

2391 Kaltenleutgeben
HAUPTSTRASSE 139



Eigentümerinformation

Stand Januar 2024

Wir bitten Sie, im eigenen Interesse,
um Beachtung der nachfolgenden Hinweise.

Eigentümerinformation – INHALT

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Allgemeine NUTZERHINWEISE | 3 |
| 1.1 | Beteiligte am Bau:..... | 3 |
| 1.2 | Meldewesen..... | 4 |
| 1.3 | Reinigung, Räumung, Wartung..... | 4 |
| 1.4 | Zentralsperre..... | 4 |
| 2 | Allgemeine HAUSEINRICHTUNGEN | 5 |
| 2.1 | Außenbeleuchtung, Stiegenhausbeleuchtung:..... | 5 |
| 2.2 | Kellerabteile | 5 |
| 2.3 | Garagennutzung | 5 |
| 2.4 | Müllplatz | 6 |
| 2.5 | Postkästen | 7 |
| 2.6 | Stiegenhaus / Gehwege innen und außen / Allgemeinflächen | 7 |
| 2.7 | Terrassen / Balkone / Loggien / Gärten..... | 8 |
| 3 | Allgemeine TECHNISCHE INFORMATIONEN | 8 |
| 3.1 | Bohrungen und Montagen..... | 8 |
| 3.2 | Bauliche Veränderungen..... | 9 |
| 3.3 | Mängel | 9 |
| 3.4 | Elektroinstallation..... | 10 |
| 3.5 | Fernsehanschluss / Satellitenantenne | 10 |
| 3.6 | Telefon / Internet | 10 |
| 3.7 | Sanitär..... | 11 |
| 3.8 | Fliesenbeläge | 11 |
| 3.9 | Parkett..... | 12 |
| 3.10 | Plattenbeläge und Gehwege im Freien..... | 12 |
| 3.11 | Fenster und Türen..... | 14 |
| 3.12 | Außenliegender Sonnenschutz | 14 |
| 3.13 | Heizung..... | 15 |
| | <u>Wichtige Hinweise für den Stör- u. Gebrechensfall Heizung:</u> | 17 |
| 3.14 | Lüftung | 17 |
| 3.15 | Leitungsführungen in Sanitärräumen..... | 18 |
| 4 | ABSPERRUNGEN, REVISIONSÖFFNUNGEN..... | 19 |
| 4.1 | Kalt- und Warmwasser..... | 19 |
| 4.2 | Außenarmaturen Terrassen..... | 19 |
| 4.3 | Kanalisation..... | 20 |
| 5 | Allgemeine INFORMATION über RAUMFEUCHTE..... | 21 |
| 6 | GEWÄHRLEISTUNG | 25 |
| # | BEILAGENLISTE zum NUTZERHANDBUCH | 26 |

1 Allgemeine NUTZERHINWEISE

1.1 Beteiligte am Bau:

AUSFÜHRENDE FIRMEN

siehe Beiliegende Beteiligtenliste

BAUTRÄGER

Sedlak Immobilien GmbH
Quellenstraße 163
1100 Wien



T+43 (0) 1/604 32 82-0
T+43 (0) 1/604 32 82-33
immobilien@sedlak.co.at
sedlak-immobilien.at

Wir empfehlen allfällige nachträgliche Arbeiten – wie z.B. das Anschließen von Sanitäreinrichtungen – von den am Bau beteiligten Firmen durchführen zu lassen. Mängelmeldungen innerhalb der dreijährigen Gewährleistungsfrist sind an den Bauträger, unter service@sedlak.co.at, zu richten. (Siehe Beteiligtenliste)

EIGENTÜMER

SEDIN Errichtungs- und Verwertungs GmbH
Quellenstraße 163
1100 Wien



T+43 (0) 1/604 32 82-0
T+43 (0) 1/604 32 82-33
immobilien@sedlak.co.at
sedlak-immobilien.at

HAUSVERWALTUNG

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH
Leysnerstraße 1/8
1140 Wien

Ansprechpartner:
Frau Simone Holy
T +43 (0) 1/890 48 40-31
s.holy@ivb-immobilien.at

IRRTÜMER und ÄNDERUNGEN vorbehalten! © Sedlak Immobilien GmbH 2019
Der Inhalt dieser Eigentümerinformation ist geistiges Eigentum der Sedlak Immobilien GmbH und unterliegt dem Urheberschutz. Sie wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zu Verfügung gestellt, jede Weitergabe, Verwendung oder Reproduktion bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Gerichtsstand für alle wie auch immer gearteten Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Dokument ist Wien. Es gilt österreichisches Recht.

1.2 Meldewesen

Gemäß Meldegesetz 1991 (MeldeG) ist die Anmeldung auf die Adresse Ihres neuen Wohnsitzes innerhalb von **3 Tagen** ab dem Beziehen dieser und eine Abmeldung innerhalb von **3 Tagen** vor oder nach Ausziehen aus der alten Unterkunft durchzuführen. Wir ersuchen Sie um fristgerechte An- bzw. Abmeldung. Ein Formular der Bestätigung der Meldung befindet sich in Ihrer Übergabemappe unter dem Register „Mein neues Zuhause“.

Nähere Informationen erhalten Sie auch unter www.help.gv.at

1.3 Reinigung, Räumung, Wartung

Die Hausbetreuung erfolgt seitens einer durch die Hausverwaltung beauftragten und bekannt gemachten Reinigungsfirma.

1.4 Zentralsperre

Es wurde ein mechanisch gesperrtes Schließsystem der Firma EVVA verbaut.

Sie erhalten für Ihre Wohnung **5 Schlüssel** sowie eine Sicherungskarte (nur Wohnungseigentümer:innen), welche zum Nachmachen von Schlüssel zwingend erforderlich ist.

Diese Hausschlüssel sperren:

| | |
|--------------------|--|
| im 2. UG Stiege A: | Gittertüren Fluchtstiegen, Garagenschleuse |
| im 1. UG Stiege A: | Haupteingang Stiege A, Ihr Brieffach, Gittertüren-Fluchtstiegen, Garagenschleusen, Müllraum, Fahrrad-Abstellraum 1 |
| im EG Stiege A: | Zugang Kellerabteile, Ihr Kellerabteil, Fahrrad-Abstellraum 1, Kinderwagenraum 1, Elektrotechnikraum 1 |
| im 2. UG Stiege B: | Kinderwagenabstellraum 2, Elektrotechnikraum 2 |
| im 1. UG Stiege B: | Haupteingang Stiege B |
| im EG. - 2.OG: | Ihre Wohnung |

Der Zugang zur Garage über das Garagentor bzw. die Schleuse im 1. bzw. 2. Untergeschoss ist ausschließlich mit einem Garagenschlüssel / Funkhandsender möglich, welcher nur an Garagennutzer (Stellplatzeigentümer:innen) ausgegeben wird.

2 Allgemeine HAUSEINRICHTUNGEN

2.1 Außenbeleuchtung, Stiegenhausbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung und Stiegenhausbeleuchtung wird mittels Lichttaster, bzw. Bewegungsmelder eingeschaltet und mittels Verzögerungsschaltung automatisch ausgeschaltet.

2.2 Kellerabteile

Ihrer Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Dieses Kellerabteil befindet sich im Erdgeschoss der Stiege A und ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

Dieses Abteil sollte nur zur Lagerung von allgemein im Haushalt verwendeten Dingen benutzt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Räume nicht zur Lagerung von sensiblen und hochwertigen Gegenständen des Haushaltes, geeignet sind.

