

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projekt Silver – 6130 Schwaz

Version OFA 19.10.2023

Bauträger: Salina Invest GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
T.: +43 (0) 512/26 62 16 0
E.: immobilien@ofa.at

Architektur: OFA Architektur ZT GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
T.: +43 (0) 512/26 62 16 0
E.: office@ofa.at

1. ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

Die Salina Invest GmbH errichtet in Schwaz eine Wohnanlage mit 21 Wohnungen in unterschiedlicher Größe im Stadtteil St. Martin. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Südosten des Grundstückes – in der Tiefgarage stehen 25 Stellplätze sowie 2 Freistellplätze zur Verfügung. Auf der Tiefgarage entstehen drei Baukörper mit bis zu drei Geschoßen. Sämtliche Aufenthaltsräume verfügen über großzügige Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume. Alle Einheiten sind mit Terrassen konzipiert. Den Erdgeschoßwohnungen sind zusätzlich Privatgärten zugeordnet.

Die vorhandene Infrastruktur und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind sehr gut. Fußläufig erreicht man das sehr schöne, einladende Zentrum der Silberstadt in wenigen Gehminuten. Eine optimale mobile Anbindung besteht an das Inntal an die Bundesstraße und Autobahn. Sämtliche wichtige Nahversorger, Apotheke, Banken, Schulen sowie Kinderbetreuungsstätten sind fußläufig erreichbar. Ein wunderbarer Ausblick auf die umliegende Bergwelt ergänzt die hohe Lebensqualität in der ruhigen Wohngegend von Schwaz. Sämtliche Freizeitaktivitäten wie Radfahren oder Spazieren können am nahen Silberberg ausgeführt werden.

2. BAUBESCHREIBUNG

Fundamente und tragende Kellerwände:

Fundamente beziehungsweise die Bodenplatte sowie die tragenden Kellerwände werden in Stahlbeton bzw. Beton nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Oberflächen werden schalrein ausgeführt.

Außenwände:

Sämtliche Wände werden in Massivbauweise/Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet. Die Wände werden innen verputzt bzw. gespachtelt. Die Wärmedämmung außen wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Geschoßdecken und Bodenaufbau:

Die Geschoßdecken und Dächer werden in Massivbauweise aus Stahlbeton und nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt. Der Fußboden in den Wohnungen wird mit einer Styroloseschüttung bzw. Kiesschüttung und Trittschalldämmung, Estrich und dem jeweiligen Bodenbelag ausgeführt. Alle Estriche in den Wohnungen und Stiegenhäusern werden schwimmend verlegt. In den Wohnungen werden die Estriche als Heizestriche ausgeführt.

Wohnungstrennwände:

Tragende Trennwände werden in Stahlbeton mit einseitiger schalldämmender Vorsatzschale ausgeführt, nicht tragende Wände in Trockenbauweise als mehrfach beplankte Gipskartonständerwände.

Zwischenwände:

Nicht tragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände, doppelt beplankt, ausgeführt.

Hausgang und Treppen:

Der Hausgang, Treppenhaus sowie die Podeste werden als Stahlbetondecken mit Fußbodenaufbau ausgeführt. Als Belag wird ein Feinsteinzeugbelag gewählt.

Treppen:

Die Treppen werden in Massivbauweise aus Stahlbeton, belegt mit Feinsteinzeug hergestellt. Alle Laufplatten werden schalltechnisch von den Podesten entkoppelt.

Die Wände werden teils verputzt bzw. gespachtelt. Sämtliche Übergänge und Anschlüsse werden als elastische Wartungsfugen ausgebildet.

Stahlbetondecken, Podeste und Laufplatten werden teils in Sichtbeton, schalrein sowie teils gemalt ausgeführt.

Dachkonstruktionen und Terrassen:

Terrassen werden als Stahlbetonmassivdecken mit erforderlichen Gefällen ausgebildet bzw. auf entsprechendem Unterbau im Erdreich ausgeführt. Das Hauptdach wird als STB-Decke mit entsprechender Dämmung und Bitumeneindeckung ausgeführt.

Hauszugangstüre und Kellertüren:

Die Hauszugangstüre und Kellertüren werden als thermisch getrennte Aluminiumkonstruktionen in pulverbeschichteter Oberfläche, Farbe nach Wahl des Architekten, ausgeführt. Im Bereich der Hauszugangstüre ist außen eine bodenbündige Abstreifmatte oder ein Bodengitterrost vorgesehen.

