

# HANDBUCH für Mieterinnen und Mieter



Altmannsdorfer Straße 104  
1120 Wien

„Harry-Glück-Haus“

173 Mietwohnungen

Wohnungsübergabe August 2017

# Vorwort:

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter!

Wir möchten uns bei dieser Gelegenheit für Ihr Vertrauen bedanken, dass Sie sich für eine Wohnung der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft WOHN PARK ALT-ERLAA entschieden haben. Als Tochtergesellschaft der GESIBA hat die Wohnpark Alt-Erlaa AG bereits in den 70er Jahren durch die Errichtung der gleichnamigen Wohnhausanlage in Liesing einen wichtigen Stellenwert im gemeinnützigen Wohnbau erreicht.

Wie bei jeder neuen Wohnhausanlage haben wir auch bei dieser nun fertig gestellten Anlage unsere jahrelange Erfahrung eingebracht. Wir hoffen daher, dass wir sowohl bei der Bauausführung sowie auch bei der weiteren Betreuung durch unsere Hausverwaltung Ihren Wünschen und Vorstellungen gerecht werden.

Auch in die Planung selbst ist ein enormes Erfahrungspotential eingeflossen, stammt sie doch aus der Hand des bekannten Architekten Dr. Dipl. Ing. Harry Glück. Durch seine unzähligen Planungen von Büro- und Wohngebäuden hat er mitunter auch das Wiener Stadtbild nachhaltig geprägt. Ein besonderes Augenmerk hat Harry Glück aber vor allem dem gemeinnützigen Wohnbau geschenkt. Bereits vor Jahrzehnten hat er mit seinen Planungen den Beweis angetreten, dass sozialer Wohnbau nicht gleich mit Verzicht zu tun haben muss. Kostengünstige Errichtung und auch Erhaltung eines Wohnhauses waren aus seiner Sicht kein Widerspruch für hochwertiges Wohnen mit komfortabler Ausstattung, oftmals mit Sauna, Dachbad, usw. Nachdem wir diese Auffassung schon immer uneingeschränkt geteilt haben, hat die GESIBA und WOHN PARK ALT-ERLAA AG im Laufe der Jahre zahlreiche Objekte gemeinsam mit Harry Glück umgesetzt.

Nicht nur weil diese nun fertiggestellte Wohnhausanlage in Sichtweite seines bekanntesten Werkes - dem Wohnpark Alt-Erlaa – steht, hat sie einen ganz besonderen Stellenwert. Bei diesem Wohnhaus handelt es sich vor allem um die letzte Planung aus der Hand des namhaften Architekten, bevor er im Dezember 2016 im Alter von 91 Jahren verstorben ist. Aus diesem Grund wollen wir die Bedeutung dieses Objektes zusätzlich unterstreichen und dem wohl bedeutendsten Architekten des gemeinnützigen Wohnbaus das sicherlich für ihn passendste Denkmal in Wien setzen. Wir haben diesem Wohnhaus daher offiziell den Namen „Harry-Glück-Haus“ verliehen.

Auf den folgenden Seiten haben wir alle für Sie relevanten Unterlagen übersichtlich gestaltet. Dieses Handbuch beinhaltet einerseits Unterlagen, die als Bestandteil des Mietvertrages gelten, wie z.B. der Hausordnung und andererseits eine Fülle an Informationen, Benutzerhinweisen sowie verschiedene Tipps, die Ihnen den Einzug erleichtern und die Freude an der neuen Wohnung lange wahren sollen.

Falls es uns nicht gelungen ist, alle eventuellen Fragen mit diesem Handbuch im Vorhinein zu beantworten, dürfen wir besonders das Kapitel „Ansprechpartner“ hervorheben. Dort finden Sie alle Personen, die für Ihre zukünftige Betreuung als Mieter und Mieterin verantwortlich sind und Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung stehen.