Die höhere Luftfeuchtigkeit im nicht beheizten Einlagerungsraum ist hier jedenfalls zu berücksichtigen. Es sollten daher keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände (z.B. Lebensmitteln, Textilien, Papier, usw.) in den Kellerabteilen aufbewahrt werden.

Die Lagerung von explosiven, brennbaren und gefährlichen Stoffen ist verboten!

Um etwa bei Rohrgebrecchen die Beschädigungen möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Gegenstände ca. 20 cm über dem Fußboden, z.B. auf eine Ablage zu lagern. Weiteres wird darauf hingewiesen, dass teilweise im Boden-, Wand- und Deckenbereich Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen können. Diese Leitungen dürfen nicht durch die Lagerung von schweren Gegenständen oder Aufsteigen auf die Leitungen beschädigt oder abgeschnitten werden und die Leitungen sind dauerhaft zugänglich zu halten.

Im Einlagerungsraum gelagerte Gegenstände sowie sämtliches Inventar sind grundsätzlich nur im Rahmen einer vom Eigentümer abzuschließenden Haushaltsversicherung versichert.

2.3 Garagennutzung

Die Wohnhausanlage verfügt über zwei Garagen im 1. und 2. UNTERGESCHOSS der Stiege A. Die Ein- und Ausfahrten befinden sich jeweils im 1. UNTERGESCHOSS der Stiege A. Die Zufahrt erfolgt über ein motorbetriebenes Deckensektionaltor. Geöffnet wird dieses – von außen: über einen Funkhandsender bzw. den im Ein- Ausfahrtsbereich an der Fassade montierten Schlüsselschalter – von innen: über einen Funkhandsender bzw. über einen Schlüsselschalter.

Zusätzlich befindet sich an der Innenseite ein im Torschaltkasten integrierter Druckknopfschalter über welchen das Tor ebenso geöffnet werden kann.

Bei Störungen kann das Garagentor auch mit der Notöffnungseinrichtung geöffnet werden.

Es ist darauf zu achten, dass sich kein Laub unter dem Garagentor ansammelt, da sich ansonsten das Garagentor nicht mehr schließt.

Im gesamten Garagenbereich gilt die Straßenverkehrsordnung. Die maximale Ein- bzw. Durchfahrtshöhe ist mit 2,10m beschränkt. Auf die Ampelsignale ist beim Ein- und Ausfahren aus der Garage immer zu achten.

Bitte beachten Sie auch alle Sicherheitsvorschriften. Es ist verboten das Auto in der Garage zu waschen und Öl zu wechseln. Im Winter beachten Sie bitte, dass die Garage nur mit einem vom Schnee befreitem Auto befahren werden darf, da ansonsten der Schnee am Fahrzeug erst in der Garage abtaut und sich in den Verdunstungsrinnen (Mulden an den Stirnseiten der Parkplätze sowie vereinzelt Rigole, welche nach den gesetzlichen Vorschriften ausgelegt sind) mitunter zu viel Wasser sammeln und zu einem Übergehen dieser, sowie zur Lackenbildung führen kann.

Anmerkung: WASSER welches sich in der Verdunstungsrinne sammelt, stellt keinen Mangel dar!

Die Einfahrt von gasbetriebenen Fahrzeugen ist verboten!

Die Garage wird mittels eines statischen Lüftungssystems (Zuluft über Garagentor, Abluft über mehrere Schächte) belüftet. Das Verstellen und Abdecken der Lüftungsöffnungen und des Garagentores (Gitterflächen) ist verboten. Ebenso sind etwaige Lagerungen in den Schächten verboten.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen hierfür sind von der Hausverwaltung durch konzessionierte Unternehmen zeitgerecht durchführen zu lassen.

Die Lagerung von Gegenständen jeglicher Art (auch Autoreifen) in der Garage ist verboten!

2.4 Müllplatz

Der Müllplatz befindet sich im 1. UNTERGESCHOSS der Stiege A im Außenbereich, unmittelbar vor der Garagen Ein- und Ausfahrt der oberen Garagenebene. Der Zugang zu diesem erfolgt über die Hauptstraße. Der Sperrzylinder des Müllraumes ist in das Schließsystem integriert und somit mit Ihrem Hausschlüssel sperrbar.

Im Sinne eines aktiven Umweltschutzes ist auf sorgfältige Mülltrennung zu achten. (Wiener Abfallwirtschaftsgesetz, Wiener Umweltschutzgesetz – www.ris.bka.gv.at) Es liegt sicher im Interesse aller Eigentümer:innen, dass auf die Reinhaltung des Müllraumes geachtet wird.

Gerade bei Neubezug der Wohnungen empfiehlt es sich, mit den Lieferanten, die Mitnahme der Verpackungsmaterialien zu vereinbaren. So können nicht zuletzt hohe Müllabfuhrgebühren eingespart werden.

Sperrmüll darf nicht im Müllraum abgelagert werden, sondern ist vom Nutzer selbstständig zu entsorgen. Weitere Informationen erhalten Sie u.a. bei der

Gemeinde Kaltenleutgeben unter +43 (0) 223871213, sowie unter <https://www.kaltenleutgeben.gv.at/Abfallsystem>

2.5 Postkästen

Diese befinden sich beim Haupteingang der Stiege A - im 1. UNTERGESCHOSS, außen. Der Sperrzylinder des Postkastens ist in das Schließsystem integriert und somit mit Ihrem Hausschlüssel sperrbar.

Beim Haupteingang (Windfang) befinden sich weitere Paket Empfangsboxen welche seitens der österreichischen Post AG zu Verfügung gestellt werden und in welcher Paketlieferung bis zu einer bestimmten Größe bei nicht Anwesend sein des Empfängers interlegt werden können.

2.6 Stiegenhaus / Gehwege innen und außen / Allgemeinflächen

Wir ersuchen darauf zu achten, dass Schäden im Stiegenhaus und im Verbindungsgang (z.B.: bei Möbeltransport) tunlichst vermieden werden, da etwaige Instandsetzungsarbeiten der Stiegenhausmalerei etc. beträchtliche Kosten verursachen können, welche, falls der Verursacher nicht festgestellt werden kann, der WEG durch die Hausverwaltung in Rechnung gestellt werden können.

In den Gängen und im Verbindungsgang befinden sich Brandschutzportale, welche nicht blockiert werden dürfen. Im Bereich der Schleuse im 1. Untergeschoss der Stiege A, sowie den Brandschutzportalen des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses der Stiege B wurde eine Leerverrohrung für die nachträgliche Motorisierung der Brandschutztüren hergestellt. Dadurch kann die barrierefreie Anfahrbarkeit dieser Brandschutztüren nachträglich hergestellt werden.

Um einen sicheren Zugang zu den Wohneinheiten auch bei starkem Schneefall oder übermäßiger Eisbildung zu gewährleisten, sind zusätzliche Maßnahmen zur Beseitigung dieser Vorkommnisse durch die Hausverwaltung zu veranlassen.

Auf die Verwendungen von Auftaumitteln sollte jedoch prinzipiell vermieden werden, da der Einsatz von handelsüblichen Mitteln Salze enthalten, die sämtliche Bauteile (Fassade, Gitterroste, etc..) angreifen und nachhaltig beschädigen. Dies betrifft insbesondere den Humusbereich vor den Fertighecken entlang des Zugangsweges zur Stiege B. Die Bewässerungsanlage der Fertighecken und die Wasserentnahmestelle des Spielplatzes sind vor dem Frost zu entleeren.

