



Daheim in Kranebitten.  
Zuhause im Glück.

# Baubeschreibung. Ausstattungsbeschreibung.



## 1. LAGE

---

In sonniger Ruhelage entsteht in Innsbrucks westlichstem Stadtteil eine kleine, feine Wohnanlage mit nur 11 Einheiten auf der Grundparzelle 2523/4.

Kranebitten befindet sich am Fuße des höchsten Gipfels der Nordkette, dem „kleinen Solstein“, und ist geprägt von vereinzelt Wohnanlagen und Einfamilienhäusern sowie kleinen Waldstücken, Wiesen und Feldern. Die idyllischen Spazier- und Wanderwege führen in die unmittelbar angrenzende Natur und bieten Erholung sowie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Der ruhige Stadtteil Kranebitten verfügt über einen modernen Kindergarten und eine Kinderkrippe sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die optimale Erreichbarkeit ist durch die direkte Zufahrt zur Inntalautobahn gegeben. Bildungseinrichtungen wie Volksschule, Mittelschule, Universität sind in wenigen Autominuten erreichbar. Neben dem Einkaufszentrum Cyta und dem Bauhaus in Völs erreichen Sie Ärzten, Bäckereien und Supermärkten, sowie alle Nahversorger des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Apotheke, Banken und Postämter, in nur wenigen Minuten. Genießen Sie diese und weitere Vorzüge mit Ihrem neuen Zuhause in Kranebitten.

## 2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

---

Die 11 Wohnungen sind auf drei Baukörper, Haus A, Haus B und ein Einfamilienhaus, aufgeteilt.

4 Wohnungen im Erdgeschoss	Haus A & B	TOP 1, TOP 2, TOP 6 & TOP 7
4 Wohnungen im 1. Obergeschoss	Haus A & B	TOP 3, TOP 4, TOP 8 & TOP 9
2 Wohnungen im 2. Obergeschoss	Haus A & B	TOP 5 & TOP 10
1 Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	TOP 11

Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und verfügen somit über viel Sonnenlicht. Die Raumhöhe von ca. 2,55 Meter sorgt für ein großzügiges Raumgefühl.

Die Erdgeschosswohnungen sind mit privaten Gartenanteilen sowie Terrassen, die Wohnungen im 1. Obergeschoss mit Balkonen und die Wohnungen im 2. Obergeschoss mit Terrassen ausgestattet.

Alle Wohnungen sind vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss mit einem Personenaufzug bequem und barrierefrei zu erreichen.

Die Wohnanlage wird mit einer eigenen Einfahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze über die Klammstraße erschlossen. Die Tiefgaragenrampe beginnt nach wenigen Metern nach der Einfahrt, ist überdacht und erschließt die Tiefgarage mit einem unterirdischen Geschoss.

Die Tiefgarage verfügt über 21 großzügig bemessene PKW Abstellplätze (mind. 2,80 Meter breit) und ist mit einem perforierten Einfahrtstor gegen unbefugtes Betreten gesichert. Die Tiefgarage wird mit hellem Bodenbelag freundlich gestaltet und mit ansprechender Beleuchtung ausgestattet.

Es sind zwei Besucherstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die blickdichten Kellerräume sind mit mind. 14 m<sup>2</sup> großzügig bemessen und in einem Fahrradabstellraum finden Sie Platz für Ihre Fahrräder.

Die Anzahl der in der Tiefgarage vorhandenen Abstellplätze ist so bemessen, dass je Wohnung zwei Tiefgaragenabstellplätze zur Verfügung stehen.

Weiters sind hier die notwendigen Technikräume (Heizungs- & Elektrotechnik) sowie ein Kinderwagenabstellraum untergebracht.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine flache Rampe, welche in die Außenanlagengestaltung integriert wird. Der Zugang vom asphaltierten Vorplatz in die Anlage ist durch eine Toranlage gesichert. Klingelanlage und Briefkästen befinden sich am Vorplatz unterhalb eines Flugdaches, seitlich der Toranlage. Die Grünanlage und der Zugangsweg zur Haustür kann von Unbefugten nicht betreten werden.

Außenanlagen sind als Allgemeinfläche konzipiert, Privatgärten den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet.

### 3. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

---

#### **Zufahrtsrampe Tiefgarage**

Elektrisches, perforiertes Garagentor bei der Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt, die Torsteuerung erfolgt über einen Schlüsselschalter und eine Funkfernbedienung (Einfahrt: offenbar mit Wohnungsschlüssel, Klingelanlage mit Gegensprechanlage & Funkfernbedienung; Ausfahrt: Induktionsschleife bzw. Lichtschranken und Funkfernbedienung).

Für den laufenden Betrieb der Toranlage wird durch den Bauträger ein jährlich kündbarer Wartungsvertrag für das Garagentor abgeschlossen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist; die Garagenrampe weist ein Gefälle von max. 16% auf und ist überdacht.

#### **Tiefgarage**

21 PKW-Abstellplätze, 2 Besucherstellplätze; natürliche Zu- und Abluft über Nachstromschächte und Garagentor. Bodenbelag in Epoxidbeschichtung in Farbe; der Ausgang erfolgt über Schleusen in das Treppenhaus; der Garagenboden wird großteils im Gefälle ausgebildet und in den Tiefpunkten mit Pumpensumpf, Verdunstungsrinnen, Verdunstungsmulden oder Verdunstungsschächten ausgestattet.

#### **PKW Stellplätze**

Pro Wohnung sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen, einer davon direkt vor dem zur Wohnung gehörenden Kellerräumen.

#### **Besucherparkplatz**

In der Tiefgarage stehen zwei Besucherparkplätze zur Verfügung.

#### **Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum**

Es steht eine versperrbare Fahrradboxen in der Tiefgarage zur Verfügung. Ein versperrbarer Kinderwagenabstellraum befindet sich unmittelbar nach der Schleuse im Untergeschoss. Im Eingangsbereich unterhalb des Flugdaches befindet sich weitere Abstellplätze für Fahrräder. Fahrräder können aber auch in den großzügigen Kellerräumen sicher abgestellt werden.