Garagentor:

Es wird ein automatisch schließendes Tor als Rollgittertor bzw. Sektionaltor verbaut. Dieses ist mit Schlüssel und Fernbedienung bedienbar. Im Ausfahrtsbereich wird zudem ein Sensor (Radar) für eine automatische Öffnung installiert.

Spengler- und Abdichtungsarbeiten:

Die Abdichtung der Dächer und Balkone/Terrassen erfolgt als mehrlagige Bitumenabdichtung. Die Verblechungsarbeiten erfolgen mit Colorblechen, Sonderanschlüsse werden in Uginox ausgeführt. Die Einbindung der Fenstertüren in die weiterführenden Abdichtungslagen erfolgt mit Flüssigabdichtungen.

Blitzschutzanlage:

Die Wohnanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird im Untergeschoß eingespeist. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Jede Einheit erhält einen Stromzähler vom Versorgungsunternehmen. Dieser ist im Elektroverteilterraum montiert.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Wasserverteilstation befindet sich im Technikraum. Die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Regenwässer werden auf Eigengrund versickert.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren werden als gefalzte Vollbautürblätter, innen und außen Schichtstoffplatten – Farbe nach Wahl Architekten belegt, in einbruchhemmender Ausführung mit Mehrfachverriegelung ausgeführt. Die Blockzargen werden passend zu den Türblättern ausgeführt, umlaufende Gummidichtungen -Durchgangslichte 90 x 200 cm. Drückerbeschläge in Edelstahloptik.

Fenster und Fenstertüren:

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden als moderne Kunststofffenster mit Farbe nach Wahl des Architekten mit umlaufenden Gummidichtungen und Dreischeiben-Isolierverglasung ausgeführt. Es werden Dreh-Kipp-Türen und Fixverglasungen laut Verkaufsplan verbaut. Fenstertüren erhalten eine thermisch getrennte Bodenschwelle. Die Drückerbeschläge sind in Edelstahloptik passend zu den jeweiligen Fensterelementen.

Innentüren:

Zur Ausführung kommen Streiftüren, stumpf einschlagend, weiß lackiert, inklusive Drückerbeschläge in Edelstahloptik. WC-Türen erhalten passende WC-Drückergarnituren. Die weiß lackierten Stahlzargen haben eine umlaufende Schattennut, Durchgangslichte von 80 x 200 cm und werden mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung ausgeführt.

Bodenbeläge:

Gesamte Wohnung: Die Wohnungen werden mit Holzparkettboden in Eiche-Landhausdiele z.B. Bauwerk Studiopark oder gleichwertiges ausgeführt. Das Parkett wird vollflächig verklebt, werksversiegelt bzw. geölt. Es sind Sockelleisten in Eiche vorgesehen.

Sanitärräume: Feinsteinzeug im Format 60 x 60 cm Cerdisa Network oder gleichwertiges, mehrere Farben stehen dem Käufer zur Wahl. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Sämtliche Anschlüsse zu anderen Bauteilen und aufgehenden Wänden werden elastisch als Wartungsfugen ausgebildet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Feinsteinplattenplatten im Format ca. 30/60cm im Kies schwimmend verlegt. Wo erforderlich, werden Einlaufgitter beziehungsweise Rigole vorgesehen.

Wand- und Deckenbeläge:

Wände und Decken in den Wohnungen werden in lösemittelfreier Dispersionsfarbe gemalt. Sanitärräume: Wände Feinsteinzeug Format 60 x 60 cm Cerdisa Network oder gleichwertiges, mehrere Farben zur Wahl – Flächen nach Vorgabe Salina Invest GmbH bzw. lt. Fliesenplan des Architekten. Die restlichen Wandflächen werden mit wischbeständigen Anstich versehen. Decken in lösemittelfreier Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Elektroinstallation:

Anschlussleistung mind. 6 kW, gesamtes Installationsmaterial in hochwertiger Ausführung weiß – Berker Q1 oder gleichwertig.

