



STADTPALAIS IM SAGGEN ERZHERZOG EUGEN STRASSE 3 - INNSBRUCK

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1. Allgemeine Beschreibung

Das Palais aus der Gründerzeit befindet sich in der Erzherzog Eugen Straße 3 in Innsbruck, Saggen und besticht durch eine hervorragende Bausubstanz. Es werden insgesamt 14 Wohnungen zum Verkauf angeboten, wobei 10 bestehende, herrschaftliche Wohnungen (im Folgenden „Bestand“ genannt) zwischen Hochparterre und dem 4. Obergeschoss revitalisiert, sowie im Gartengeschoss und Dachgeschoss insgesamt 4 neue Wohnungen (im Folgenden „Neubau“ genannt) errichtet werden.

2. Technische Beschreibung

2.1 Konstruktion

Fundamente	Die Fundamente des Bestandes werden in statischer Hinsicht überprüft und bleiben zur Gänze erhalten.
Keller	Der Keller bleibt größtenteils mit dem originalen Mauerwerk erhalten. Die verputzten Wände werden gereinigt und gemalt. Als Bodenbelag bleibt das bestehende Betonpflaster erhalten.
Außenwände Neubau DG + Gartengeschoss	Ausführung in aufgehendem Mauerwerk aus Hochlochziegel. Stampfbeton bzw. Stahlbeton 20-25cm. Hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes wird den Anforderungen der ÖNORM bzw. Tiroler Bauordnung entsprochen.
Außenwände Bestand EG – 4.OG	Vom Gartengeschoss bis inkl. 4. Obergeschoss werden die Bestandsmauern statisch geprüft, nötigenfalls ausgebessert, bleiben aber wie bestehend erhalten.
Wohnungstrennwände Neubau DG + Gartengeschoss	Wohnungstrennwände Neubau Dachgeschoss massiv als Stahlbeton oder Hochlochziegel, einseitig doppelt mit Gipskartonplatten beplankt für optimalen Schall- und Wärmeschutz gemäß der Önorm.
Wohnungstrennwände Bestand EG – 4. OG	Die bestehenden Wohnungstrennwände bleiben erhalten und entsprechen in ihrem Aufbau dem Bestandscharakter. Sie werden beidseitig mit einer Trockenbau Vorsatzschale beplankt.



Innenwände Neubau DG + Gartengeschoss	Gipskartonständerwände 10cm bis 15cm stark, beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten beplankt, oder Wände in Mauerwerk beidseitig verputzt. Installationszonen werden mit Vormauerungen bzw. Vorsatzschalen schallisoliert ausgeführt.
Innenwände Bestand EG – 4. OG	Die bestehenden Trennwände in Ziegel und Stein bleiben größtenteils erhalten und zeigen im optischen Erscheinungsbild die charakteristische, originale Bausubstanz. Die Wandoberfläche bleibt in diesem Erscheinungsbild erhalten und wird neu gemalt.
Geschossdecken Neubau DG + Gartengeschoss	Die neue Geschossdecke vom 4. OG zum Dachgeschoss wird als Holz - Stahlbeton Verbunddecke massiv ausgeführt.
Geschossdecken Bestand EG – 4. OG	Die bestehenden Holztramdecken EG bis 4. OG werden in statischer Hinsicht überprüft und ggf. erneuert bzw. verstärkt. Der Bodenbelag inkl. Teile des Fußbodenaufbaus wird erneuert. Hinsichtlich dem Wärme- und Trittschallschutz entspricht der gesamte Aufbau dem Bestandscharakter.
Dachkonstruktion	Das Dach wird in Stahlbetonbauweise ausgeführt und gemäß Energieausweis gedämmt.
Dacheindeckung	Das hofseitige Flachdach wird mittels Bitumenbahnen abgedichtet und wird als Dachterrasse in Holzlattenrost ausgeführt, das Schrägdach erhält eine Eindeckung aus Aluminiumblech. Die Dämmstärken werden gemäß Energieausweis ausgeführt.
Fassade	Die bestehende Fassade zur Erzherzog Eugen Straße wie auch zum Innenhof hin bleibt erhalten und wird neu gemalt, Farbe nach Wahl des Bauherren/Architekten.
Treppenhaus	Der Eingangsbereich und das Bestandstreppenhaus werden revitalisiert und bleiben in Ihrem Originalcharakter und in Ihren prägenden Oberflächen erhalten. Die Fenster zum Stiegenhaus werden durch Liftschachttüren aus Glas ersetzt.
Terrassen	Es werden großzügige Terrassen in Stahlbetonbauweise neu errichtet. Die Absturzsicherungen auf den neuen Terrassen werden entsprechend ÖNORM bzw. der Tiroler Bauordnung als verzinkte bzw. pulverbeschichtete Metallkonstruktion nach Wahl des Bauherren/Architekten ausgeführt. Der Belag auf den Terrassen wird als Holzlattenrost ausgeführt.
Außenanlagen	Der Weg zur allgemeinen Gartenfläche im Innenhof wird mit Betonplatten gepflastert. Der allgemeine Gartenbereich wird eingesät, die Bepflanzung wird nach Wahl des Bauherren/Architekten ausgeführt.