<b>Schleuse/Gang</b>	Brandschutztechnischer Abschluss zur Tiefgarage erschließt das Treppenhaus sowie den Personenlift.
<b>Treppenhaus</b>	Ist als offenes Treppenaus ausgebildet; Ausführung in Stahlbeton.
<b>Müllbereich</b>	Unterhalb des Flugdaches hinter dem Eingang ist ein in Brusthöhe eingefriedeter Bereich für diverse Müllcontainer vorgesehen.
<b>Heizraum</b>	Aufstellung der zentralen Heizungsanlage und sonstigen notwendigen technischen Einrichtungen.
<b>E-Technik Raum</b>	Aufstellung der Elektroverteiler und sonstigen notwendigen technischen Einrichtungen.
<b>Briefkasten- &amp; Klingelanlage</b>	Die Briefkästen sind durch das Flugdach witterungsgeschützt und vor dem Eingangsportal vorgesehen. Torsprechanlage mit Videokamera.
<b>Briefkasten- &amp; Klingelanlage</b>	Hauptzugang zum Gebäude, Wohnungseingangstüre, Keller- und Kellerabteile, Briefkasten, Schlüsselschalter Tiefgarage, Fahrradraum sowie Kinderwagenabstellraum sind mit einem einzigen Hauptschlüssel bedienbar.
<b>Personenlift</b>	Der Personenaufzug verbindet die Tiefgarenebene mit den Wohnebenen und wird hochwertig ausgestattet (Edelstahlverkleidungen oder lederbespannte Wandpaneele nach Wahl des Bauträgers).
<b>Spielplatz</b>	Der Kinderspielplatz ist ca. 110 m <sup>2</sup> groß und verfügt über verschiedene Spielgeräte. Die Ausstattung des Kleinkinderspielplatzes erfolgt laut baubehördlicher Vorschriften.
<b>Allgemeine Freiflächen</b>	<p>Die Freiflächen und Außenanlagen werden durch einen Landschaftsplaner gestaltet und entsprechend begrünt und bepflanzt. Die Pflege der Außenanlagen erfolgt durch die Hausverwaltung und wird über die Betriebskosten verrechnet. Privatgärten werden von den jeweiligen Wohnungseigentümern gepflegt.</p> <p>Der Zugang zur Tiefgarage wird mit einem perforierten Gittertor gesichert. Der Garten- und Hauszugang wird mit einem Eingangstor, Mauern und Zäunen gesichert. Das gesamte Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken mit Steinschichtungen bzw. Zäunen abgegrenzt. Der Zugang zum Treppenhaus / Laubengänge ist beleuchtet.</p> <p>Der Eingangsbereich zur Wohnanlage befindet sich witterungsgeschützt unter einem Flugdach. Hier befindet sich die Tiefgaragenzufahrt sowie der Zugang zur Wohnanlage. Weiters sind hier Fahrradabstellplätze und Abstellflächen für Müllcontainer untergebracht.</p>



**Gartenanteile** Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden humusiert und eingesät, die Abgrenzungen zwischen den einzelnen Gartenanteilen erfolgen mittels Bepflanzung gem. Außenanlagenplan; die Gartenanteile werden den einzelnen Wohnungen direkt in das Wohnungseigentum zugeordnet und sind nicht Allgemeinflächen.

## 4. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

---

### BAUKÖRPER & KONSTRUKTION

<b>Gesamtes Gebäude</b>	Niedrigenergiestandard: <b>HWB<sub>sk</sub> 31,5; f<sub>GEE</sub> 0,77</b>
<b>Fundamente</b>	Stahlbetonfundamentplatte, wasserundurchlässig, Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.
<b>Außenwände tragend, unter Geländeneiveau</b>	Stahlbetonwände, wasserundurchlässig, außen wärme gedämmt wo bauphysikalisch erforderlich. Arbeitsfugen und Anschlüsse mit Fugenbändern.
<b>Kellerwände nicht tragend</b>	Betonziegel.
<b>Außenwände über Geländeneiveau</b>	Stahlbeton, Wärmedämmung außen Steinwolle, im Sockelbereich XPS Silikatdeckputz 2 x gestrichen, hell gefärbelt.
<b>Innenwände nicht tragend</b>	Leichtbauwand mit Gipskartonbeplankung, beidseitig doppelt beplankt.
<b>Wohnungstrennwände</b>	Stahlbeton mit 2-seitiger Vorsatzschale in Gipskarton.
<b>Decken</b>	Stahlbeton, raumseitig verputzt; Decke Tiefgarage ohne Überbau Betonquerschnittsabdichtung.
<i>Abgehängte Decke</i>	Abgehängte Gipskartondecke in den Bädern/WCs. In diesen Bereichen können sich die Raumhöhen reduzieren.
<b>Treppen, Laubengang</b>	Nach außen offen, Stahlbeton, außenseitig Holzlamellen in Lärche.
<b>Treppengeländer &amp; Handlauf</b>	Stahl verzinkt.
<b>Terrassen (EG)</b>	Bodenbelag Holzrost Thermoholz oder WPC
<b>Terrassen (2. OG)</b>	Bodenbelag Holzrost Thermoholz oder WPC.

<b>Balkone</b>	Stahl-/Holzkonstruktion, Geländer Stahl verzinkt, Bodenbelag Holzrost natur.
<b>Dachkonstruktion Hauptdach</b>	Duodach bekiest, Photovoltaikanlage.
<b>Dachkonstruktion Terrassen (2. OG)</b>	Duodach mit Terrassenkonstruktion.

## INNENAUSSTATTUNG

<b>Fußböden</b>	Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.
<b>Bodenbeläge</b>	
<i>Rampe Tiefgarage, Eingangsbereich</i>	Asphalt
<i>Tiefgarage:</i>	Epoxidbeschichtung in Farbe
<i>Wege, Zugänge:</i>	Befestigt. Kopfsteinpflaster/Asphalt in Einfassung
<i>Treppenhaus:</i>	Naturstein (rutschfest, frostresistent & salzbeständig)
<i>Kellerräume:</i>	Epoxidbeschichtung in Farbe
<i>Abstellraum, Diele, Küche Wohnen, Essen, Zimmer, Gänge:</i>	hochwertiger Klebeparkett Eiche inklusive Sockelleisten, verlegt in englischem Verband, Nutzschiicht ca. 5 mm
<i>Bäder/WCs:</i>	Feinsteinzeug
<b>Fliesenbeläge</b>	
<i>Bäder/WCs:</i>	Wandfliesen bis zur Decke, Decke in abwischbarer Latexfarbe im Spritzwasserbereich weiß gemalt.
<b>Wand- &amp; Deckenbeläge</b>	Wandbetonoberflächen werden mit Glättputz verputzt, Deckenbetonoberflächen werden gespachtelt. Alle Trockenbauoberflächen werden malfertig gespachtelt, Wände und Decken erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Wände im Untergeschoss bleiben schalrein, Decke im Untergeschoss Dämmung mittels Tektalan/Isolith.
<b>Fenster- &amp; Türelemente (außen)</b>	Holz-Alu (Sibirische Lärche); Hebe-Schiebetüren bei Balkonen & Terrassen, 3-Scheiben Isolierverglasung, Widerstandsklasse RC 2 N im Erdgeschoss.
<b>Sonnenschutz</b>	Außenliegende Senkrecht-Markise „zipline“ aus Stoff links & rechts geführt über die ganze Höhe, elektrisch gesteuert, Markisenkasten in Fassade integriert.
<b>Innentüren</b>	Hochwertige, beschichtete Vollbautürblätter mit Massiveinleimer weiß lackiert, Vollspanplatte als Streiftüre, mit Stahlzarge in Wand bündig montiert weiß lackiert, Drückerbeschlag in Edelstahl, Bänder dreidimensional verstellbar.