Vorraum/Diele: 1 Deckenlichtanschluss (DLA) bzw. nach Erfordernis, Wechselschaltung, 2 Steckdose (2-Zimmer-Wohnung) bzw. 3 Steckdosen (3- und 4-Zimmer-Wohnung)
Wohnzimmer: 2 DLA und 1 Wandlichtanschluss (WLA), 1 Serienschalter, 4 Steckdosen
Schlafzimmer Eltern: 1 DLA, 3 Wechselschaltung Türe - Bettbereich, 4 Steckdosen Schlafzimmer
Kinder: 1 DLA, 2 Schalter, 3 Steckdosen
Küche: 1 DLA, 1 WLA, 1 Serienschalter, 1 Anschluss E-Herd und Backrohr, 1 Steckdose Dunstabzug, je 1 Steckdose Geschirrspüler und Kühlschrank, 4 Arbeitssteckdosen
Abstellraum wenn vorhanden: 1 DLA, 1 Schalter, 1 Steckdose
Bad: 1 DLA, 1 WLA, 1 Serienschalter, 1 Schalter Lüfter bzw. Nachlaufrelais, 2 Steckdosen bei Waschtisch, 2 Steckdose für Waschmaschine/Trockner
WC: 1 DLA oder 1 WLA, 1 Schalter
Terrassen, Balkone: 1 WLA oder 1 DLA, 1 Schalter (innenliegend), 1 Steckdose, 1 Leuchte
Kellerabteil: 1 Deckenleuchte, 1 Schalter, 1 Steckdose

Vorbereitung E-Ladestation: Es werden für jede Wohnung Anschlüsse im E-Verteiler, die notwendige Absicherung und Verkabelung bis zum jeweiligen Stellplatz für eine nachträgliche Installation einer E-Ladestation vorgesehen. Die Kosten für die dazu benötigte und notwendige Erhöhung des Bezugsrechts fällt zu Lasten des Käufers.

Eine PV-Anlage (Photovoltaik) mit Wechselrichter laut den gültigen Normen wird verbaut.

Klingelanlage:

Jede Wohnung wird mit einer Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Türöffner ausgestattet.

Sonnenschutz:

Alle Wohnungen erhalten an den Fenstern (ausgenommen Oberlichter und Dachflächenfenster) einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz (Raffstore mit Z-Lamelle). Bedienung mittels Fernbedienung.

Rauchwarnmelder:

In den Schlafräumen, Gängen und im Wohnraum werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

Fernsehempfangsanlage:

Es wird eine Gemeinschaftsanlage (SAT-ZF-Anlage Astra bzw. DVB-T2 für terrestrisch digitale

TV-Programme) auf dem Dach errichtet. Die für den Empfang notwendigen SAT-Receiver bzw. DVB-T2-Boxen (in modernen TV-Geräten meist schon integriert) sind von den Wohnungskäufern selbst beizustellen und in Betrieb zu nehmen. Es werden jeweils TV-Anschlussdosen in jedem Wohn- und Schlafzimmer ausgeführt. Ein Anschluss ans Kabel-TV-Netz (A1) ist ebenfalls möglich. Satelliten Einzelanlagen sind nicht zulässig.

Telefon-/Internetanschlüsse:

In der Wohnung werden Telekommunikationsverkabelungen für mögliche Telefonfestnetz- oder Internetanschlüsse vorbereitet. Im Wohnraum und Schlafzimmern wird eine Datenanschlussdose (Tel./Internet) ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Datenleitung als Zuleitung vom Technikraum zum Schwachstromverteiler in der Wohnung. Durch diese Datenleitungen sind Festnetz- oder Internetanschlüsse bei den Netzversorgern möglich (Stadtwerke Schwaz GmbH, schwaz.net, A1 bzw. nach Verfügbarkeit).

Lüftung:

Sämtliche Sanitärräume werden mechanisch entlüftet. Die Ventilatoren laufen auf geringster Stufe im Dauerbetrieb (Bedarfslüftung, geringfügige Geräusentwicklung im Rahmen der ÖNORM B8115-2 sind zulässig) oder Nachlauf. Nachstromöffnungen in den Wohn- bzw. Schlafräumen an der Außenwand.

Küche:

Im Küchenbereich werden ein Anschluss für Warm- und Kaltwasser sowie ein Abfluss installiert. Ebenfalls kommt ein Anschluss für einen Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss zur Ausführung. Die Dunstabzüge sind mittels Umluft zu betreiben.

Sanitäreinrichtungen:

Bad, WC: Alle Sanitärgegenstände (Waschtische, Handwaschbecken und WCs) sind aus hochwertiger [Keramik von Laufen Pro](#) oder gleichwertigem.