Wir wünschen Ihnen eine schöne und glückliche Zeit in Ihrem neuen Zuhause!



Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner



Direktor Dr. Klaus Baringer

# Inhaltsangabe:

Allgemeines	Seite 2
Ansprechpartner	Seite 3
Tipps für den Erstbezug	Seite 5
Hausordnung	Seite 7
Waschküchenordnung	Seite 10
Badeordnung	Seite 11
Saunaordnung	Seite 13
Gartenordnung	Seite 14
Gesundes Wohnklima	Seite 15
Beschreibung und Hinweise	Seite 18
Wohnungsausstattung	Seite 21
Ausführende Professionisten	Seite 26
Energieausweis	Seite 27
Sicherheitstüre	Seite 31
Wichtige Adressen im Bezirk	Seite 32

## **Wohnungsübergabe:**

Bevor Ihre neue Wohnung an Sie übergeben wird, erfolgt eine gemeinsame Begehung der örtlichen Bauüberwachung mit den einzelnen ausführenden Fachfirmen. Kleine Mängel wie z.B. schlecht schließende Türen, Schäden an der Malerei, etc. können somit meist kurzfristig vor Ort behoben werden. Wir ersuchen Sie aber um Verständnis, dass selbst bei größter Sorgfalt der Bauüberwachung einzelne Mängel nicht gänzlich auszuschließen sind. Sie erhalten daher bei der Übergabe eine Mängelliste, die Sie bitte möglichst genau ausfüllen und im Anschluss an uns übergeben. Für etwaige notwendige Mängelbehebungen und allfällige weitere Auskünfte stehen Ihnen nach der Schlüsselübergabe sowohl ein Techniker wie auch Ihr zukünftiges Team der Hausverwaltung zur Verfügung. Trotz der besten Vorbereitungen für die Wohnungsübergaben, kann es zu geringfügigen Wartezeiten kommen; wir ersuchen Sie diesbezüglich um Ihr Verständnis.

## **Sonderausstattungen:**

Sollten Sie bereits während der Bauausführung Sonderwünsche beauftragt haben, sind eventuelle Mängel auch direkt von Ihnen mit der betreffenden Professionistenfirma abzuwickeln.

Für nachträgliche Sonderausstattungen bzw. Änderungen ist zunächst ein schriftliches Ansuchen an Ihre Hausverwaltung zu richten. Bei der Ausführung von nachträglichen Änderungen empfehlen wir dringend – speziell während der 3-jährigen Gewährleistung - nur jene Firmen zu beauftragen, die auch bei der Errichtung der Wohnhausanlage für das jeweilige Gewerk tätig waren.

## **Mängel nach Wohnungsübergabe:**

Sollten sich nach Ihrer Wohnungsübernahme noch Mängel an der Standard-Ausstattung zeigen, teilen Sie uns dies bitte schriftlich (Brief, Fax, e-mail) mit. Überprüfen Sie jedoch bitte zuvor, ob der Mangel nicht durch äußere Einwirkung bzw. Eigenverschulden entstanden ist, da in diesem Fall die Behebungskosten in weiterer Folge an den/die Mieter/in weiterverrechnet werden und nicht in die Gewährleistung fallen. Dies gilt ebenso für Mängel, die durch mangelnde Wartung oder Pflege entstanden sind.

## **Haushaltsversicherung:**

Selbstverständlich wurde seitens der WOHNPARK ALT-ERLAA AG / GESIBA eine entsprechende Objekt-Versicherung für die Wohnhausanlage abgeschlossen. Für die einzelne Wohnung ist jedoch seitens des/der Mieters/Mieterin eine geeignete Haushaltsversicherung abzuschließen.