2.2 Innenausbau

Wandoberflächen

Neubau

DG + Gartengeschoss

Glatt verspachtelt und mit Innendispersionsfarbe gemalt (gemauerte Wandinnenflächen werden verputzt). Die Wandflächen der Bäder im Neubau werden auf allen Seiten bis zur Oberkante der Badtüren mit großformatigen Wandfliesen erster Qualität mit Abmessungen von ca. 60 x 30 cm verflies. Die WCs werden rückseitig bis zu einer Höhe von 120 cm verflies, die restlichen Flächen werden gemalt.

Wandoberflächen

Bestand

1. OG – 4. OG

Die Bestandswände bleiben in deren historischen Charakter erhalten und werden mit Innendispersionsfarbe gemalt. Die Wandflächen der Bäder im Bestand werden auf allen Seiten bis Höhe Oberkante der Badtüren mit großformatigen Wandfliesen erster Qualität mit Abmessungen von ca. 60 x 30 cm verflies. Die WCs werden rückseitig bis zu einer Höhe von 120 cm verflies, die restlichen Flächen werden gemalt.

Deckenuntersichten

Neubau

DG + Gartengeschoss

Die Deckenuntersichten der neuen Stahlbetondecke im Dachgeschoss, sowie der Gartengeschossdecke werden gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe gemalt.

Deckenuntersichten

Bestand

1. OG – 4. OG

Die Deckenuntersichten in den Bestandswohnungen werden in Gipskarton ausgeführt. Sie werden mit Innendispersionsfarbe gemalt.

Fußböden

Allgemeinflächen

Das Stiegenhaus mit den historischen Stufen und den bestehenden Bodenbelägen bleibt in seiner historischen Ausführung erhalten. Die Erschließungsflächen im Neubau werden in Feinsteinzeug oder Stein passend zum Bestand ausgeführt. Untergeordnete Allgemeinräume im Keller bleiben in der bestehenden Betonpflasterung erhalten.

Fußböden Wohnungen

Neubau

DG + Gartengeschoss

Schwimmender Zementestrich mit Fußbodenheizung, Trittschalldämmung gemäß ÖNORM. In den Wohnräumen kommt eine Landhausdiele Eiche mit ca. 3 mm Nuttschicht zur Anwendung, in den Bädern und WCs ein Belag in großformatigen Bodenfliesen mit den Abmessungen von ca. 60 x 30 cm in erster Qualität. Die wohnungsinternen Treppen im DG erhalten ebenso einen Bodenbelag in Eiche.

Fußböden Wohnungen

Bestand

EG – 4. OG

In den Wohnräumen kommt ein neuer Eichenparkettboden in Fischgrätenoptik mit ca. 3 mm Nuttschicht zur Anwendung, in den Bädern/WCs ein Belag in großformatigen Bodenfliesen mit den Abmessungen von ca. 60 x 30 cm erster Qualität. In den Bädern kommt ebenfalls eine FBH mit Heizestrich zur Ausführung.