**Wohnungseingangstür** Holz-Pfostenstock und beschichtete Vollbautürblätter mit Massiveinleimer, Schall- und Brandschutz gemäß aktueller Bestimmungen und einschlägiger Normen, Klimaklasse: d/e, als Anschlagtüre, mit Doppelfalz und 2 umlaufenden Dichtungen, Drückerbeschlag in Edelstahl mit Soft-Closing, 4-fach-Verriegelung, Einbruchschutz: RC2, Türspion.

## 5. GEBÄUDETECHNIK

---

**Heizung** Die Beheizung erfolgt über eine bivalente Anlage. Die Grundlast wird über eine Luft-Wärmepumpe abgedeckt, die Spitzenlast über einen Gasbrennwertkessel. Die Umschaltung erfolgt automatisch, wenn von der Luft-Wärmepumpe kein wirtschaftlicher COP-Wert erzielt wird.

*Luft-Wärme-Pumpe* Die Aufstellung der Wärmepumpenanlage (Inneneinheit) und des Gaskessels erfolgt im Technikraum UG. Der Aufstellungsort der Außeneinheit Wärmepumpe erfolgt im Schacht Tiefgarage.

*„sanfte Kühlung“* Als Synergieeffekt wird in den Sommermonaten die Luft-Wärmepumpe für eine „sanfte“ Kühlung verwendet. Über die Fußbodenheizung in den TOPs 1-4 und 6-9 wird die Raumtemperatur leicht abgesenkt.

*Beheizung* Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Wohnungen erhalten ein Raumbediengerät und ein zentrales Zonenventil.

*Steuerung* Die Ansteuerung der Heizungsanlage erfolgt witterungsabhängig mit Absenkbetrieb.

**Lüftung** Bei den TOPs 1-4, und 6-9 erhalten die Bäder einen Einzelventilator mit einer Grundlast (Stufe 1), und über einen Feuchtefühler (integriert im Ventilatorgehäuse) wird auf die Stufe 2 erhöht.

Die WCs erhalten einen Einzelventilator mit Grundlast (Stufe 1), und angesteuert über den Lichtschalter wird auf die Stufe 2 die Luftmenge erhöht.

Die Zuluft strömt über Zuluftelemente in den Zimmern und über die Türen nach. In den Zuluftelementen sind keine Pollenfilter eingebaut!

Es werden keine Anschlüsse für Dunstabzüge eingeplant! Alle Wohnungen (Küchen) müssen Umluft-Dunstabzüge verwenden.

**Sanitäre** Die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft erfolgt durch die Innsbrucker Kommunalbetriebe und umfasst Wasser- und Abwasserversorgung. Durch die TIGAS Tirol wird die Wohnanlage mit Gas für den Heizungs- und Warmwasserbetrieb versorgt.

Bei der Leitungsverlegung wird insbesondere auf Körperschalldämmende Verrohrung geachtet. Abflussleitungen werden entsprechend den technischen Erfordernissen schallgedämmt ausgeführt. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher im Heizungsraum. Die Warmwasserleitungen sind mit einer zusätzlichen Zirkulationsleitung bis zur Wohnungshauptabspernung ausgeführt.

Jede Wohnung im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss erhält auf der Terrasse eine frostsichere Außenarmatur zur ordnungsgemäßen Bewässerung der Außenanlagen.

Es befindet sich je eine frostsichere Außenarmatur im Nordwesten und Nordosten des Gebäudes zur Bewässerung der Allgemeinflächen.

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

## **Zählgeräte**

Jede Wohnung erhält einen Kalt- und Warmwasserzähler bzw. einen Wärme-/Kältezähler. Der Stromzähler befindet sich im E-Technikraum des Untergeschosses.

## **Elektroinstallation**

Je Wohnung werden 5 kW elektrische Bezugsleistung zur Verfügung gestellt. Auf Sonderwunsch des Käufers ist die Auslegung auf einen höheren Anschlusswert möglich, soweit es die Kapazität des Netzanschlusses zulässt. Die Kosten für die Erhöhung trägt der Käufer.

Basisschutz, Fehlerschutz und Zusatzschutz sind gemäß ÖVE / ÖNORM E 8001 vorgesehen.

Die Versorgung erfolgt über den Hauptverteiler, der im Technikraum im Untergeschoß platziert ist. Im Zählverteiler wird ein EVU-Zähler je Wohnung und ein Zähler für den Allgemeinverbrauch vorgesehen.

Zur Verbrauchsdatenerfassung werden für Photovoltaik und HKLS jeweils Subzählungen vorgesehen.

Die Einspeisung erfolgt aus dem Netz der Innsbrucker Kommunalbetriebe über einen neuen Hausanschlusskasten an der westlichen Grundgrenze.