## **Firmenwerbung:**

Es kommt immer wieder vor, dass kurz nach Erstbezug Vertreter versuchen, unter dem Vorwand, sie seien Vertretungs- oder Partnerfirmen der WOHNPARK ALT-ERLAA AG oder der GESIBA, verschiedenste Produkte (z.B. Sonnenschutz) an die Mieter/innen zu verkaufen. Wir möchten Ihnen hierzu mitteilen, dass von unserer Seite diesbezüglich keine Aufträge oder Ermächtigungen erteilt wurden.

## **Sicherheit:**

Ihre Wohnhausanlage verfügt über eine sehr gute Sicherheitsgrundausstattung wie z.B. Gegensprechanlage und Sicherheits-Wohnungseingangstüren wie auch einer Videoüberwachung von bestimmten Allgemeinteilen. Ebenso wurde bei der Ausführung der Garagenstellplätze besonders auf eine helle und daher auch sichere Ausführung geachtet, das automatische Rolltor schließt nach Durchfahrt selbstständig und erhöht somit auch die Sicherheit.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit dürfen wir Ihnen aber trotzdem die allgemein bekannten Verhaltensregeln in Erinnerung rufen:

- Lernen Sie Ihre Nachbarn kennen, denn eine gute Hausgemeinschaft ist ein erheblicher Schutz.
- Versperren Sie Ihre Wohnungstüre und lassen Sie sie nicht nur zufallen.
- Nutzen Sie die Gegensprechanlage und lassen Sie keine Hausfremden in die Wohnhausanlage.
- Leeren Sie regelmäßig Ihren Postkasten und entfernen Sie Werbematerial von Ihrer Wohnungstüre, vor allem während Ihrer Abwesenheit durch Nachbarn oder Bekannte.
- Verschießen Sie Ihr geparktes Fahrzeug und belassen Sie auch keine wertvollen Gegenstände darin.
- Warten Sie nach Durchfahrt durch das Rolltor, bis dieses wieder vollständig geschlossen ist.

## Hausverwaltung:

Team:	<b>Frau Regine HERMANN</b> <b>Frau Clarissa FRIEDRICH</b> <b>Frau Sabine SCHRÖDER</b> <b>Frau Christa STADLER</b>	<b>DW 22</b> <b>DW 26</b> <b>DW 38</b> <b>DW 36</b>
Telefon:	<b>01/667 26 15</b> Montag bis Donnerstag 08:00 bis 16:00, Freitag 08:00 bis 12:00	
Büro:	1230 Wien, Anton Baumgartnerstraße 44	
Kunden-/ Kundinnenverkehr:	Montag 13:00 bis 16:00 Mittwoch 13:00 bis 17:30 Freitag 08:00 bis 12:00 Dienstag und Donnerstag geschlossen	
	Für persönliche Gesprächstermine ersuchen wir Sie jedoch um vorherige Terminvereinbarung.	

Das Hausverwaltungsteam steht Ihnen für folgende Angelegenheiten gerne zur Verfügung:

- Rechtliche Auskünfte
- Schadens- und Mängelmeldungen
- Anregungen und Beschwerden

Zur besseren Weiterbearbeitung dürfen wir Sie ersuchen, Beschwerden jeglicher Art ausschließlich schriftlich einzubringen.

## Hausbetreuung:

Hausbetreuer/in:	<b>Herr Alexander SCHMIDT</b> <b>Herr Bernhard KRAUT</b>	
Telefon	0676/83 534 786 0676/83 534 696 (erreichbar Mo-Do von 08:00 bis 16:00 Uhr, Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr)	
Büro/Stützpunkt:	Stg. 2 / Top 201	
Kunden-/ Kundinnenverkehr:	Montag 08:00 - 09:00 Uhr Mittwoch 15:00 - 16:00 Uhr Freitag 08:00 - 09:00 Uhr	

Die Hausbetreuer sind ein Ersatz des Hausbesorgers und somit Ihr erster Ansprechpartner. Sie sind zuständig für:

- die Entgegennahme von Störungsmeldungen
- die Reinigungsleistungen, Kleinreparaturen, Lampentausch
- die Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen sowie für
- die laufende Kontrolle der Wohnhausanlage inklusive der technischen Einrichtungen