Entlang des Zugangsweges zur Stiege B befinden sich Schachtrauchungen der Garage. Diese sind permanent freizuhalten.

In der Ebene 7 der Stiege B gibt es Feuerwehruzugangstüren von der Außentreppe zu den Gärten der Tops B.9, B.12, B.11 und B.6, wodurch der 2. Fluchtweg gewährleistet wird. Diese dürfen nicht blockiert werden.

2.7 Terrassen / Balkone / Loggien / Gärten

Regenrinnen, Bodenabläufe und Regensinkkästen im Bereich der Terrassen, Balkone, Loggien und Gärten sind regelmäßig auf Verunreinigungen zu überprüfen und zu säubern. Die Dachrinnen und deren Abläufe sind ebenfalls von Verunreinigungen freizuhalten und zu reinigen!

Whirlpools oder schwere Gegenstände wie z.B. große Blumentröge dürfen nur in Absprache mit dem Bauträger aufgestellt werden, da die statische Tragfähigkeit der Decke an der gewünschten Stelle überprüft werden muss.

Bei Brüstungen, Geländern und Zäunen, welche als Absturzsicherungen dienen, ist darauf zu achten, dass keine Gegenstände so angestellt werden, dass diese als Aufstiegshilfe verwendet werden können – Absturzgefahr!

Teilweise wurden in den Gärten Winkelstützmauern im Bereich des Hanges verbaut. Direkt vor den Mauern dürfen keine dauerhaften Abgrabungen erfolgen, da ansonsten die Fundamente der Mauern nicht mehr frostsicher sind und eine zusätzliche Absturzsicherung auf den Mauern notwendig ist.

Die Bereiche vor Fenstertüren und bodenebenen Fenstern sind immer von Schnee zu befreien, damit das Tauwasser ungehindert abfließen kann und nicht in die Fensterkonstruktion eindringt.

Auch hier sollte die Verwendungen von Auftaumitteln prinzipiell vermieden werden, da der Einsatz von handelsüblichen Mitteln Salze enthalten, die sämtliche Bauteile (Fassade, Gitterroste, etc..) angreifen und nachhaltig beschädigen

3 Allgemeine TECHNISCHE INFORMATIONEN

3.1 Bohrungen und Montagen

Gänzlich von Bohrungen freizuhalten sind: die Bereiche unter den Eckventilen und Abläufen der Waschbecken, im Bereich der Trassenführung der Sanitärinstallationen und im Bereich von Installationsschächten, welche im Wohnungsplan dargestellt sind.

In jener Wand, in welcher der Elektrowohnungsverteiler situiert ist (insbesondere der Bereich oberhalb und unterhalb des E-Verteilers bis hin zur Hauseingangstüre sowie auf der Rückseite des E-Verteilers), sind ebenfalls Bohrungen aus Sicherheitsgründen unzulässig. Der Wohnungsverteiler ist überdies jederzeit frei zugänglich zu halten.

Grundsätzlich empfehlen wir vor allfälligen Bohrungen in den Wänden, diese mittels Leitungssuchgerät zu überprüfen, um das Beschädigen von Leitungen bzw. Unfälle durch Strom/Wasser zu vermeiden.

Die Wohnungstrennwände sind von Bohrungen freizuhalten. Aus Gründen des Schall- und Wärmeschutzes sind diese Wände zum Teil mit einer Vorsatzschale (vorgesezte Gipskarton Leichtwand mit dahinter liegendem gedämmtem Hohlraum) versehen (siehe Abb.1).

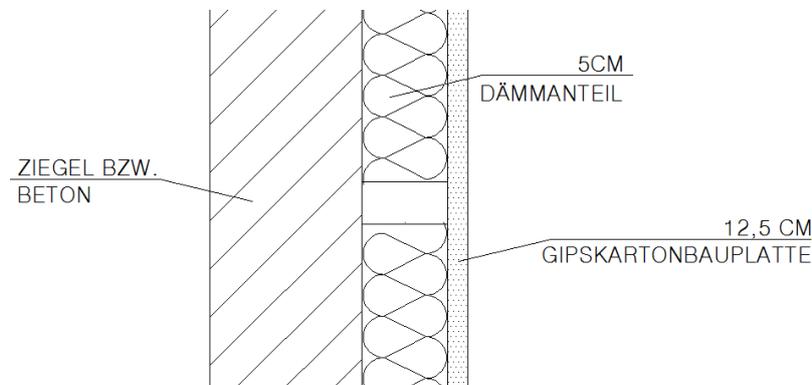


Abbildung 1: Systemschnitt durch Vorsatzschale

Die Zwischenwände aus Gipskarton, sind 1 lagig beplankt (1,25cm GK-Platte / Metallständerprofil, gedämmt mit Mineralwolle / 1,25cm GK Platte) hergestellt.

Bei der Wandbefestigung sind folgende Punkte zu beachten:

In den Betonwänden können Befestigungen mittels herkömmlicher Kunststoffspreizdübel durchgeführt werden. Zur Herstellung der Bohrung empfiehlt sich die Verwendung einer Schlagbohrmaschine.

Leichte und mittelschwere (bis 50kg) Gegenstände können mit speziellen Hohlraumdübeln auch an den Vorsatzschalen befestigt werden. Ein hierfür empfehlenswertes Produkt ist der *Fischer Gipskartondübel GK*. (www.fischer.at)

3.2 Bauliche Veränderungen

Bitte beachten Sie, dass bauliche Veränderungen die gesetzliche Gewährleistungsfrist automatisch beenden. Wir weisen darauf hin, dass Änderungen nur von konzessionierten Fachbetrieben durchgeführt werden sollten. Die an dem Bauvorhaben beteiligten Unternehmen (siehe beiliegende Beteiligtenliste) stehen Ihnen selbstverständlich für Fragen gerne zur Verfügung.

Besonders muss von Durchdringungen in jeglicher Form (Bohren, Nagel, etc) des Bodens abgesehen werden, da die Fußbodenheizung beschädigt werden kann und es dadurch zu beträchtlichen Schäden kommen kann.

3.3 Mängel

Wir müssen ausdrücklich darauf hinweisen, dass Beschädigungen an Glas, Keramik, Wand-, Fußbodenbelägen, Türen, Fenster etc. nach Aufnahme von Mängeln im

Zuge der Wohnungsübergabe und erfolgter Nutzung / Bezug, nicht mehr anerkannt werden können.

Wir bitten sie daher Ihr neues Zuhause bei Übernahme genau auf äußere Beschädigungen zu prüfen.

3.4 Elektroinstallation

Die Stromzähler befinden sich im Elektrozählerraum – im Erdgeschoss der jeweiligen Stiege.

In jeder Wohnung befinden sich die Wohnungsverteiler, bestückt mit den Fehlstromschutzschaltern (FI) und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern für Ihre Wohnung und die dazugehörigen Terrassen und Balkone.

Der Wohnungsverteiler ist beschriftet. Die Funktion der Fehlstromschutzschalter sollte seitens des Nutzers, im Interesse der eigenen Sicherheit, monatlich einmal geprüft werden.

Spezielle Schutzmaßnahmen für z.B. „kindersichere“ Steckdosen sind, wenn gewünscht, selbst herzustellen. Der Fachhandel berät Sie hierfür gerne.

Verwenden Sie nur Geräte mit dem standardisierten Prüfzeichen wie z.B. dem CE und ÖVE Zeichen. Wir ersuchen Sie, vor Inbetriebnahme der Elektroanlage durch Aktivierung des Fehlstromschutzschalters, die aus Wand- und Deckenauslassen ragenden Elektrodrähte bis zur endgültigen Montage Ihrer individuell vorgesehenen Beleuchtungskörper zu sichern, um Unfälle zu vermeiden.