## **Elektro-Ausstattung**

Im Folgenden ist eine Übersicht der Elektro-Grundausrüstung der Wohnungen zu finden:

### *Garderobe*

1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen, 1-2 Aus-/Wechselschalter, 1 Rauchwarnmelder, 1 Anschluss für Video-Gegensprechanlage und Türöffner, Kleinverteiler Starkstrom 3-reihig, Kleinverteiler Schwachstrom 3-reihig

### *Küche*

1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Aus-/Wechselschalter, 1 Jalousieauslass

### *Wohnraum*

3 Deckenlichtauslässe, 6 Steckdosen, 1 Serienschalter, 1 Doppelwechselschalter, 1 Rauchwarnmelder, 1 Raumthermostat, TV-Steckdose, Datendose 1-fach, Leerdose f. EDV, 2 Jalousieauslässe

### *Abstellraum*

1 Deckenlichtauslass, 3 Steckdosen, 1 Aus-/Wechselschalter

### *Bad*

1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Ausschalter 2-polig, 1 Serienschalter, 1 Ventilatorenanschluss, 1 Leerdose f. Einzelraumregelung, 1 Jalousieauslass

### *WC*

1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen, 1 Ausschalter 2-polig, 1 Ventilatorenanschluss

### *Schlafzimmer*

1-2 Deckenlichtauslässe, 6 Steckdosen, 2 Aus-/Wechselschalter, 1 Kreuzschalter, 1 Rauchwarnmelder, 1 TV-Steckdose, 1 Leerdose f. EDV, 1 Leerdose f. Einzelraumregelung, 1 Jalousieanschluss



<i>Zusätzliche Zimmer</i>	1 Deckenlichtauslass, 4 Steckdosen, 2 Aus-/Wechselschalter, 1 Rauchwarnmelder, 1 TV-Steckdose, 1 Leerdose f. EDV, 1 Leerdose f. Einzelraumregelung, 1 Jalousieanschluss
<i>Terrasse</i>	1 Balkonleuchte, 1 Steckdose m. Klappdeckel, 1 Aus-/Wechselschalter
<i>Kellerraum</i>	1 Kellerleuchte, 2 Steckdosen m. Klappdeckel, 1 Aus-/Wechselschalter
<i>Vorbereitung E-Lade-station</i>	Es werden für jede Wohnung Anschlüsse im E-Verteiler für eine nachträgliche Installation einer E-Ladestation im zugehörigen Kellerraum vorgesehen. Die Kosten für die dazu benötigte Verkabelung und notwendige Erhöhung des Bezugsrechts fällt zu Lasten des Käufers.
<i>Steuerung Jalousie</i>	Bei allen Fenstern werden luftdichte Unterputz-Wandauslassdosen mit Verkabelung als Vorsehung für einen Jalousieanschluss geplant. Die Ansteuerung erfolgt über Funkfernbedienung.
<i>Beleuchtung Allgemein-flächen</i>	Die gesamte Allgemeinbeleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Im Außenbereich wird die Beleuchtung zusätzlich über einen Dämmerungsschalter geschaltet.
<i>Fluchtwegsbeleuchtung</i>	Für das Objekt wird eine netzunabhängige Fluchtweg- und Orientierungsbeleuchtung laut TRVB E102 vorgesehen, welche über eine Zentrale Batterieanlage versorgt wird. Die Situierung der Batterieanlage erfolgt im Technikraum im UG.
<i>Photovoltaikanlage</i>	Es wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp am Dach des Mehrparteienhauses vorgesehen. Der produzierte Strom soll vor allem zur Versorgung der Luft-Wärmepumpe und des Allgemeinbereichs (Beleuchtung, Lift, etc.) dienen.
<b>Schwachstromanlagen</b>	In den Wohnungen werden Multimediaverteiler mit Steckdosen vorgesehen. In diese Verteiler können bauseits EDV-Gerätschaften eingebaut werden.
<i>UPC - Kabelempfang</i>	Die Wohnanlage wird mit Kabelfernsehen/Internet/Telefonie von UPC versorgt. In jedem Zimmer wird eine Leerdose mit Zugdraht zum Multimediaverteiler zur Nachinstallation von Datendosen vorgesehen.
<i>Satellitenempfang</i>	Es wird eine digitale Satellitenempfangsanlage mit Verteilung im Elektroverteilteraum vorgesehen. Die Verkabelung erfolgt sternförmig zu den TV-Dosen in den einzelnen Parteien. Satelliten-Einzelanlagen sind nicht zulässig. Es wird kein Receiver benötigt.
<i>Internetversorgung</i>	Das Objekt wird mit einem Glasfaserkabelanschluss der IKB (Innsbrucker Kommunalbetriebe) sowie von A1 für das Internet versorgt. Vom Multimediaverteiler ausgehend werden die Leitungen der Anbieter zum jeweiligen Übergabepunkt im Untergeschoss verlegt. Der Telekomanbieter/Provider und Internetanbieter kann vom Käufer somit frei gewählt werden.
<i>Rauchwarnmelder</i>	In den Wohnungen werden laut TRVB 122 S in sämtlichen Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, unvernetzte Rauchwarnmelder installiert. Die laufende und fachgerechte Wartung der Rauchwarnmelder ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen bzw. durchzuführen.

*Gegensprechanlage*

Es ist eine Audio-Video-Türsprechanlage für sämtliche Parteien geplant. Für alle Wohnungen wird eine Audio-Video-Hausstation vorgesehen. Der südwestliche Zugang auf das Grundstück wird mit einer Postkastenanlage mit Audio-Video-Sprechstelle ausgestattet. Die Zugangstür sowie das Garagentor werden mit einem Türöffner versehen.

---

**6. SANITÄRAUSSTATTUNG**

---

**WC-ANLAGE**

*Wand-WC Tiefspüler*

**LAUFEN / PRO**

Wand-WC-Tiefspüler mit WC-Sitzring mit Deckel, abnehmbar, mit Absenkautomatik

Material/Oberfläche: Keramik

Farbe: Weiß



WC-Betätigungsplatte

**Geberit / Sigma70**

WC-Fernbetätigung (2 Mengen)

Material/Oberfläche:

Zinkdruckguss/Kunststoff/Glas

Farbe:

Weiß-Alpin, RAL 9005, Rauchglas, Glas  
Grün, Chrom gebürstet



**WASCHTISCHANLAGE**

Waschtisch

frei hängend eckig

**LAUFEN / LIVING**

Abmessungen:

600 x 460 mm

Material/Oberfläche:

Keramik

Farbe:

Weiß



*Einhebel-Waschtischmischer*

**HANSGROHE / TALIS S**, Art.-Nr. 72020000

Einhebel-Waschtischmischer 100 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur

Oberfläche: chrom



*Handwaschtisch im WC frei  
hängend eckig  
Variante I*

**LAUFEN / LIVING**

Abmessungen:

450 x 380 mm

Material/Oberfläche:

Keramik

Farbe:

Weiß



*Handwaschtisch im WC frei  
hängend eckig  
Variante II*

**LAUFEN / KARTELL**

Abmessungen:

460 x 280 mm

Material/Oberfläche:

Keramik

Farbe:

Weiß



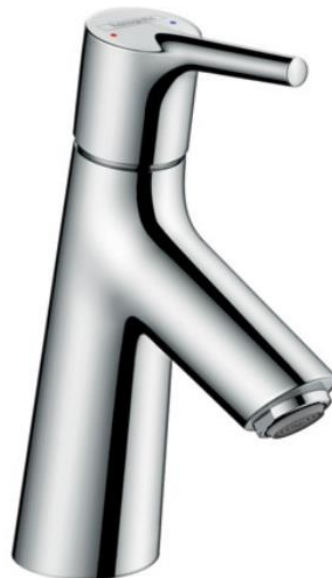
*Einhebel-Waschtischmischer  
für WC-Handwaschtisch*

**HANS GROHE / TALIS S**, Art.-Nr. 72012000

Einhebel-Waschtischmischer 80 ohne Ablaufgarnitur

Oberfläche:

chrom





**DUSCHANLAGE**

*Duschrinne bodeneben*

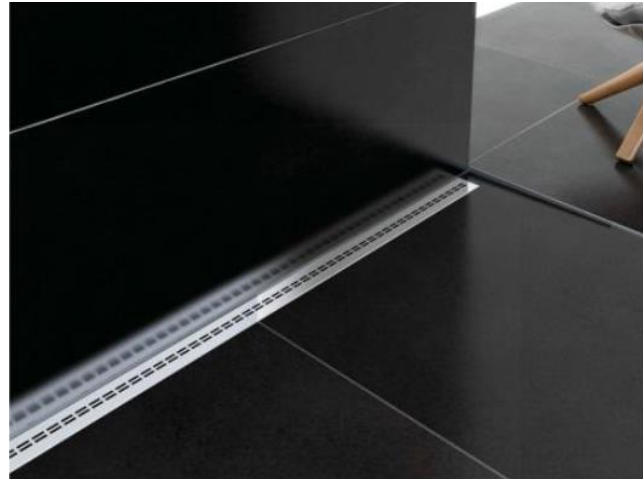
**GEBERIT**

Rohbauset Duschrinne SH 50-DN50 / Duschrinne CleanLine60 mit Design /

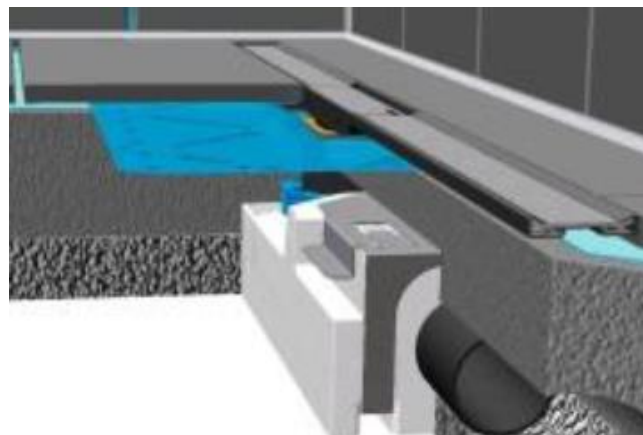
Rost einfache Reinigung

Material/Oberfläche:

Edelstahl



*Duschrinne bodeneben*



Duschtrennwand /  
Duschwand

**PALME AVITO PRO Eckeinstieg**

Material/Oberfläche:

Glas 8mm ESG

Farbe:

Glas / Niro



Brausestange inkl.  
Handbrause

**HANSGROHE / RAINDANCE RAINFALL Kopfbrause 180 2jet**

Duschsystem , Brausetherm. Kopf- u. Handbrause

Material/Oberfläche:

Chrom



*Schlauchanschluss*

**HANGROHE / FIXFIT**, Art.-Nr. 26455000  
Wandanschluss Square mit Rückflussverhinderer  
Material/Oberfläche: Chrom



*Brausestange inkl.  
Handbrause*

**HANGROHE / RAINDANCE SELECT S**, Art.-Nr. 26631000  
Brauseset 120 3jet mit Brausestange 90 cm und Seifenschale  
Material/Oberfläche: Chrom



Thermostat Unterputz  
Duschbereich

**HANSGRÖHE / ShowerSelect**, Art.-Nr. 15760000  
**Grundkörper iBox universal**, Art.-Nr. 01800180  
Material/Oberfläche: Chrom



Bedieneinheit Duschbereich

**HANSGRÖHE / ShowerSelect**, Art.-Nr. 15764000  
**Grundkörper iBox universal**, Art.-Nr. 01800180  
ShowerSelect Thermostat Unterputz für 3 Verbraucher, Kopfbrause,  
Regendusche, usw.  
Material/Oberfläche: Chrom



**BADEWANNENANLAGE**

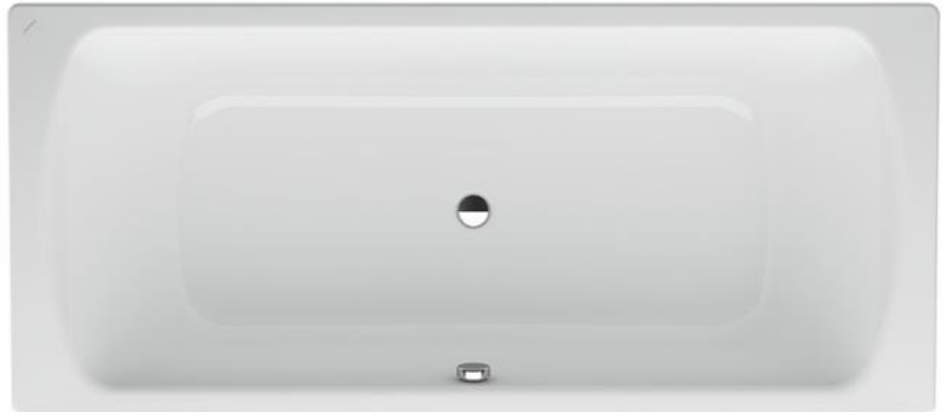
*Badewanne*

**LAUFEN / LAUFEN PRO**, Art.-Nr. 227950

Abmessungen: 1800 x 800 x 450 mm

Material/Oberfläche: Sanitär-Acryl

Farbe: weiß



*Thermostat Unterputz*

*Badewanne*

**HANSGRÖHE / ShowerSelect**, Art.-Nr. 15763000

**Grundkörper iBox universal**, Art.-Nr. 01800180

ShowerSelect Thermostat Unterputz für 2 Verbraucher

Material/Oberfläche: Chrom





Wandanschluss mit  
Brausehalter

**HANSGROHE / FixFit Porter Square**, Art.-Nr. 26486000  
Material/Oberfläche: Chrom



Stabhandbrause

**HANSGROHE / AXOR STARCK 1jet**, Art.-Nr. 10531000  
Material/Oberfläche: Chrom



Brauseschlauch 125 cm

**HANSGROHE / Isiflex**, Art.-Nr. 28272000  
Material/Oberfläche: Chrom



*Elektrobadheizkörper*

**Arbonia / Bangotherm BTW75**

mit Elektroheizsatset WFS

Abmessungen:

726 x 500 x 500 mm

Farbe:

weiß



## 7. SONDERWÜNSCHE

---

Wir ermöglichen jedem Interessenten individuelle Änderungswünsche im Rahmen der technischen Bauvorschrift durchzuführen. Solche können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Firma Klammstraße 4 Errichtungs GmbH durchgeführt werden. Mit der Durchführung allfälliger Sonderwünsche können ausschließlich jene Firmen betraut werden, die am Bau beschäftigt sind. Insbesondere ist bei geänderter Ausführung auf Schall- und Wärmedämmung zu achten. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist die Durchführung solcher Wünsche nur über die Firma Klammstraße 4 Errichtungs GmbH bei schriftlicher und gegengezeichneter Vereinbarung möglich. Sollte durch Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen eine fristgerechte Fertigstellung des Kaufgegenstandes nicht möglich sein, ist der Käufer trotzdem verpflichtet den Kaufgegenstand zum vereinbarten Übergabetermin zu übernehmen.

**Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt ausschließlich über die Klammstraße 4 Errichtungs GmbH.**

Innenausbauarbeiten in Eigenregie können **ausschließlich nach erfolgter Wohnungsübergabe** durch die Klammstraße 4 Errichtungs GmbH erfolgen, ein frühzeitiger Beginn dieser Arbeiten, bereits während der Bauphase des Projektes, ist nicht möglich.

Für in Eigenregie ausgeführte Arbeiten können keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden bzw. infolge auftretender Schäden, welche durch Arbeiten in Eigenregie hervorgerufen wurden, ist seitens des Käufers Schadenersatz zu leisten.

Die Abrechnung für nicht erfolgte Leistungen durch Eigenausbau bzw. komplett gestrichener Leistungen erfolgt innerhalb von 3 Monaten ab Endabrechnung des Bauvorhabens. Eine vorzeitige Reduzierung des Kaufpreises der bekannten Eigenleistungen wird aus organisatorischen Gründen nicht durchgeführt.

Der Aufwand der Firma Klammstraße 4 Errichtungs GmbH (Organisation, Angebotseinholung, Koordination usw.) wird mit 20% der Sonderwunschkosten abgerechnet. Für Sonderwünsche übernimmt die Klammstraße 4 Errichtungs GmbH keine Gewährleistung.

## 8. ALLGEMEINE HINWEISE

---

Zur Wohnungsübergabe erfolgt eine Bauendreinigung. Wir machen die Eigentümer darauf aufmerksam, dass die Feinreinigung durch den Wohnungskäufer selbst durchzuführen ist.

Technisch bedingte Leitungsführungen (Abflüsse, Zuleitungen, Lüftungsleitungen usw.) durch die Tiefgarage und Tiefgaragenabstellplätze, Kellerräume und private Kellerabteile lassen sich nicht vermeiden, wir sind allerdings bemüht die Leitungsführungen so schonend wie möglich zu planen.

Statisch, technisch oder schalltechnisch bedingte Änderungen (Vorsatzschalen, Schächte, Stürze, Säulen etc.) sind ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße, diese sind z.B. ohne Verputz und Wandfliesen angegeben. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3 % werden gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der derzeit geltenden Fassung beiderseits toleriert haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge.

Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jedem Baustoff zu, wenn diese Maßnahme mindestens gleichwertig ist.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderlich technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der Klammstraße 4 Errichtungs GmbH vorbehalten.

Für einen von der Bauleitung angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann keine Garantie übernommen werden.

Die Schlüssel werden an den Käufern erst bei erfolgter Wohnungsübergabe durch die Klammstraße 4 Errichtungs GmbH, ausgehändigt. Die Käufer erhalten jedoch die Möglichkeit, nach Absprache mit der Klammstraße 4 Errichtungs GmbH, die Wohnung zu betreten um die nötigen Abmessungen für Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Abmessung der Küche, durchzuführen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, KÜcheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Bädern, Beleuchtungskörper innerhalb der Wohneinheit, sonstige in den Planunterlagen dargestellte Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände (z.B. Waschmaschine im Bad), Telefonanschluss, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen. Maßgebend für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die vorangeführte Textierung.

Kücheneinbauten sind schalltechnisch vom Gebäude getrennt zu installieren bzw. zu befestigen. Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Büro der Klammstraße 4 Errichtungs GmbH aufliegende Modell bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen ist/sind. Dies gilt auch für die Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen.

## 9. GEWÄHRLEISTUNG

---

Ein Gewährleistungsanspruch seitens des Käufers besteht grundsätzlich nur bei den über Auftrag der Verkäuferseite ausgeführten Sonderwünschen, ausdrücklich jedoch nicht bei eventuellen vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens halbjährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt die Verkäuferin 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 Heizkörper, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe der Wohnung.

Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß Ö-Norm B2210 vom Käufer toleriert.

Angelegenheiten, über die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und vorangegangenen Bedingungen keine Vereinbarung getroffen sind, regeln sich nach den Bestimmungen der einschlägigen ö-Normen, des ABGBs sowie des Konsumentenschutzgesetzes.



## 10. ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

---

Ausdrücklich wird auf folgende Umstände bzw. Verpflichtungen hingewiesen, welche von der Käuferseite vollinhaltlich akzeptiert und zur Kenntnis genommen werden, und auf allfällige Rechtsnachfolger, von diesen wieder an deren Rechtsnachfolger usw. zu überwälzen sind:

### Veränderungen innerhalb der Einheit

Sämtliche Miteigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Einheiten Veränderungen vorzunehmen, sofern dadurch die Einheiten der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind insbesondere die Schall-, Wärme- und Brandschutzbestimmungen sowie die baurechtlichen Bestimmungen und statischen Anforderungen einzuhalten.