## Technische Betreuung:

Bauleitung:	<b>Herr Werkmeister. Gerhard GULLNER</b> <b>Herr Bauleiter Zoran ANCIC</b>	Tel. 01/641 83 60 Tel. 01/202 19 13 11
-------------	---	---

Während der 3-jährigen Gewährleistungsfrist ist der Bauleiter für die technische Betreuung zuständig. Schadensmeldungen sind jedoch nicht an die Bauleitung, sondern direkt an die Hausverwaltung zu richten.

## HaVIS:

Diese Abkürzung steht für **HausVerwaltungsInformationsSystem** und steht allen Kunden/Kundinnen der WOHPARK ALT-ERLAA AG und GESIBA kostenlos zur Verfügung. Mit diesem internetbasierenden System erreichen Sie Ihre Hausverwaltung täglich rund um die Uhr und können unter anderem folgende Dienste in Anspruch nehmen:

- Einsichtnahme in alle Informations- und Rundschreiben sowie in Ihre Vorschreibungsbriefe, Betriebskosten- und Instandhaltungsabrechnungen
- Ansuchen um Schlüsselbestätigungen, Finanzamtsbestätigungen, etc.
- Vormerkungen für Garagenplätze
- Weiterleitung von Fragen  
(die Beantwortung erfolgt so rasch als möglich während unseren Bürozeiten)

Sie erreichen diesen Service über unsere Homepage <http://www.gesiba.at>. Der Zugriff ist mittels Benutzernamen und Passwort geschützt, Ihre Zugangsdaten erhalten Sie mit der ersten Mietvorschreibung, bzw. bei Mietvertragsunterzeichnung. Sollten Sie Ihre Zugangsdaten einmal nicht mehr auffinden, haben Sie die Möglichkeit diese über unsere Webseite neu anzufordern.

## Mietenbuchhaltung:

**Frau Petra HAUER 01/534 77 DW 261**  
(Büro: GESIBA-Zentrale 1020 Wien, Marathonweg 22)

Unsere Mietenbuchhaltung steht Ihnen für alle Fragen betreffend Vorschreibungen, Zahlscheine, Bankeinzüge und eventuellen Mahnungen zur Verfügung. Ebenso erhalten Sie auf Wunsch eine spezielle Bestätigung betreffend dem Wohnungsaufwand, die Sie bei der Beantragung einer Wohnbeihilfe benötigen.

## Notfälle:

Feuerwehr:	122	Ärztenuotruf:	141
Polizei:	133	Apothekenotruf:	1550
Rettung:	144	Euronotruf:	112

Stromstörung (E-Werke):	Tel. 0800 500 600
Wassergebrechen (Hauptleitung):	Tel. 599 59/3199
Kanalgebrechen (Hauptkanal):	Tel. 795 14 /9300
Fernwärme Wien (bei Heizungsausfall):	Tel. 313 26-0 (Service-/Störungsdienst)

Bei Gebrechen, die außerhalb unserer Bürozeiten auftreten - insbesondere während der Wochenend- bzw. Nachtstunden - wenden Sie sich bitte an die gängigen Notdienste. Diese finden Sie im Branchenverzeichnis oder auch im Internet (z.B. [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)). Nachstehend dürfen wir Ihnen beispielhaft ein paar Firmen nennen:

- Installateur / Wasser- und Brandschäden:	Fa. Renovo	0800 312 115
- Elektroinstallationen:	Fa. Weisgram	0664 886 54 286, 01 405 23 91
- Kanalverstopfungen:	Fa. Rohrmax	01 330 - 4000
- Aufzüge	Fa. Thyssenkrupp	01 865 17 51 0
- Schlosser	Fa. Pöllmann	01 749 53 94
- Glaserei	Fa. Önder	0699 11 58 22 22, 0699 11 93 62 33