Fenster + Fenstertüren Neubau DG + Gartengeschoss	Die Fenster und Fenstertüren des Neubaus werden als weiß lackierte Holzfenster in Dreischeiben-Isolierverglasung ausgeführt. Fensterbänke innen werden weiß beschichtet. Fensterbänke außen werden aus Aluminium, Farbe nach Vorgabe Bauherr/Architekt ausgeführt.
Fenster + Fenstertüren Bestand EG – 4. OG	Die Fenster und Fenstertüren des Bestandes werden erneuert und werden als weiß lackierte Holzfenster in Dreischeiben-Isolierverglasung ausgeführt. Fensterbänke innen werden weiß beschichtet. Fensterbänke außen werden aus Aluminium, Farbe nach Vorgabe Bauherr/Architekt ausgeführt.
Dachflächenfenster Neubau DG	Die Dachflächenfenster werden innen in Holz oder Kunststoff sowie Isolierverglasung ausgeführt, elektrisch steuerbar. Außenverkleidung in wetterbeständiger Aluminiumverblechung
Dachausstieg Neubau DG	Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt über eine öffnenbare Schrägverglasung, in Aluminium und Dreischeiben-Isolierverglasung
Sonnenschutz Neubau DG	Bei allen Terrassenfenstern - und Türen wird eine Zuleitung für den elektrischen Antrieb eines Sonnenschutzes vorgesehen und ein Raffstoresystem mit Fernbedienung ausgestattet. Die Dachflächenfenster in der Dachschräge erhalten einen Sonnenschutz in Form von elektrisch steuerbaren Rollläden.
Sonnenschutz Neubau Gartengeschoss	Aufgrund der historischen Fassade der Erzherzog Eugen Straße 3 sowie auch der Innenhoffassade ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht möglich.
Sonnenschutz Bestand EG – 4. OG	Aufgrund der historischen Fassade zur Erzherzog Eugen Straße 3 sowie auch in den Innenhof ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht möglich.
Wohnungseingangstüren	Die Wohnungseingangstüren zu den Bestandwohnungen (inkl. Spion mit Namensschild) werden als hochwertige, weiße Tischlertüren in Holzpfostenstock, umlaufenden Dichtungen, doppelt gefalzt in einbruchhemmender Ausführung mit Mehrfachverriegelung ausgeführt. Die Türblätter erhalten zudem eine gefräste Friesfüllungsoptik. Schall- und Brandschutz laut aktuellen Bestimmungen und einschlägiger Norm. Ausführung der Beschläge in Edelstahl-Optik.
Innentüren Neubau DG + Gartengeschoss	Die Innentüren werden als hochwertige Innentüren weiß lackiert ausgeführt. Streiftüren, stumpf einschlagend in Schattennutzarge aus Stahl, ebenfalls weiß lackiert. Die Zimmertüren erhalten einen Buntbartschlüssel, WC Beschlag bei den WC- und Badtüren.

**Innentüren Bestand**
EG – 4. OG

Die Innentüren des Bestandes mit teilweise Friesfüllungsoptik, werden als hochwertige Innentüren weiß lackiert ausgeführt, als Streiftüren, mit Umfassungszarge. Die Zimmertüren erhalten einen Buntbartschlüssel, WC Beschlag bei den WC- und Badtüren.

2.3 Heizungs- und Lüftungsanlage**Heizung allgemein**

Das Gebäude wird über einen neuen, zentralen Gaskessel, der sich im Technikraum des Kellergeschoßes befindet, beheizt. Die Steuerung erfolgt vollautomatisch sowohl witterungs- wie auch temperaturgeführt. Die gesamten Heizungsinstallationen vom Technikraum ausgehend in alle Bestands- wie auch Neubauwohnungen werden zur Gänze neu ausgeführt.

Heizung Neubau
DG + Gartengeschoss

Die Wärmeabgabe in der Wohnung erfolgt mittels neuer Fußbodenheizung. Die Temperatur wird von jedem Aufenthaltsraum aus mit einem Raumthermostat gesteuert. In jeder Wohnung kommt ein Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation zur Ausführung.

Heizung Bestand
EG – 4. OG

Die Bestandswohnungen werden mit neuen Leitungen und neuen Heizkörpern ausgestattet und beheizt. Die Einstellung der Temperatur erfolgt über einen zentralen Raumthermostat in Kombination mit manueller Heizkörperregelung. In jeder Wohnung kommt im Bad eine Fußbodenheizung zur Ausführung, die Regelung erfolgt über den zentralen Raumthermostat bzw. über die Wohnungsstation.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über die Wohnungsstation unter Einhaltung der Hygienebestimmungen. Der Wasserzähler befindet sich in der Wohnungsstation.

Entlüftung Neubau
DG + Gartengeschoss

Sämtliche innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch über Dach entlüftet. Küchenhauben im Gartengeschoss müssen aus technischen Gründen als Umlufthauben ausgeführt werden. Im Dachgeschoss wird der Abluft Dunstabzug über Dach geführt. Nachströmöffnungen sind über Abstellräume vorgesehen, in den Gartenwohnungen im Wohnraum/Küche..