Duschen werden als Fliesenduschen und Duschrinnenablauf Geberit CleanLine (oder gleichwertig) mit Duschgarnitur, Handbrause mit Schubstange, Einhebelmischer und einer [fix montierten Duschglaswand](#) ausgeführt.

Bei den Duschen, Waschtischanlagen in den Bädern und WCs kommen Einhebelmischer, zum Beispiel [Hansgrohe Einhand-Waschtischbatterie Metris](#) (oder gleichwertig) zur Ausführung. Die Ausstattung erfolgt gemäß Verkaufsplan.

Das WC wird wandhängend, tiefspülend mit versenktem Spülkasten und Wasserspartaste (2-Mengen-Technik), inklusive Sitz und Deckel (mit Absenkautomatik) ausgeführt.

In jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, die Position erfolgt gemäß Verkaufsplan.

Außenliegender Wasseranschluss:

Sämtliche Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen außenliegenden, frostsicheren Wasseranschluss.

Privatgärten:

Die Privatgärten werden mit Rasen begrünt, die Abgrenzung der Privatgärten erfolgt durch lockere Bepflanzungen gemäß Grünraumkonzept. Für die Pflege und Erhaltung sind die Eigentümer ab Wohnungsübergabe zuständig. Die Oberflächenwässer müssen aus wasserrechtlichen Gründen am eigenen Grund gesammelt und versickert werden. Entsprechende Versickerungsschächte und Lichtschächte sind eventuell in den Privatgärten situiert. Der Zugang muss vom jeweiligen Wohnungseigentümer in Wartungsfällen gewährt werden.

Kellerabteile:

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, Abteiltrennwände werden mit Holzlatten oder Stahllamellen ausgeführt. Die Zugangstüren sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Die notwendige Verlegung von hauseigenen Aufputz Installationen im Kellerabteil wird vom Käufer akzeptiert.

4. ENERGIEVERSORGUNG

Heizung:

Die Heizung der Wohnungen wird als Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgeführt. Die Energieversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Heizkreisverteiler

In jeder Wohnung befindet sich ein Unterputzfußbodenheizungsverteiler, der die einzelnen Heizkreise der Niedertemperatur-Fußbodenheizung speist. Eine individuelle Regelung der Wohn- und Schlafräume und Bad erfolgt jeweils über Stellmotoren im Unterverteiler und Raumthermostate in den Wohn-, Schlafräume und Bad. Alle weiteren Räume müssen mittels Handrad im Unterverteiler justiert werden. Der Wärmeenergie- und Wasserbedarf wird mittels Zähler für jede Wohnung getrennt ermittelt und abgerechnet.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserbereitung des Trinkwassers erfolgt zentral im Technikraum. Die Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung liefert primär die Wärmepumpe und sekundär ein Heizstab im Puffer.

5. ALLGEMEINBEREICHE und GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Allgemeine Freiflächen:

Die Freiflächen werden entsprechend der Außenanlagenplanung gestaltet und bepflanzt.

Briefkasten:

Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich der Wohnanlage situiert. Oberflächen entsprechend dem Farbkonzept der Gesamtanlage - sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel.

Tiefgarage:

In der Tiefgarage sind insgesamt 25 Autoabstellplätze untergebracht. Die technische Ausrüstung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht überdacht, die Zufahrtsrampe wird laut den gültigen Vorschriften elektrisch beheizt. Die Beleuchtung erfolgt über LED Feuchtraumbalkenleuchten und Bewegungsmelder. Für den Tiefgaragenboden wird eine Epoxy- Beschichtung verwendet. Bei den einzelnen Garagenplätzen ist die Führung von nicht unter Putz befindlichen Leitungen und die Anbringung erforderlicher Steuerungselemente sowie die Vornahme von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten an diesen Leitungen zu dulden.

Aufzug:

Alle Wohnungen sind mit einem Personenaufzug von der Tiefgarage und dem Zugangsgeschoß barrierefrei erreichbar. Der Aufzug erhält ein Notrufsystem mit Fernweiterleitung an die jeweilige Aufzugsfirma. Die Kabine erhält einen Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienpaneel, Beleuchtung etc.

Schließanlage:

Die Wohnanlage erhält eine moderne Schließanlage. Wohnungseingangstür, Kellerabteil, Briefkasten, Schlüsselschalter für die Garage sowie Allgemeinräume sind mit dem gleichen Schlüssel zu sperren. Für jede Wohnung werden vier Schlüssel bereitgestellt, pro Garagenplatz wird ein Funk-Handsender übergeben.