Wir weisen darauf hin, dass Änderung an der E-Installation nur durch konzessionierte Fachbetriebe durchgeführt werden dürfen. Wir empfehlen daher, dass das an der Errichtung beteiligte E-Unternehmen zu beauftragen, um die Gewährleistungsansprüche nicht zu verlieren.

3.5 Fernsehanschluss/Satellitenantenne

Im Wohnraum ist eine Fernsehsteckdosen samt SAT – Anschluss vorbereitet. Der TV/Telekom Anschluss in der Wohnhausanlage ist prinzipiell vom lokalen Anbieter A1 vorbereitet und kann durch Sie kostenpflichtig freigeschaltet und endinstalliert werden. Für Informationen kontaktieren Sie bitte den jeweiligen Anbieter. Etwaige notwendige technische Voraussetzungen Ihrer Endgeräte müssen jedenfalls berücksichtigt werden. Für den TV/Radio Empfang benötigen Sie z.B. einen Receiver.

3.6 Telefon/Internet

In jeder Wohnung befinden sich neben dem ELE – Wohnungsverteiler auch ein Medienverteiler.

In allen Wohnungen ist eine Telefondose für einen Fernsprechanschluss vorinstalliert. Zur Aktivierung muss dieser Anschluss bei einem Telekomunternehmen angemeldet werden.

3.7 Sanitär

Änderungen an der Anlage oder Ergänzungen, wie z.B. der Austausch von Sanitärgegenständen sind zu vermeiden.

Bei Demontagen von Eckventilen, Baustopfen und anderen Teilen, die aus der Wand ragen, ist unbedingt darauf zu achten, dass sich dabei Dichtmanschetten hinter der Wand lösen können, und dementsprechende Schäden entstehen können.

Schäden, die aufgrund unsachgemäßer Manipulation und Handhabung der Sanitäreinrichtungen entstehen, können nicht als Mängel anerkannt werden und fallen zu Lasten des Verursachers.

3.8 Fliesenbeläge

Fliesenbeläge sind mit handelsüblichen nicht scheuernden Reinigungsmitteln (siehe Pflegehinweise Produktdatenblatt) zu behandeln. Die Fliesen sind nur mit nicht aggressiven Mitteln (verdünnt) zu reinigen und müssen immer mit reinem Wasser nachgespült werden (wegen Fugenverätzung). Die Reinigung der dauerelastischen Fugen (Silikon) erfolgt im Zuge der Reinigung mit den gleichen Mitteln, lediglich eine Dauereinwirkung von Reinigungsmitteln auf die Silikonoberfläche ist zu vermeiden. Silikonfugen dürfen nicht mit harten Bürsten gereinigt werden, da die Gefahr besteht, dass die Oberfläche aufgeraut und dadurch beschädigt wird. (Weitere Informationen siehe Beilage Fliesen & Fugen - Pflegehinweise)

Silikonfugen sind Wartungsfugen und daher von den Eigentümer:innen laufend zu überprüfen, und gegebenenfalls zu erneuern. Für Silikonfugen kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Um möglichen Schimmelbefall zu vermeiden ist auf Sauberkeit, gelegentliche Desinfektion und vor allem auf die Vermeidung von zu hoher Luftfeuchtigkeit zu achten. (Siehe auch unser Hinweis zum richtigen Lüften)

Der Austausch von Fliesen ist generell zu vermeiden. Unter den Fliesen befindet sich an den Wänden beziehungsweise dem Boden eine Feuchtigkeitsabdichtung. Mit dem Austausch der Fliesen wird die Feuchtigkeitsabdichtung beschädigt und es endet automatisch die gesetzliche Gewährleistungsfrist des Bauträgers für die Feuchtigkeitsabdichtung. Die Herstellung einer neuen Feuchtigkeitsabdichtung muss nun durch die Eigentümer:innen erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass diese nur durch konzessionierte Fachbetriebe durchgeführt werden darf. Eine mangelhafte Feuchtigkeitsabdichtung kann zu beträchtlichen Schäden führen.

3.9 Parkett

Holz ist ein natürlicher Werkstoff mit bestimmten Eigenschaften. Je besser man dessen Besonderheiten kennt, umso grösser ist Ihre Freude am neuen Parkett. Wir empfehlen daher, mit einfachen Mitteln, diese Freude dauerhaft zu verlängern.

Zum Schutz Ihres Parkettbodens:

- Grobschmutz sofort entfernen
- Sand, Steinchen und Wasser immer sofort entfernen
- Feinen Schmutz und Staub mit einem nebelfeuchten Lappen aufwischen
- Holzböden richtig reinigen. Jedoch darf man den Boden nicht mit Wasser überschwemmen! Die richtige und regelmäßige Reinigung verlängert die Lebensdauer Ihres Holzbodens,
- Schmutzfänger im Eingangsbereich einrichten
- Filz- oder Kunststoffgleiter bei Möbeln verwenden
- Vorsicht beim Aufstellen und Verrücken von Möbeln und schweren Einrichtungsgegenständen. Drehstühle mit geeigneten Laufrollen ausrüsten.

Das richtige Klima für Ihren Parkettboden:

Das ideale Raumklima ist für Ihren Boden unumgänglich und sollte laufend überprüft werden - Die ideale Raumtemperatur liegt bei ca. 20°C

Die ideale relative Luftfeuchtigkeit: beträgt 50% und sollte während der Wintermonate nicht unter 35 % und während der Sommermonate nicht über 65 % liegen. Bei diesen Werten fühlt der Mensch sich wohl und das Holz „arbeitet“ nur minimal. Da Holz ein natürlicher Baustoff ist, ist Quellen und Schwinden in Abhängigkeit des Klimas unumgänglich. So können sich u.a. die Fugen und die Übergänge zu Sesselleiten und anderen Bodenbereichen durch Schwankungen verändern. Um diese Werte über das ganze Jahr möglichst konstant zu halten, sind die Hinweise zum richtigen Lüften wie in der Eigentümerinformation angeführt, zu beachten.

Allgemeine Pflegehinweise:

Der verlegte Parkettboden darf immer nur „nebelfeucht“ gereinigt werden. Bei Verwendung von zu viel Wasser, dringt dieses in die Fugen ein und der Parkettboden quillt auf. Bei der Reinigung ist es daher sehr wichtig diesen Hinweis unbedingt zu befolgen, da ein zu feuchtes Aufwischen zu irreversiblen Schäden am Belages führen kann. Schäden, die aufgrund unsachgemäßer Reinigung und Handhabung am Parkett entstehen, können nicht als Mängel anerkannt werden - hierfür wird keine Haftung übernommen und diese Beschädigungen fallen daher zu Lasten des Verursachers.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Herstellerhinweisen im Anhang.

3.10 Plattenbeläge und Gehwege im Freien

Terrassen und Gartenflächen oberhalb der Garage bzw. über Gebäudeteilen haben neben der reinen Nutzfunktion auch die Aufgabe, das darunter liegende Bauwerk

vor Wassereintritt und Wärmeverlust zu schützen. Eine der Voraussetzungen für eine lange Lebensdauer dieses wichtigen Bauteils ist die regelmäßige Wartung und Reinigung. Unterlassene Wartung und Reinigung sowie die falsche Nutzung können irreparable Schäden an Bauteilen und in Folge am gesamten Bauwerk verursachen.