Entlüftung Bestand
EG – 4. OG

Sämtliche innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch über Dach entlüftet. Küchenhauben müssen aus technischen Gründen als Umlufthauben ausgeführt werden. Nachströmöffnungen sind über Abstellräume vorgesehen.



2.4 Sanitärinstallation

Bad	Badewanne und Dusche (jeweils gemäß Plandarstellung), bodenbündige Duschtasse in den Standardmaßen 90 x 90 cm bzw. 90 x 120 cm (wahlweise 90 x 100 cm, oder 90 x 140 cm, oder 100 x 120 cm) Typ Geberit Setaplano (oder Gleichwertig) gemäß Plandarstellung; samt einseitiger Verglasung aus Klarglas ESG bei 90 x 120 cm und Duschkabine aus Klarglas ESG bei 90 x 90 cm. Badewanne ca. 180 x 80 cm Laufen Serie Pro (oder Gleichwertiges).
Einhebelmischbatterien	Unterputzarmaturen von Hansgrohe (oder Gleichwertiges) inkl. Schubstange und Handbrause, sowohl für Badewanne als auch Dusche, Oberfläche der Armaturen verchromt.
Waschtischanlagen	In den Bädern Laufen Serie PRO (oder gleichwertig), Keramik; in den Maßen ca. 60 x 48 cm. Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt. Wo im Plan dargestellt, Doppelwaschtisch Typ Laufen PRO (oder Gleichwertiges).
WC	Laufen Serie Laufen Pro (oder gleichwertig), Keramik; bodenfreies Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett, Deckel. Oberfläche der WC-Betätigung weiß. Handwaschbecken Laufen Serie Laufen Pro (oder Gleichwertiges).
Küchenanschlüsse	Eckregulierventil verchromt, Ablauf aus dem Boden oder Wand stehend (hinter Küchenverbau); Anschlussstelle für Geschirrspüler am Siphon.
Waschmaschinenanschluss	Ein Waschmaschinenanschluss wird in den Abstellräumen bzw. Bad lt. Verkaufsplan vorgesehen. Ein Waschmaschinenanschlussventil verchromt, ein Waschmaschinensiphon für Schlauchanschluss.
Wasseranschluss Terrassen Neubau DG und Gartengeschoss	Es ist ein Wasseranschluss pro Wohnung vorgesehen.

2.5 Elektroausstattung und Zubehör

Schalterprogramm	Gira E2
Garderobe und Flur	2 Deckenauslässe 2 Schalter (teilweise ein Bewegungsmelder) 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss 1 Anschluss für Video-Gegensprechanlage, Türöffner etc. 1 Rauchwarnmelder



Essen Kochen	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 2 Schalter für Decken- und Wandbeleuchtung 1 Herdanschluss (Herd- u. Backofenanschluss) 1 Kühlschrankanschluss 1 Geschirrspülanschluss 1 Anschluss für Umflufthaube 4 Steckdosen Küche
Zimmer	1 Deckenauslass 2 Schalter 4 Steckdosen 1 Vorbereitung (Leerverrohrung) für Antennendose und Kabel 1 Vorbereitung (Leerverrohrung) für EDV Dose und Kabel 1 Rauchwarnmelder
Wohnen	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 2 Schalter 5 Steckdosen 1 Antennenanschluss 1 EDV Dose 1 Rauchwarnmelder
Bad	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Schalter f. Decken- u. Wandbeleuchtung 3 Steckdosen 1 Abluftventilator (nur bei innen liegenden Bädern ohne natürliche Belüftung)
WC	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Abluftventilator (nur bei innen liegenden WCs)
Terrasse	1 Feuchtraum AP Steckdose 1 Wandauslass außen u. 1 Schalter (innenliegend)
Abstellraum	1 Deckenauslass 1 Schalter 2 Steckdosen 1 Abluftventilator (nur falls der Waschmaschinenanschluss lt. Verkaufsplan im AR und der Raum nicht natürlich be- und entlüftet ist)
Verteiler	Ein Verteilerkasten pro Wohnung für Stromversorgung und Medienverteiler.



