkäuferin

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

30.5.1. Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käuferin nach sich ziehen.

30.5.2. Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen / Anordnungen von Behörden nachweislich erforderlich sind.

30.5.3. Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Spielflächen, Müll, etc.), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten.

30.5.4. Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

30.6. Flächenänderungen

30.6.1. Wohnung

Sollte sich die vorläufig bekanntgegebene Nutzfläche der Wohnung um mehr als 3 % nach oben oder unten ändern, bedingt dies hinsichtlich der 3 % (drei Prozent) übersteigenden Flächenänderung eine aliquote Änderung des für diese WE-Einheit festgesetzten Kaufpreisanteils.

30.6.2. Terrasse / Balkon / Loggia / Keller

Ausmaßänderungen der Terrassen (Loggien, Balkone) oder Kellerflächen nach oben oder unten führen nur zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 5 % (fünf Prozent) der Fläche beträgt.

30.6.3. Eigengarten

Ausmaßänderungen der Eigengärten nach oben oder unten führen zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 10 % (zehn Prozent) der Fläche beträgt.

30.6.4. Hinweis

Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 von bis zu 3 % (drei Prozent) berechtigen nicht zu einer Kaufpreisminderung/-erhöhung, wobei derartige Nutzflächenänderungen von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen werden.

30.7. Abtretung

Die Käuferin erklärt schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

30.8. Baustellenbesichtigung

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin - insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel - durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

30.9. Montage Sonnenschutz (Sonderwunsch)

Das Montieren von Markisen ist hinsichtlich der Gestaltung nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnhausanlage zu bewahren, sofern keine rechtlichen und baurechtlichen Beschränkungen bestehen. Es wird auf die entsprechende Regelung im Wohnungseigentumsvertrag hingewiesen.

30.10. Gartenhaus (Sonderwunsch)

Das Aufstellen von Gartenhäusern ist grundsätzlich gestattet, sofern baurechtlich keine Beschränkungen bestehen. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren, hat die Gestaltung des Gartenhauses den Vorgaben des zuständigen Architekten zu entsprechen.

30.11. Notablauf- und Entwässerungsrinne

Notablauf- und Entwässerungsrinnen, Gullys wie auch Regensinkkästen, die in für die Hausverwaltung nicht zugänglichen Bereichen positioniert sind, sind zu dulden und ihre Wartung in regelmäßigen Abständen bzw. bei augenscheinlicher Verunreinigung (Laub, etc.) durchzuführen. Im Bereich der Außenwände der Wohnhäuser sind zum Teil auch sichtbare Entwässerungsrinnen geplant, welche von den WohnungseigentümerInnen zu dulden sind und deren Wartung zuzulassen ist (genaue Anzahl und Positionierung vorbehalten).

30.12. Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auch Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen durch die Weiterentwicklung der Berechnungen zugrundeliegenden Software wie z.B. „Baubook-Updates“ ergeben können.

Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis und nicht der Planungsstand.

30.13. Kellerabteile / Lagerräume / Tiefgarage

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellerabteilen und Lagerräumen nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt und sich diese nicht nur zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie etwa Papier, Schuhen oder Kleidung eignen. Der Tiefgaragenplatz ist ausschließlich für das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen. Jede weitere Nutzung (z.B. Autowaschen, Reifenlagerung, etc.) ist nicht gestattet.

Es ist strikt darauf zu achten, dass durch das Abstellen des eigenen Fahrzeuges keine Fremd- oder Allgemeinflächen in Anspruch genommen werden bzw. sind die angebrachten Bodenmarkierungen zu beachten.

30.14. Abweichungen Projektabbildungen

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen, vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

30.15. Niedrigtemperaturheizung

Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt. Die einzelnen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat je Aufenthaltsraum mit einer separaten Absenkmöglichkeit. Um die Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, gelangen Miet-Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen zur Ausführung.

30.16. Spülen lt. Ö-Norm B 5019

Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität dauerhaft sicherzustellen, darf der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage nach Inbetriebnahme nicht mehr unterbrochen werden. Dies ist durch regelmäßige Wasserentnahme sicherzustellen. Daher sind bei seltener oder Nichtbenutzung von Wohnungen folgende Maßnahmen durch den Eigentümer bzw. Mieter erforderlich:

30.16.1. Wasserauslässe Wohnung

Sämtliche Wasserauslässe (Kalt- und Warmwasser), die nicht regelmäßig in Betrieb sind, müssen 1x pro Woche mindestens 2 Minuten lang gespült werden. Bei Armaturen mit Kalt- Warmwasser muss zuerst das Warmwasser voll aufgedreht und über 2 Minuten gespült werden. Anschließend muss der gleiche Spülvorgang mit Kaltwasser durchgeführt werden.

30.16.2. Waschmaschinenanschluss / Wasseranschlüsse

Falls in der Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, der nicht in Verwendung ist, muss dieser so umgebaut werden, dass ebenfalls die erforderlichen Spülungen durchgeführt werden können. Dies gilt auch für Wasseranschlüsse, die aus sonstigen Gründen, nicht mit der vorgesehenen Armatur (z.B. Waschtischmischer) komplettiert werden.

30.16.3. Wasserauslässe Garten / Terrasse / Balkon

Wasserauslässe für Garten-, Terrassen- und Balkonbewässerungen müssen ebenfalls gespült werden. Falls die Wohnung länger als eine Woche unbewohnt ist (z.B. Urlaub, etc.) ist dafür Sorge zu tragen, dass jeder Wasserauslass, wie unter Punkt 30.16.1 erwähnt, wöchentlich gespült wird.

30.16.4. Wartung Brauseköpfe / Wasserstrahlregler / Brauseschläuche

Brauseköpfe und Wasserstrahlregler (Perlatoren) müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr gereinigt, entkalkt und desinfiziert werden.