Für die Wartung und Pflege von zur Wohnung gehörenden Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten), ist jede Eigentümer:in selbst verantwortlich.

Achtung! Sicherheitshinweis!

Bauteilflächen dürfen nur dann zur Reinigung und Pflege begangen werden, wenn sie auch für die Nutzung als Terrassen oder Dachflächen vorgesehen sind. Bauteile die z.B. hinter Abgrenzungen wie Terrassengeländer, Brüstungen und dergleichen situiert sind, dürfen von den Hausnutzern nicht betreten werden. Die Reinigungsarbeiten dieser Bauteilabschnitte sind von Fachfirmen mit geschultem Personal und geeigneter Schutzausrüstung (gem. BauKG) durchzuführen.

Hinweis an die HV / Rauchfangkehrer: An den Dachflächen, welche ausschließlich durch geschultes Fachpersonal betreten werden darf, ist ein Seilsicherungssystem, zur Befestigung der PSA vorgesehen. Weitere Hinweise sind den „Unterlagen für spätere Arbeiten“ zu entnehmen.

Reinigung von Entwässerungseinrichtungen und Regensinkkästen

Generell und unabhängig vom Belag der Terrassen, Balkone oder Loggien sind die Terrassenablaufgitter, die Entwässerungsrinnen, die Regensinkkästen soweit vorhanden, und die Notüberläufe regelmäßig von Ablagerungen z.B. Laub zu reinigen. Verstopfungen durch Ablagerungen führen zu Wasserrückstau, welcher wiederum zu Wasserschäden führen kann.

Schäden, welche aufgrund mangelnder und unsachgemäßer Reinigung und Handhabung entstehen, werden nicht als Mangel anerkannt - hierfür wird keine Haftung übernommen und fallen diese zu Lasten des Verursachers.



Reinigung des Gehbelags

Bei Laubengängen, Terrassen, Balkonen und Loggien mit Belägen aus Betonplatten, Betonsteinen oder ähnlichen ist das regelmäßige Entfernen des Pflanzenwuchses in den Fugen erforderlich.



Reinigung mit dem Hochdruckreiniger sollte – wenn überhaupt – nur in größeren Abständen und nur bei dafür geeigneten Belägen durchgeführt werden. Jedenfalls sind chemische Zusätze, zu hoher Druck und Heißwasser zu vermeiden.

Bei Reinigung mit Wasser ist generell auf den kontrollierten Abfluss der Wassermenge zu achten, da es ansonsten zur Verschmutzung, Wassereintritt oder Schäden an der Fassade oder darunter liegenden Bauteilen kommen kann.

Aufgeschwemmte Stoffe vor dem Terrassenablaufgitter oder aus der Entwässerungsrinne sind zu entsorgen.

3.11 Fenster und Türen

Bei den Fenstern bitten wir Sie darauf zu achten, dass beim Schließen der Flügel, besonders aus der Kippstellung, alle Ecken voll am Fensterstock anliegen, damit eine vollständige Verriegelung gewährleistet ist. Neben undichten Fenstern kann das Nichteinhalten dieses Hinweises zu irreparablen Schäden und Glasbruch führen. Auch ist zu beachten, dass die Wartung der Mechanik der Fenster und Türen in den Aufgabenbereich der Eigentümer:innen fallen. Schäden, welche aufgrund mangelnder und unsachgemäßer Wartung und Handhabung entstehen, können nicht als Mangel anerkannt werden.

Die Fenster- und Türdichtungen sind noch neu, und werden erst durch oftmaliges Schließen der Flügel richtig angepasst. Es kann daher sein, dass sich Innen- und Eingangstüren in der Anfangsphase des Gebrauchs etwas schwer schließen lassen. Dieses löst sich nach regelmäßigem Gebrauch selbständig.

Siehe hierzu auch Pflege- und Wartungsanweisung des Herstellers.

3.12 Außenliegender Sonnenschutz

Alle Fenster in Ihrer Wohnung sind mit einem außenliegenden, elektrisch betriebenen Sonnenschutz – ROLLADEN - ausgestattet welcher mittels Schalter beim jeweiligen Fenster, bedient werden kann.

Bei den Rollladen-Lamellen und dem zugehörigen Rollladen-Kasten ist das regelmäßige Entfernen von Ablagerungen wie z.B. Laub erforderlich, um das Funktionieren des Rollladens zu gewährleisten.

Siehe Bedienungs- und Wartungsanleitung des Herstellers.

3.13 Heizung

Die Heizung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe situiert am Dach der Stiege B.

Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche zusätzlich im Sommer auch eine Fußbodentemperierung ist. Die individuelle Temperaturregelung (nur Regulierung, keine Ausschaltung) der Heizung erfolgt über das in der Wohnung vorhandene Zentralthermostat (im Wohnbereich).

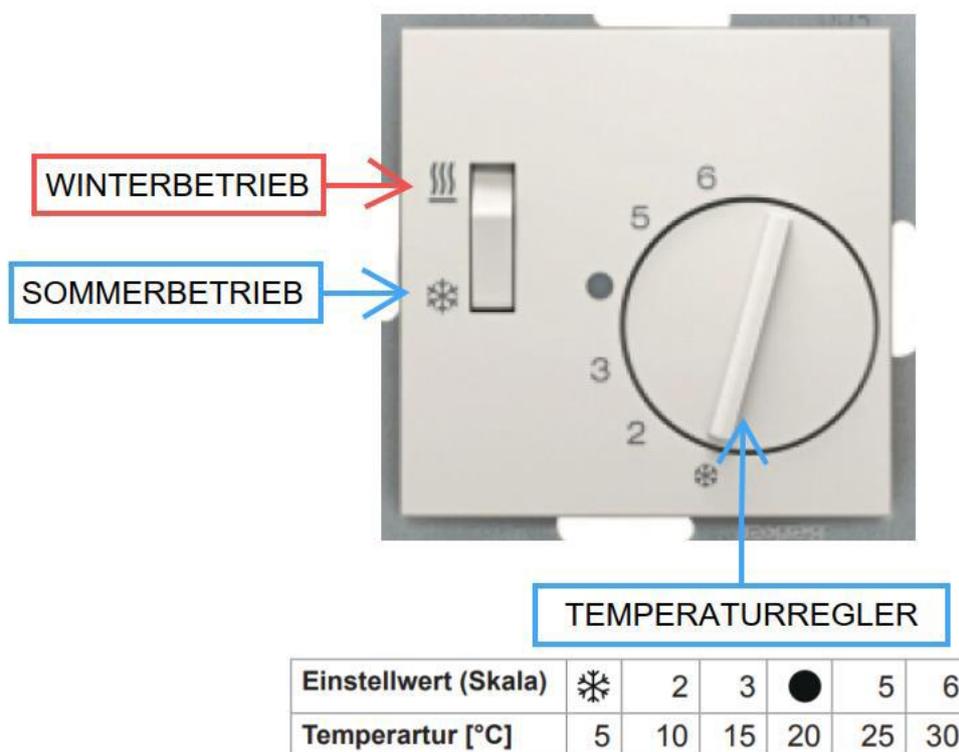
Die Fußbodenheizung ist eine Niedertemperaturheizung und reagiert bei individueller Einstellung sehr träge, d.h. dass sich erst 1 bis 2 Tage später der gewünschte Effekt einstellt.