### Restfeuchtigkeit

Die Wohnungskäufer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzug in die Wohnung noch Restfeuchtigkeit in den Wänden und Böden vorhanden ist. Diese Restfeuchtigkeit wird erst nach einigen Jahren aus den Wänden und Böden entweichen. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden sind nach Wohnungsübergabe während der Austrocknungszeit diverse Ratschläge zu befolgen, die in der Objekt- und Wartungsanleitung bei Wohnungsübergabe ausgehändigt werden.

### Dauerelastische Fugen (Silikon, Acryl etc.)

Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen Zeitabständen (mindestens halbjährlich) vom Eigentümer zu kontrollieren und fachgerecht zu warten, mit einem neutralen Reinigungsmittel zu behandeln; trotzdem können sie sich im Laufe der Zeit durch Schwinden oder Bewegungen von Bauteilen öffnen oder reißen. Diese Öffnungen sind von Fachleuten entsprechend zu warten, bzw. zu überarbeiten und im Bedarfsfall zu erneuern.

### Bodenaufbau

In den Wohnungseigentumseinheiten können im Bodenaufbau, in Wänden und Decken Haustechnikleitungen (Elektro, Sanitär etc.) zu Allgemeinflächen bzw. zu den Nachbarwohnungen verlegt sein.

### Parkettböden

Die Parkettböden sind vor schädlicher Feuchtigkeitseinwirkung und übermäßiger Austrocknung zu schützen, es ist besonderes Augenmerk auf optimale Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit zu legen (im Jahresdurchschnitt: ca. 20°C Raumtemperatur und 50-60% relative Luftfeuchtigkeit). Parkettböden dürfen auf keinen Fall mit Oberflächenwasser in Berührung gebracht werden (Verweis auf gesondert ausgehändigte allgemeine Hinweise für Holzfußböden).

### Holzrahmen und Holzfassadenelemente

Eventuell vorhandene Holzrahmen, Holzfassadenelemente, Holzgeländer, Holztrennwände, etc. sind jährlich in regelmäßigen Abständen zu imprägnieren. Weiteres wird darauf aufmerksam gemacht, dass Holz verwittert und dadurch seine Farbe und Beschaffenheit verändert.

### Holzrost Terrassen/Balkone

Der Holzrost in den Terrassen-/Balkonbereichen können sich durch Beanspruchung, Frost, etc. lockern bzw. verziehen; sie sind von Bewuchs und sonstigen Verunreinigungen zu säubern bzw. freizumachen.

## Raumhöhen Tiefgarage

Die Raumhöhen im Tiefgaragenbereich betragen mindestens 2,20 m. Im gesamten Kellerbereich (Allgemeinflächen und private Kellerabteile) sowie in der gesamten Tiefgarage werden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Decken- und Vertikalbereich (insbesondere entlang der Wände und Säulen) verlegt, die zu Höhen- und Abmessungseinschränkungen führen. Die Mindesteinfahrtshöhe zur Tiefgarage beträgt 2,40 m.

## Kellerräume

Die Raumhöhe in den privaten Kellerräumen beträgt mindestens 2,90 m. Die Kellerabteile sind aufgrund von Temperaturschwankungen nicht für die Lagerung von Textilien, Papier, Elektronik und dergleichen geeignet. Zudem kann es im gesamten Kellerbereich insbesondere im Sommer zu Kondensatbildung kommen.

## Wartungsschächte

In den Privatgärten, im Freibereich, in allgemeinen Grünflächen und bei den Autoabstellplätzen können unterirdische Sickeranlagen zur Oberflächenentwässerung bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Wohnanlage und allenfalls der Nachbargrundstücke verlegt sein. Es können sich in diesen Bereichen weiters Wartungs-, Reinigungs- und Revisionsschächte befinden. Diese Schächte müssen zu Revisionszwecken zugänglich gehalten werden.

## Lüftungsschächte

In den Kellerräumen, Privatgärten bzw. auf den Terrassenflächen und in Allgemeinbereichen können sich Lüftungs- bzw. Lichtschächte mit Gitterrostabdeckungen befinden, die nicht zugedeckt werden dürfen, da sie der Be- und Entlüftung und Belichtung der Untergeschoßräume bzw. der Tiefgarage dienen.

## Bepflanzung

Im Erdgeschoß oder auf begrünten Balkonen oder Terrassen dürfen die humusierten Flächen im Nahbereich der unterirdischen Bauteile bzw. der Tiefgarage nicht mit tief- oder seitwärts wurzelnden Sträuchern oder Bäumen, und insbesondere nicht mit Pflanzen (z.B. Bambus), die durch ihre Wurzeln die Feuchtigkeitsabdichtung bzw. den Dachaufbau beschädigen, bepflanzt werden. Es ist hier vorab Rücksprache mit einem konzessionierten Gartenbaufachmann zu halten.

## Privatgärten

Die Grünflächen in Privatgärten und auf den Allgemeinflächen werden humusiert und eingesät, wobei die Verkäuferin keine Gewähr für den Grasanwuchs leistet. Der Humus ist nicht gesiebt und kann Steine enthalten. Die Eigentümergemeinschaft hat die Grünflächen im Allgemeinentum zu betreuen (mähen, bewässern, etc.). Nachträgliche Setzungen des Humus können zu Unebenheiten in den Grünflächen führen, die von der Käuferseite gegebenenfalls nachzuarbeiten sind.

## Abflüsse auf den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc.

Die den Terrassen, Rigole, Dachrinnen und Dachabläufe, Gullys, Wasserspeier, etc. sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien bzw. entsprechend durch Fachfirmen zu warten, es dürfen keine Flüssigkeiten – ätzend, härtend, etc. – darin entsorgt werden.

## Dachflächen, Terrassenflächen über Wohnräumen

Sämtliche Dachflächen bzw. Terrassenflächen über Wohnräumen werden gemäß der Nutzungskategorie K2 ausgeführt (ÖNORM B3691:2012). Diese Dachflächen sollten mind. einmal im Jahr und insbesondere nach extremen Witterungsereignissen einer Kontrolle (Begehung durch Fachpersonal) unterzogen werden. Im Zuge dessen sollte zur Vermeidung von Verstopfungen und damit verbundenen Bauschäden eine Reinigung der Gullys, Dachabläufe etc. bzw. das Entfernen von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs (z.B. Moos) durchgeführt werden. Im Zuge der Instandhaltung sind Materialien oder Bauteile mit kurzer Nutzungsdauer, wie z.B. Fugenfüllmassen, Dichtbänder bzw. zugängliche Fugenbänder, erforderlichenfalls zu erneuern. Die Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nachweislich schriftlich zu protokollieren.