Kellerabteil	1 Deckenauslass mit Leuchte 1 Schalter Aufputz 1 Steckdose Aufputz
Allgemeinbereiche	Im Stiegenhaus Basisbeleuchtung mit Wand- bzw. Deckenleuchten und Schaltern. Bewegungsmelder und Fluchtwegbeschilderung und Fluchtwegbeleuchtung nach Erfordernis.
Video/Gegensprechanlage	Sowohl Bestandswohnungen wie auch Neubauwohnungen werden mit einer Video- Gegensprechanlage ausgestattet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Wasser – Kanal	Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Gebäudes bzw. der Wohnungen erfolgt über das öffentliche Leitungs- bzw. Kanalnetz. Die Zu- und Ableitungen zu den einzelnen Wohnungen werden neu installiert. Die Dachwässer und Oberflächenwässer werden versickert bzw. kontrolliert in das Kanalnetz eingeleitet.
Strom	Die Stromversorgung des Gebäudes bzw. der Wohnungen wird zur Gänze erneuert und erfolgt über das Netz des lokalen Stromlieferanten. Jede Wohnung wird mit einem Bezugsrecht von 6 KW ausgestattet. Sämtliche Wohnungen erhalten innerhalb der Wohnung einen Unterverteiler sowie FI-Schutzschalter. Im Elektroraum im Keller sind die Hauptsicherungen und die Stromzähler untergebracht.
Telekommunikation	Die Bestandswohnungen wie auch die Neubauwohnungen werden mit einem System vorausgestattet, welches einen individuellen Zugang zu verschiedenen Diensten ermöglicht (Kabel TV, A1, diverse Internetanbieter, etc.). Den Versorgungsfirmen wie Magenta, T-Mobile, A1, IKB wird die Möglichkeit eingeräumt, eine Leitung ins Haus zu legen. Der Anschlussvertrag muss durch den Käufer bei dem jeweiligen Anbieter direkt beauftragt werden.
Müll	Die Müllentsorgung wird durch die öffentliche Müllabfuhr durchgeführt (Mülltonnen sind von der WEG - Wohnungseigentums-Gesellschaft anzuschaffen).

2.7 Zubehör

Aufzug	Es wird im Innenhof ein neuer Personenaufzug errichtet, der vom Hochparterre bis zum Dachgeschoss alle Zwischengeschoße erschließt. Aufzug mit Kabinenrückseite und Schachttüren in Glas.
---------------	---



Hauseingangstüre	Die Hauseingangstüre wird erneuert und als stilvolle und massive Holztüre mit großteils gefräster Friesfüllungsoptik ausgeführt.
Kellerabteil	Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Der Raumabschluss zu den jeweiligen Kellerabteilen erfolgt mittels einer Latentüre und Vorhangschloss.
Schließanlage	Für Bestandswohnungen wie auch Neubauwohnungen wird in den Türen eine Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder installiert. Hauseingangstüre, Briefkasten und Vorhängeschlösser der Kellerräume sind somit mit einem Schlüssel bedienbar. Es werden 4 Schlüssel je Wohneinheit zur Verfügung gestellt.
Postkastenanlage	Im Zugangsbereich befindet sich eine zentrale Postkastenanlage für alle Wohnungen.

3. Allgemeine Hinweise:

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten bzw. des Kaufpreises und beschreibt die Grundausstattung 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 entsprechen der Einreichplanung. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die im Kaufvertrag bzw. den diesem beigefügten Plänen angeführten Flächen Rohbaumaße (ohne Wandbelag wie z.B. Fliesen, Putz etc.) sind. Flächen welche sich durch Nischen, Durchbrechungen, Türöffnungen sowie Treppen und Handläufe etc. ergeben, wurden in den Plänen berücksichtigt und zählen für das sich aus den Vertragsplänen ergebende Flächenmaß zur Bodenfläche. Diese entspricht den letztgültigen Plänen und es können gegenüber den letztendlichen Naturrohbaumaßen Abweichungen entstehen. Liegen die Abweichungen im Rahmen der technischen Normen und sind sie für den Käufer zumutbar, sind diese vom Käufer jedenfalls zu dulden und haben keine Auswirkungen auf den Kaufpreis. Für die Einpassung von Einrichtungsgegenständen ist in jedem Falle das tatsächliche Naturmaß zu berücksichtigen

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), Sonnenschutz, Markisen und dergleichen.

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 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, wenn diese Maßnahmen dem Käufer zumutbar sind. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitten. Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von der BOE Baumanagement GmbH in Absprache mit dem Architekten getroffen.

Beim Einbau der Küche durch den Küchenlieferanten ist darauf zu achten, dass beim Dunstabzug (falls ein Anschluss ins Freie vorhanden ist gemäß Sonderwunsch) eine annähernd luftdichte Rückschlagklappe vorgesehen und eingebaut wird.