Die Heizung ist im Winter für folgende Raumtemperaturen einreguliert:

| | |
|-------------|------|
| Wohnraum: | 22°C |
| Schlafräum: | 22°C |
| Bad: | 26°C |
| WC: | 20°C |

Durch die Fußbodentemperierung kann im Sommer auch gekühlt werden. Die Hauptschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt zentral in der Heizzentrale für das gesamte System, witterungsgeführt und wird seitens Contractor festgelegt und kann somit nicht beeinflusst werden.

Die Entscheidung ob und wieviel Sie kühlen möchten, können Sie mittels des Raumthermostat steuern. Wenn Sie in der Kühlperiode den Schalter auf Sommerbetrieb umlegen, kühlen Sie. Mittels des Temperaturreglers steuern sie die Intensität der Kühlung. Abhängig von verschiedenen Luftfeuchtigkeits- und Temperaturfaktoren ermöglicht die Fußbodentemperierung einen Unterschied von bis zu 3 Grad.



ACHTUNG:

Der Badheizkreis muss händisch am Umschalter im ET-Verteilerkasten während der Sommermonate händisch ausgeschaltet werden, um ein Abkühlen des Badezimmers zu verhindern.

Jede Wohnung wurde von der Fachfirma einreguliert. Eine Manipulation an den Ventilen in den Heizungsverteilern verursacht unter Umständen eine Fehlfunktion und ist daher zu vermeiden. Schäden, die aufgrund unsachgemäßer Handhabung und Manipulation entstehen, können nicht als Mängel anerkannt werden - hierfür wird keine Haftung übernommen und fallen dies zu Lasten des Verursachers.

Sollte ein Gebrechen an der Heizungsanlage während des Gewährleistungszeitraumes auftreten, müssen die Ventile (Vor- und Rücklauf im Heizungsverteiler in der Wohnung) abgesperrt werden. Für die systemrelevanten regelmäßigen Wartungsaufgaben am Heizungssystem samt Leitungsführung sind im eigenen Interesse nur konzessionierte Unternehmen zu beauftragen. Wir empfehlen die ausführende Firma damit zu beauftragen (siehe Beteiligtenliste).

Da sich die Heizungsleitungen in der Fußbodenkonstruktion befinden ist darauf zu achten, dass diese nicht angebohrt werden – keine Schraub- / Bohrmontagen am Boden!

Wichtige Hinweise für den Stör- u. Gebrechensfall Heizung:

geringer Wasseraustritt aus Anlage
(Rohrleitung, Armaturen usw.)

Wohnungsventile schließen
Hausverwaltung/Contractor
verständigen

starker Wasseraustritt aus Anlage

Wohnungsventile schließen
Hausverwaltung/Contractor
verständigen

einzelne Heizkreise (Räume)
werden nicht warm

Hausverwaltung verständigen
System / ELE-Anschluss prüfen
Heizungsverteiler überprüfen
ob entlüftet werden muss

Raumtemperaturen zu hoch

Hausverwaltung verständigen
Thermostat prüfen

Heizungsausfall

Hausverwaltung verständigen
System / ELE-Anschluss prüfen

3.14 Lüftung

Die nachstehenden Räume sind wie folgt mit Lüftungen ausgestattet:

WC: Abluft-Lüfter, geschaltet über Lichtschalter, mit voreingestelltem Nachlauf

Bad: Abluft-Lüfter mit integriertem Hygrostat, ist dauerhaft im Betrieb auf kleiner Drehzahlstufe (Grundlast). Die Grundlast des Ventilators ist nicht abschaltbar. Bei einer zu hohen Luftfeuchtigkeit im Bad wird der Ventilator automatisch über das Hygrostat auf die zweite (höhere) Drehzahlstufe geschaltet. Die hohe Drehzahl bleibt so lange aktiv, bis die Luftfeuchtigkeit im Bad wieder unter dem eingestellten Wert am Hygrostat fällt. Alternativ kann die höhere Drehzahlstufe auch durch den Lüftungsschalter im Bad aktiviert werden.

Küchen: Küchen können ausschließlich mit einem Umluft-Dunstabzug ausgestattet werden.

Die Filter der Ventilatoren sind mindestens einmal im Monat zu überprüfen und bei Verunreinigung zu reinigen bzw. zu tauschen.

Wichtige Hinweise für den Stör- u. Gebrechensfall Lüftung:

Lüfter laufen nicht

Stromversorgung überprüfe
Installateur verständigen

Luftmengen zu gering

Filter prüfen
(lt. Bedienungsanleitung)

3.15 Leitungsführungen in Sanitärräumen

Bei der Montage von Gegenständen ist auf die sanitären Leitungen zu achten! Dübel, Nägel und dgl. dürfen daher im Badezimmer, WC und Küche in einer Höhe zwischen 80 und 120 cm sowie senkrecht oberhalb und unterhalb von Eckventilen und Ablaufrohren, nicht montiert werden!

In den Boden darf generell nicht gebohrt werden. Schäden, welche in diesen Bereichen durchbohren und der gleichen entstehen fallen zu Lasten des Verursachers! Abdichtungselemente (Dichtmanschetten und dgl.) dürfen auf keinen Fall entfernt werden!

Die Brandschutzeinrichtungen dürfen auf keinen Fall entfernt werden.

Bitte beachten Sie, dass Änderungen und Anpassungen von Installationsarbeiten von einer konzessionierten Fachfirma durchzuführen sind.

4 ABSPERRUNGEN, REVISIONSÖFFNUNGEN

4.1 Kalt- und Warmwasser

Die Kalt- und Warmwasserabsperrung sowie Zähler befinden sich üblicherweise hinter dem weißen Revisionstürchen ca. 1,30 m über Fußbodenniveau im WC oder im Badezimmer. Dieses darf nicht verbaut bzw. verkleidet werden und muss stets zugänglich und gut ablesbar sein. Durch diese wohnungsweise Zählung kommen individuelle Sparmaßnahmen jedem Eigentümer selbst zu Gute.

Anweisung im Wartungsfall:

Der Revisionsdeckel bzw. die Revisionstür darf nur im Wartungsfall, bei Ablesung der Zähler und Betätigung der Leitungsabsperrungen entfernt/geöffnet werden. Anschließend ist diese wieder in der Installationswand zu schließen/ montieren.

Beachten Sie bitte, dass undichte Absperrventile bzw. WC-Spülkasten, sowie tropfende Wasserhähne den Wasserverbrauch und auch die Kanalgebühr erheblich erhöhen. Wir weisen darauf hin, dass Dichtungen keiner Gewährleistung unterliegen; Dichtungen sind Verschleißteile und fallen in den Instandhaltungsumfang des Eigentümers.

Wenn Sie längere Zeit nicht in Ihrem Zuhause sind, sollten Sie die Wasserzufuhr durch Zudrehen der Absperrventile unterbinden. Detailhinweise zum Versicherungsschutz sind aus Ihrer persönlichen Versicherungspolize der Haushaltsversicherung zu entnehmen.

Falls bei Ihren Armaturen der Wasserdruck nachlassen sollte, so ist in den meisten Fällen lediglich das Schmutzsieb bei der Auslauföffnung verunreinigt. Schrauben Sie dieses bitte auf (nach links), klopfen das Sieb aus (oder zur Entkalkung in Essig einlegen bzw. auswaschen) und schrauben es wieder fest.

Bitte beachten Sie, dass Änderungen und Anpassungen von Installationsarbeiten von einer konzessionierten Fachfirma durchzuführen sind.