Fahrrad- und Kinderwagenraum:

Die Böden dieser Räume erhalten eine Betonoberfläche bzw. vergütete Oberfläche, die Wände werden in schalreinem Beton ausgeführt. Die Stahlbetondecken werden ebenso in schalreinem Beton hergestellt.

Allgemeinbeleuchtung:

Die Beleuchtung der Allgemeinflächen wird entsprechend der Lichtplanung sowie gemäß den Erfordernissen einer Sicherheitsbeleuchtung ausgeführt. Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Beleuchtung der Außenanlagen und der Wege wird über Dämmerungsmelder gesteuert.

6. ALGEMEINE HINWEISE

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Wohnungsgrundrissplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmasse zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen von Glas z.B. Verkratzungen, die Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen (Streiflicht) und Betonoberflächen, ebenso Unebenheiten, Überstände und Haarrisse in Bezug auf Norm und Klasse für Oberflächenqualitäten einer Toleranz unterliegen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nasszellen, sonstige in den Planunterlagen dargestellten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad).

Es wird darauf hingewiesen, dass Modelle bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind. 3-D Visualisierungen, Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen stellen einen idealisierten Zustand dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Ebenso kann die Fassadendarstellung mit Tür- und Fensterkonstruktionen sowie Balkon-/Terrassengeländer von der tatsächlichen Ausführung (auch farblich) abweichen, maßgebend ist auf alle Fälle die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auch die in diesen Bildern aufscheinende Umgebungslandschaft muss nicht der Natur entsprechen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und

sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von der Salina Invest GmbH in Absprache mit dem Architekten getroffen.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Salina Invest GmbH vorbehalten. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind.

Um niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren gemäß den technischen Bauvorschriften (OIB) und der ÖNORM B1600 (barrierefreies Bauen) zu ermöglichen, kommen taugliche Sonderkonstruktionen für die Abdichtungs- und Anschlussdetails zum Einsatz. Diese Ausführungen können konstruktionsbedingt von der Abdichtungsnorm abweichen. Es hat die Barrierefreiheit eine höhere Priorität.

Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch die Salina Invest GmbH veranlasst.

Die Firma Salina Invest GmbH ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen der Fa. OFA Group anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit von der Salina Invest GmbH zu entfernen.

7. SONDERWÜNSCHE UND ÄNDERUNGEN

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Die Salina Invest GmbH ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, wenn dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften eingehalten werden. Sonderwünsche und Änderungen müssen ebenfalls nach den Grundsätzen des „anpassbaren Wohnbaus“ geplant und ausgeführt werden.

Sonderwünsche betreffend Grundrissänderung sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen nach Genehmigung durch die Salina Invest GmbH zu Lasten des Wohnungseigentümers nur von jenen Firmen ausgeführt werden, die bereits von der Salina Invest GmbH am Bau beauftragt sind. Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens drei Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben.

Eine einmalige Änderung des Wohnungsplanes ist für den Käufer kostenfrei. Entstehen durch weitere Änderungen bzw. in der Abwicklung der Sonderwünsche den Planern (Architekt, Statiker, Elektroplaner, Haustechnikplaner) und/oder der Bauleitung ein Aufwand, wird ein Honorar nach tatsächlichem Stundenaufwand von € 105.-/h zuzüglich 20% MwSt. in Rechnung gestellt.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit den ausführenden Professionisten.

Für Sonderwünsche übernimmt die Salina Invest GmbH keine Gewährleistung.

8. GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von

der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben. Eventuelle Absenkungen des Estrichs sind auch von der Gewährleistung auszuschließen, hier wird auf die Toleranz lt. NORM verwiesen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Salina Invest GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt zu vermeiden ist. Wird ein innenliegender Sonnenschutz angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonnenstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Haarrisse gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Holz ist grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit, d.h. der Baustoff Holz arbeitet und ein Verziehen ist möglich. Deshalb übernimmt der Bauträger für Beläge in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. Die Beläge aus Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

9. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern, ...). Im Kellerabteil ist für Lagerungen Abstand von Wand und Fußboden wegen möglicher Kondensatfeuchte einzuhalten.

Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets frei zu halten. Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten.

Der Wohnungseigentumswerber erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben. Diese gilt als Beilage zum Bauträgervertrag gemäß Bauträgervertragsgesetz.

Unterschrift des Wohnungseigentumswerbers

Ort, Datum