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 BOE Baumanagement GmbH vorbehalten, wenn diese Änderungen dem Käufer zumutbar sind. 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.

Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch die BOE Baumanagement GmbH veranlasst.

Die Firma BOE Baumanagement GmbH ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Eigentumseinheit, Werbeanlagen anzubringen. Diese werden spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit entfernt.

Die notwendige Verlegung von hauseigenen Aufputzinstallationen (Elektro wie auch Haustechnik) im Keller und Nebenräumlichkeiten wird vom Käufer akzeptiert.

Die BOE Baumanagement GmbH weist darauf hin, daß ein Teil der Dachflächenwässer gebührenpflichtig in den Kanal der IKB eingeleitet wird.

4. Sonderwünsche und Änderungen

Änderungen durch den Wohnungskäufer sind grundsätzlich möglich, sofern diese die festgelegten Zwischen- und Fertigstellungstermine nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen, Auflagen stehen, die Technik, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz oder die Haustechnik nicht beeinträchtigen, und die beauftragten ausführenden Unternehmer für die Sonderwunschausführung die jeweils entsprechenden Gewährleistungsverpflichtungen übernehmen.

Während der Bauphase bzw. vor Übergabe der Wohnung dürfen Änderungsarbeiten und Sonderwünsche aus Gründen der Gewährleistung nur von jenen Professionisten ausgeführt werden, die mit der jeweiligen Grundausstattung seitens der BOE Baumanagement GmbH beauftragt sind. Die Umsetzung von Sonderwünschen ist vom Baufortschritt abhängig und nur unter Einhaltung einer entsprechenden Vorlaufzeit möglich. Die BOE Baumanagement GmbH behält sich das Recht vor, einzelne Sonderwünsche aus o.a. Gründen zu untersagen.

Die Beauftragung, Koordinierung, Ausführung und Abrechnung von Sonderwünschen wird direkt zwischen dem Wohnungskäufer und den jeweiligen Professionisten (Generalunternehmer, Elektriker, Installateur, Tischler, Fliesenleger, Bodenleger etc.) durchgeführt. Bei größeren, gewerkeübergreifenden Änderungen sind eventuell auch andere ausführende Unternehmen wie auch evtl. planende Professionisten wie z.B. Architekt, Statiker, etc. einzubeziehen (z.B.: Die Tür wird versetzt -> Dadurch werden auch Leistungen des Elektrikers wie Schalter versetzen etc. erforderlich, bzw. ist z.B. bei Änderungen an tragenden Wänden auch der Statiker miteinzubeziehen).

Entfallen, aufgrund eines Sonderwunsches, vorgesehene Normausstattungen bzw. Normausführungen, so erfolgen Gutschriften dafür nur dann, wenn diese im Gesamtangebot der ausführenden Unternehmen gegengerechnet werden können. Planerische Änderungen, sowie allenfalls notwendige, vertiefte Beratungsgespräche werden unabhängig von den o.a. Bestimmungen nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet und wie folgt in Rechnung gestellt:

Architekt Ziviltechniker	130 €/h zzgl. 20% Ust
Architekt Diplomingenieur, sonstige planende Professionisten:	95 €/h zzgl. 20% Ust
Projektleiter Bauträger:	130 €/h zzgl. 20% Ust

5. Gewährleistung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten. Ausgenommen davon sind Acryl- oder Silikonfugen bei Trockenbauwänden an z.B. Decken oder Wänden aus Stahlbeton, wenn keine entsprechende Fugenausbildung erfolgt. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die dauerhafte Dichtheit der Silikonfugen übernimmt die BOE Baumanagement GmbH keine Gewährleistung. Eventuelle Absenkungen des Estrichs sind auch von der Gewährleistung ausgeschlossen, hier wird auf die Toleranz lt. NORM verwiesen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch, aufgrund z.B. von Verklebungen der Glasscheiben oder Wärmestau durch vom Käufer eingebrachte Gegenstände, übernimmt die



BOE Baumanagement GmbH keine Gewährleistung. Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. 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 an Wänden und Decken 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 und Verfärben sind möglich. Deshalb übernimmt der Bauträger für Terrassenbeläge in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. Terrassenbeläge in Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

6. Hinweise zur 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 Kondensfeuchte einzuhalten.

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

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

Unterschrift des Wohnungseigentumsverwerbers

Innsbruck, am 02.06.2020