4.2 Außenarmaturen Terrassen

Armaturen auf Balkonen, Terrassen, Loggien und Gärten sind für die Entnahme von Kaltwasser vorgesehen, diese wurden frostsicher installiert und sind selbst entleerend. Da sich diese Armatur selbständig entleert, fließt nach jedem Absperrvorgang noch eine geringe Menge Wasser nach. Dieser Vorgang ist wichtiger Bestandteil einer frostsicheren Armatur und stellt keinen Mangel dar. Denn erst durch das komplette Entleeren ist die Armatur frostsicher.

Aufgrund der selbstständigen Entleerung darf in der kalten Jahreszeit kein Verbraucher (Gartenschlauch, o.ä.) am Wasserhahn angeschlossen sein.

Achtung, es ist nur ein normales leichtes Zudrehen erforderlich! Kräftiges Zudrehen erhöht nicht die Dichtheit, sondern kann zu Funktionsstörungen führen.

Vor der kalten Jahreszeit (spätestens bei anfallenden Temperaturen unter 4 C°) sind angeschlossene Schläuche und Verschraubungen zu entfernen.

Die Wasserentnahmestellen im Allgemeinbereich (Allg. Gartenfläche) sowie den Eigengärten müssen vor der Wintersaison durch die HV entleert werden.

4.3 Kanalisation

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, Regenwässer werden in den dafür vorgesehen Regenwasserkanal eingeleitet und zur Versickerung gebracht.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Toilette nicht zum Entsorgen von Essensresten, Abfällen, Katzenstreu oder anderen Gegenständen dient. (siehe Wiener Abfallwirtschaftsgesetz, Wiener Umweltschutzgesetz und deren lokalen Verordnungen) Ein unsachgemäßer Gebrauch führt zu Verstopfungen, welche zu größeren Schäden führen können.

Bei Nichtbeachtung dieser Hinweise entstehen oftmals äußerst unangenehme und umfangreiche Schäden, deren Behebung mit sehr hohen Kosten zu Lasten des Verursachers oder der Eigentümergemeinschaft (falls der Verursacher nicht nachvollziehbar ist) vorgenommen werden muss.

Die Kanalschachtdeckel dürfen nicht blockiert werden.

Für die Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz wurde eine Hebeanlage errichtet. Bei einer Funktionsstörung der Hebeanlage blinkt eine Warnleuchte beim Haupteingang der Stiege A. In diesem Fall ist unverzüglich die Hausverwaltung zu kontaktieren.

5 Allgemeine INFORMATION über RAUMFEUCHTE

Das Gebäude wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet. Durch die daraus bedingte Verwendung moderner Baustoffe und einer hohen Wärmedämmung ist im Mauerwerk, in den Decken und Fußböden, die für die Reaktion der Baustoffe notwendige Feuchtigkeit teilweise noch enthalten. Für die Abfuhr dieser Kernfeuchte bedarf es eines Zeitraumes von 3–5 Heizperioden und einigen unterstützenden Maßnahmen durch Sie und zwar im Hinblick auf Benutzergewohnheiten (Lüftung und Möblierung), um die Bildung von Schimmel zu vermeiden. Besonders stark gefährdet sind die Außenwände und in geringeren Maß, Wände zum Stiegenhaus und zum Keller. An diesen Wänden sollte während der Austrocknungszeit die Luftzirkulation keinesfalls behindert werden.

Schimmelpilz kann dort entstehen, wo sich an kühlen Wandflächen Kondensat niederschlägt und zusammen mit der fallweisen durchfeuchteten Konstruktion den notwendigen Nährboden für Schimmelpilze bildet.

Durch eine optimale Wärmedämmung und dichte Bauweise des Gebäudes, ist der früher oft automatisch gegebene Luftaustausch (z. B. durch weniger dichte Fenster und Bauteilanschlüsse) heutzutage nicht mehr vorhanden. So kann es in bestimmten Bereichen (z.B. durch Möbel verstellte Randbereiche) ohne entsprechendes Nutzerverhalten zu bauphysikalischen Problemen kommen.

Hier müssen Sie durch bewusstes Lüften aber auch richtiges Heizen aktiv entgegensteuern!

Kondenswasser, wie kann es dazu kommen:

Luft enthält immer Wasser in Form von unsichtbarem Wasserdampf. Warme Luft kann mehr Wasser aufnehmen als kalte Luft. So können in einem Kubikmeter [m³] Luft mit 0°C nur 5g Wasserdampf aufgenommen werden, bei einer Raumtemperatur von 20°C bereits 17g/m³ und bei 30°C 30g/m³ als Höchstmenge. Höchstmenge heißt - wenn diese Wassermenge in der Luft enthalten ist, dann nimmt diese keine weitere Feuchtigkeit mehr auf - man spricht dann von gesättigter Luft, und es wird die relative Luftfeuchtigkeit mit 100% angegeben.

Gerät nun solche „wassergeladene Luft“ - vor allem in der kalten Jahreszeit - an kalte Fensterscheiben oder nicht durch warme Raumluft umflutete Bauteile, so senkt sich in diesem Bereich die Temperatur und der Wasserdampf kondensiert. Am besten kann dies an beschlagenen Innenseiten der Fensterscheiben gesehen werden.

Es gibt viele Menschen, die es bevorzugen, in einem (relativ) kalten Schlafzimmer zu schlafen. Wenn dieser Raum nicht beheizt wird, kühlen im Regelfall die Umfassungswände dieses Raumes aus. Das Wohlbefinden in diesem Raum wird durch die ungünstigen Verhältnisse zwischen Wand- und Raumtemperatur nicht gefördert. Es ist nicht zu verhindern, dass aus den übrigen geheizten Räumen des Hauses warme und somit feuchtigkeitsangereicherte Luft ins kühlere Schlafzimmer

dringt und an den abgekühlten Wand- und Deckenflächen kondensiert. Warme Luft enthält mehr Feuchtigkeit und kondensiert sofort bei Abkühlung.

Weitere nicht zu unterschätzende Ursachen für zu feuchte Raumluft sind Grünpflanzen, Aquarien, Zimmerspringbrunnen, Kochvorgänge, Badevorgänge und das Wäscheaufhängen in der Zimmern.

Nicht zu unterschätzen ist auch die Abgabe von Wasserdampf durch die Bewohner selbst. So wird beispielsweise in Schlafzimmern pro Person und Nacht bis zu 1000 g Feuchtigkeit abgeben.

Folgeschäden aus Kondensatbildung sind kein Mangel im Rahmen der Gewährleistung!

Was bedeutet ausreichend Heizen:

Um viel Feuchtigkeit aufzunehmen und abzutransportieren, muss die Raumluft ausreichend warm sein (um 20°C). Beheizen Sie alle Räume ihrer Wohneinheit gleichmäßig und sorgen Sie dafür, dass die Temperaturabsenkung in den Nachtstunden nicht mehr als 2°C beträgt. Dadurch verhindern Sie, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken in Form von Kondensat ausfällt.

Ein häufiger Schimmelherd ist ein ungeheiztes Schlafzimmer, das nur durch Warmluftzufuhr aus anderen Räumen erwärmt wird. Diese warme Luft bringt viel Feuchtigkeit mit, die in der kühlen Schlafzimmerluft nicht gehalten werden kann und daher abgegeben werden muss (Kondenswasser, z. B. auf Fensterscheiben).

Das Stoßlüften vor dem Schlafengehen schafft auch ein angenehmes Klima für Leute die gerne „kühl schlafen“!

Die Tür zum Schlafzimmer immer geschlossen halten.

Wie versorge ich die Wohnräume in der kalten Jahreszeit mit Frischluft, ohne zu viel Energie zu verschwenden?