## Sickeranlagen

Alle Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern müssen zur Sicherstellung einer entsprechenden Funktion regelmäßig gewartet werden. Eine optische Kontrolle sollte zumindest halbjährlich sowie nach außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen erfolgen. Die jeweils erforderlichen Wartungsintervalle richten sich besonders nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge und dem Feststoffeintrag. Durch eine allfällige Ablagerung von Schnee, insbesondere von mit Streugut vermengtem Schnee, darf die Funktion von Sickeranlagen nicht beeinträchtigt werden. Bzgl. Sickermulden, Sickerrigole, unterirdischen Sickerkörpern, etc. und deren individuelle Wartung wird auf die gesondert bei der Wohnungsübergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung verwiesen.

## Leitungen ohne sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sanitäre Einrichtungsgegenstände, bei denen bei der Wohnungsübergabe nur die Anschlüsse vorgesehen werden, sind innerhalb von 14 Tagen nach Wohnungsübergabe mit entsprechenden Armaturen auszustatten. Leitungen sind wöchentlich regelmäßig zu spülen.

## Versorgungs- und Entsorgungsverträge

Die Bauträgerin hat Versorgungs- und Entsorgungsverträge betreffend Wasser, Kanal, Strom und Gas mit der Stadt Innsbruck, IKB und TIGAS abgeschlossen, die automatisch von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen sind; gleiches gilt, falls Verträge betreffend Medienanschlüsse mit einem entsprechenden Anbieter (z.B. A1, UPC) abgeschlossen werden, wobei die Entscheidung beim Bauträger liegt und er hierzu nicht verpflichtet ist.

## Fehlerstromschutzschalter

Der Fehlerstromschutzschalter ist nach Herstellerangabe – wird im Stromkreisverteiler angeführt – regelmäßig zur Überprüfung der Funktion auszulösen.

## Stromanmeldung

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird der aktuelle Stromverbrauch abgelesen und am Übergabeprotokoll dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 3 Tagen nach Übernahme der Wohnung der Strom vom Eigentümer anzumelden ist.

## Hausverwaltung

Die Verkäuferin wird die erste Hausverwaltung bestellen; es liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, den Verwaltungsvertrag zu kündigen und eine andere Hausverwaltung zu bestellen.

### Versicherungen

Die Verkäuferin wird bei Baubeginn eine Rohbauversicherung mit den Sparten Feuer, Leitungswasser inklusive Leitungsverstopfung, Sturm, Glas, Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung abschließen. Da jedes im Wohnungseigentum stehende Gebäude verpflichtend einer Gebäudeversicherung bedarf, wird die Versicherung abgeschlossen und gilt für die jeweiligen Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft. Die Käuferseite nimmt dies zustimmend zur Kenntnis und erklärt, in den bestehenden Versicherungsvertrag als Rechtsnachfolger der Verkäuferin einzutreten, eine Kündigung bzw. Neuabschluss einer anderen Versicherung liegt dann in der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Sollte ein Versicherungsfall vor Baufertigstellung bzw. Übergabe erfolgen, willigt die Käuferseite ein, dass die Entschädigungsleistung an die Bauträgerin ausbezahlt wird.

### Wartungsverträge

Die Verkäuferin wird einen jährlich kündbaren Wartungsvertrag für die Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen (Heizanlage), für die Aufzüge und für das Garagentor abschließen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist, die sich verpflichtet, in diesen Wartungsvertrag einzutreten.

Neben den bereits durch den Bauträger abgeschlossenen Wartungsverträgen werden auch Wartungsverträge für folgende Bereiche empfohlen:

- Blitzschutzanlage
- Schleusenentlüftungsanlage
- Notbeleuchtungsanlage
- gesamte Elektroanlage

### Rauchwarnmelder

Die Rauchmelder sind gem. Herstellervorschriften laufend zu kontrollieren, zu testen und gelegentlich zu reinigen – mit einem angefeuchteten Tuch – um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschmutzung zu vermeiden.

### Feuerlöschgeräte

Die Beschaffung der Feuerlöschgeräte im Allgemeinbereich erfolgt durch die Verkäuferin, die laufende Wartung (derzeit alle zwei Jahre) erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Die Rauchwarnmelder sind nach Anweisung des Herstellers laufend zu kontrollieren und mit feuchtem Tuch zu reinigen. Nach Ablauf der Lebensdauer – derzeit nach 10 Jahren – sind sie zu erneuern.

Bezüglich der einzelnen Punkte dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird auch noch auf die gesondert bei der Wohnungsübergabe überreichte Objekt- und Wartungsanleitung (samt Hinweise für Holzfußböden, Fensterfibel, Gebrauchsanleitung der Rauchwarnmelder, etc.) verwiesen.

---

## 11. NEBENKOSTEN

---

Der Kaufpreis ist ein **Fixpreis**, folgende Nebenkosten kommen hinzu:

- Grunderwerbsteuer 3,5 % (derzeitiger Steuersatz) des Kaufpreises,
- die gerichtliche Eintragungsgebühr ins Grundbuch 1,1 % des Kaufpreises (bei Pfandrechten zusätzlich 1,2 %),
- die Kosten und Gebühren für die Errichtung des Kaufvertrages, Wohnungseigentumsvertrages, Verbücherung, Treuhandabwicklung auch gegenüber Bausparkassen, Banken und Wohnbauförderung werden mit 1,5 % pauschaliert, wozu noch die Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe und die Barauslagen hinzukommen.

Die Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung gemäß BTVG erfolgt durch:

**MMag. Dr. Erich Lackner**, Heiliggeiststrasse 11, 6020 Innsbruck.

---

Klammstraße 4 Errichtungs GmbH

---

Unterschrift Käufer

Innsbruck, am \_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_ am, \_\_\_\_\_  
Ort

---

## 12. KONTAKT

---

### Klammstraße 4 Errichtungs GmbH

T +43 512 281 800-19

office@fein-wohnen.at

www.fein-wohnen.at