Brauseschläuche müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr, auf Verunreinigungen (Biofilmbildung) untersucht werden. Hierfür muss der Brausekopf abgeschraubt werden. Dazu nimmt man am besten ein Wattestäbchen und fährt damit an der Innenseite des Brauseschlauches entlang. Sind am Wattestäbchen bräunliche Ablagerungen bzw. Verfärbungen feststellbar, so ist dies ein Hinweis darauf, dass sich im Brauseschlauch ein Biofilm gebildet hat. Da dieser Biofilm Nährboden für Bakterien ist, muss der Brauseschlauch in diesem Fall jedenfalls gereinigt und desinfiziert, bestenfalls erneuert werden.

30.16.5. Armaturenreinigung

Armaturen dürfen ausschließlich mit sauberen Tüchern gereinigt und desinfiziert werden. Bei der Verwendung von verunreinigten Küchenschwämmen oder Tüchern kann es sehr leicht zu einem Bakterieneintrag von außen in das Leitungssystem kommen, welcher zu einer Verkeimung des Trinkwassersystems führen kann.

30.17. Beheizen, Lüften und Möblieren

Hinweise zur Vermeidung feuchtigkeitsbedingter Schäden durch den Wohnbetrieb:

30.17.1. Lüften

Auch bei Wohnungen, die nach den anerkannten Regeln der Wärmeschutztechnik errichtet sind, ist es nicht auszuschließen, dass insbesondere in der Heizperiode ungünstige raumklimatische Verhältnisse auftreten, die zu Kondensat-Niederschlag (Befeuchtung) bei Bauteil-Innenflächen, Fensterscheiben, etc. führen.

Feuchtigkeit kann als „baubedingte Feuchtigkeit“, welche sich während der ersten Nutzungsjahre abbaut und „wohn- und betriebsbedingte Feuchtigkeit“ wie z.B. Kochen, Waschen, Wäschetrocknen, durch Pflanzen bis Aquarien, zu wenig Lüften, unbeheizte Aufenthaltsräume über offene Türen mit feuchter Wohnraumluft erwärmen, etc. auftreten.

In den ersten Betriebsjahren ist eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung durch die Baurestfeuchtigkeit unvermeidlich und kann auch bei normalem Wohn-, Heiz- und Lüftungsbetrieb vermehrt Kondensat an den (unteren Zonen der) Fensterscheiben auftreten.

Überfeuchtungen treten im Normalfall vor allem bei Außentemperaturen (erheblich) unter 5°C Außenlufttemperatur auf. Bei Außen-Frostklima sollen daher alle Räume auf 20 °C (+/- 2 °C) mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 45 % – maximal 55 % gehalten werden.

Zu niedrige Oberflächentemperaturen entstehen aus unvermeidlichen Wärmebrücken (konstruktive Wärmebrücken, vornehmlich Innenkanten und Innenecken) und wenn Einrichtungen (Möbel, Vorhänge, etc.) verhindern, dass ein Wärmeaustausch mit der Innenluft an Außenflächen möglich ist. Da zu hohe Innenluftfeuchtigkeit das Kondensatbildungsrisiko erhöht, ist durch vermehrtes Lüften während der kritischen Heizperiode eine Reduktion der Innenluftfeuchtigkeit sicherzustellen.

Alle Wohnungen müssen im 1. Jahr, je nach Bedarf jedoch mindestens 2 x täglich, im 2. Jahr nach Fertigstellung 1 x täglich, gelüftet werden, sodass eine Luftfeuchtigkeit von 45 % – maximal 55 % auftreten kann.

Die Lüftung muss als Stoßlüftung (Dauer mindestens 5 Minuten), bevorzugt als Querlüftung, erfolgen. Es müssen sämtliche Räume gelüftet werden. Ein dauerhaftes Kippen der Fenster darf während der Heizperiode nicht erfolgen.

Kann durch eine kontinuierliche Lüftung eine Luftfeuchtigkeit von 45 % – maximal 55 % nicht sichergestellt werden, muss die Lüftung unbedingt durch das Betreiben von geeigneten Geräten ergänzt werden.

30.17.2. Beheizen

Ein Beheizen der Räume während der kalten Jahreszeit in den ersten beiden Jahren ist auf mind. 18 °C erforderlich.

Verbunden mit der unter Pkt. 30.17.1 beschriebenen Lüftung, kann ein ordnungsgemäßes Austrocknen der Baufeuchtigkeit erfolgen.

In den späteren Jahren kann die Temperierung der Räume auf 12 °C bis 15 °C reduziert werden.

30.17.3. Möblieren

Eine Möblierung an Außenwänden soll tunlichst vermieden werden, speziell betreffend Kleiderschränke, Einbaukästen, etc.

Sollte dies unvermeidlich sein, so sind die Kästen in den ersten drei Jahren zumindest 10 cm vor die Außenwände zu stellen, um eine Umlüftung von unten und oben zu ermöglichen und können erst danach an die Außenwände gerückt werden, wobei dabei auch weiterhin für eine Hinterlüftung/Zirkulation Sorge zu tragen ist.

Während des Zeitraumes, in dem die Wohnungen nicht bewohnt werden, sollten die Türen der Kästen geöffnet bleiben.

Grund für die Maßnahme ist, dass durch die Kästen eine ungewollte Innendämmung erfolgt (geschlossener Luftpolster) und somit der Taupunkt nach Innen gezogen wird.

Es kann somit zu Tauwasserbildungen an der Innenseite der Außenwände kommen, welche mit größter Wahrscheinlichkeit eine Schimmelbildung hervorruft.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.