Die wesentlichen Aspekte der Lüftung sind die Zufuhr von genügend Frischluft und die Vermeidung von Feuchtigkeit und somit Schimmelbildung in der Wohnung. Diese notwendige Lüftung sollte jedoch so erfolgen, dass im Winter möglichst wenig Wärme verloren geht. Durch zusätzliches Stoßlüften (siehe Hinweis auf der vorletzten Seite) kann die gesamte Raumluft in kurzer Zeit ausgetauscht werden, so bleibt die in den Wänden gespeicherte Wärme erhalten. Gekippte Fenster sind zu vermeiden, da hierbei kontinuierlich Wärme verloren geht.

Wie kann man die Luftfeuchtigkeit kontrollieren?

Sowohl zu wenig als auch zu viel Luftfeuchte ist ungesund. Den tatsächlichen Wert stellt man am besten mit einem **Hygrometer** (in jedem Baumarkt um ca. € 15,00 erhältlich) fest. Die Luftfeuchte sollte zwischen 35 – 50 % betragen.

HINWEIS: Seien Sie nicht überrascht, wenn die Luftfeuchtigkeit unmittelbar nach dem Lüften gleich hoch bleibt.

Die Ursache dafür ist, dass in Möbelstücken, Kleidung, Matratzen, Bettzeug usw. bis zur dreifachen Feuchtigkeit (verglichen mit der Luft) gespeichert werden kann. Diese Materialien dienen daher als Puffer für Feuchtigkeit, der unmittelbar nach dem Lüften diese Feuchtigkeit an die nun trockene Luft wieder abgibt. Dieses Problem können Sie nur durch noch häufigeres Lüften über einen Zeitraum von ca. 1 Woche lösen, um die ‚vollen Puffer‘ zu leeren.

Vermeiden Sie schwere Wandvorhänge oder Wandverkleidungen vor kalten Außenwänden, da Luft sonst dahinter nicht zirkulieren kann und daher Luftfeuchtigkeit nicht ausgetauscht wird. Kästen müssen einen Mindestabstand von 5 – 10 cm zur Außenwand aufweisen.

Feuchte Luft erwärmt sich unter wesentlich höherem Energieaufwand als trockene Luft. Feuchte Luft hinaus – trockene Luft herein bedeutet somit einen zusätzlichen Beitrag zur Optimierung Ihrer Heizkosten, denn in Winterzeiten ist die Außenluft um ein Vielfaches trockener als die Raumluft!

Auf folgende Dinge sollten Sie somit achten:

- im Winter nur Stoßlüften
- soweit möglich keine Möblierungen an Innenseiten von Außen- und Stiegenhauswänden,
- wenn Möbel an diesen Wänden aufgestellt werden, auf ausreichende „Luftumflutung“ (Abstand von der Wand min. 10cm, keine dichten Blenden) achten
- keine Vorhänge von der Decke bis zum Fußboden
- Wandteppiche und große Bilder nicht direkt an die Innenseiten von Außen- und Stiegenhauswänden anbringen, hilfreich sind an der Hinterseite von Bilderrahmen montierte Abstandhalter mit min. 1 cm dicken Abstandhaltern.
- An den Wänden und Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile dürfen keine zusätzlichen dämmenden Innenverkleidungen montiert werden, da sonst die bauphysikalischen Grundlagen verändert werden und so Folgeschäden entstehen können.
- Falls Sie neben einer Waschmaschine auch einen Wäschetrockner verwenden, so ist darauf zu achten, dass dieser einen Kondensatabscheider hat. Umlufttrockner, die die Feuchtigkeit an die Raumluft abgeben, sollten nicht verwendet werden, denn diese können die zuvor angeführten Schäden an der Bausubstanz verursachen.
- Ein „frei aufgehängtes“ Wäschetrocknen im Haus, speziell bei Außentemperaturen unter 5 °C soll nur unter Beachtung der dadurch

entstehenden Luftfeuchtigkeit (maximal 50 % r.F. im Außenwandbereich) stattfinden.

- Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und fallen in den Instandhaltungsumfang des Eigentümers/ Mieters. Bitte überprüfen Sie daher regelmäßig sämtliche Silikonfugen, insbesondere im Nassbereich (Badewanne, Dusche;..) auf Ihren Zustand. Undichte Silikonfugen sind unverzüglich zu sanieren, um Feuchteschäden an der Bausubstanz zu verhindern.

Durch überlegtes und sinnvolles Heizen können zukünftige Bauschäden vermieden werden:

BEHEIZEN SIE ALLE RÄUME DES HAUSES SO, DASS DIE RAUMLUFT ÜBERALL GLEICH IST (UM 20°C). ACHTEN SIE DARAUF, DASS DIE TEMPERATURABSENKUNG IN DEN NACHTSTUNDEN NICHT MEHR ALS 2°C BETRÄGT.

Achten Sie bitte darauf, dass die relative Luftfeuchtigkeit in Ihren Räumen während der Heizperiode nicht über 50 % liegt.

6. GEWÄHRLEISTUNG

Ihre Wohnung ist qualitätsvolle österreichische Handarbeit. Trotz unserer intensiven Überwachung der Bauphasen können dennoch kleinere Mängel entstehen.

Sollte einmal ein Mangel auftreten ersuchen wir Sie mittels eines Übersichtsfotos, eines Detailfotos und einer kurzen Beschreibung darüber zu informieren.

Dafür bitten wir Sie im Betreff Kaltenleutgeben und Ihr jeweiliges Top anzugeben. Unsere Mitarbeiter werden Sie danach kontaktieren und nach weiterer Prüfung ggf. einen Besichtigungstermin vereinbaren. Die Behebung des Mangels wird dann von uns und unseren Fachfirmen nach Terminabstimmung mit Ihnen durchgeführt.

Besteht an Ihrer Wohnung ein Mangel, können Sie diesen aus der gesetzlichen Gewährleistung von drei Jahren ab Übergabe des Objektes geltend machen. Voraussetzung dafür ist, dass der Mangel schon bei der Übergabe des Bauwerks vorgelegen ist. Dies wird bei Mängeln, die innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe auftreten, gesetzlich angenommen. Bei später auftretenden Mängeln müssten Sie diesen schriftlich begründen und das Vorhandensein bereits zum Übergabezeitpunkt nachweisen - Instandhaltung ist nicht gleich Gewährleistung!

Sollte im Rahmen der Gewährleistung eine Sanierung notwendig sein ist damit zu rechnen, dass gewisse Produkte möglicherweise nicht mehr hergestellt werden – ein punktueller Tausch einzelner Flächen mit einer neuen Produktionscharge ist immer zulässig, auch wenn die Farben minimal abweichen.

Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in den ÖNORMEN hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden. Fugenausbildungen im Allgemeinbereich sowohl im Innen als auch im Außenbereich sind Wartungsfugen und von der WEG/ Mieter in standzuhalten

Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden unterliegen nicht der Gewährleistung.

BEILAGENLISTE zum NUTZERHANDBUCH

1. Firmenliste
2. Maler
3. Fliesen
4. Parkett
5. Fenster u. Fenstertüren
- 5a. Dachflächenfenster
6. Wohnungseingang- u. Innentüren
7. Sonnenschutz
8. Heizung – Lüftung-Sanitär
9. Elektro
10. Aluportale u. Stahlblechtüren
11. Schließanlage / Briefkastenanlage
12. Schlosser- u. Stahlbauteile
13. Garagentor
14. Kellertrennwände
15. Bodenbeläge AUSSEN
16. Bepflanzung
17. Zaun
18. Verhalten im Brandfall
19. Allgemeine Bestätigungen