**Wichtig:** Diese wie auch sämtliche andere Firmen sind nur bei **echten Notfällen** und bei **Gefahr im Verzug** zu beauftragen. Vorher ist auf jeden Fall zu überprüfen, ob die ausführenden Professionistenfirmen (Seite 26) einen Bereitschafts- bzw. Notdienst anbieten. Beachten Sie bitte, dass bei nicht notwendigen Einsätzen durch Fremdfirmen der Gewährleistungsanspruch verloren geht. Ebenso werden die Kosten bei nicht erforderlichen bzw. selbst verursachten Einsätzen dem/der Einzelnen bzw. der Mietergemeinschaft angelastet.

# Tipps für den Erstbezug:

## Adresse:

Die Nummerierungen im Objekt und auch in den Mietverträgen wurden entsprechend den aktuellen Vorgaben der Stadt Wien (MA 37) ausgeführt. Alle vier Stiegen und somit alle Wohnungen tragen ausschließlich die Adressbezeichnung Altmannsdorfer Straße 104. Auch wenn in der TopNr. die Stiegenbezeichnung bereits enthalten ist, empfehlen wir beides anzugeben, die Stockwerksbezeichnung hingegen ist nicht anzuführen. Nachstehend finden Sie Beispiele für die korrekte Schreibweise Ihrer Adresse. Wir empfehlen Ihnen bei jeglichen Adressangaben auch diese Form zu verwenden, auch um Zustellungsfehler zu vermeiden.

**1120 Wien, Altmannsdorfer Straße 104/2/201**

## Allgemeine Teile und Gemeinschaftsräume:

Lernen Sie und Ihre Mitbewohner/innen die neue Wohnhausanlage kennen und machen Sie sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut. In den allgemeinen Räumlichkeiten finden Sie auch entsprechende Bedienungsanweisungen. Sollten Sie Fragen haben, die durch Aushänge oder durch dieses Handbuch nicht beantwortet werden, stehen Ihnen selbstverständlich unsere Hausbetreuer und unsere Hausverwaltung gerne zur Verfügung.

## Übersiedelung / Lieferungen:

Das Befahren der Gehwege und Grünanlagen der Wohnhausanlage mit jeglichen Fahrzeugen ist nicht zulässig. Auch die an die Wohnhausanlage angrenzenden Fuß- und Radwege an der Altmannsdorfer Straße dürfen nicht befahren werden bzw. sind frei zu halten. Wir haben bei der zuständigen Magistratsabteilung ein vorübergehendes Halteverbot in der Sagedergasse beantragt, um Ihnen bessere Möglichkeiten für Anlieferungen zu schaffen. Sobald wir eine Entscheidung bzw. den positiven Bescheid erhalten haben, werden wir Sie darüber entsprechend informieren.

Vermeiden Sie unbedingt - auch in Ihrem eigenen Interesse - Beschädigungen durch Möbeltransporte oder Lieferungen an Grünanlagen, Eingangsportalen, Stiegenhäusern, Aufzug, usw. Beschädigungen aus der Übersiedlungstätigkeit werden dem/der Verursacher/in bzw. - sofern diese(r) nicht bekannt ist - über die Instandhaltungsvorsorge allen Mietern/Mieterinnen verrechnet. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist für Lieferantenfahrzeuge untersagt.

## Entsorgung von Verpackungsmaterial:

Während der Bezugsphase kommt es verständlicherweise zu einem erhöhten Müllaufkommen durch Kartonagen und Verpackungsmaterial. Vereinbaren Sie möglichst mit Ihren Lieferanten die Rücknahme bzw. Mitnahme von Verpackungsmaterialien. Für besonders große Mengen von Verpackungsmaterial bzw. insbesondere für Sperrmüll stehen Ihnen kostenlos die Mistplätze der MA 48 zur Verfügung; der nächstgelegene befindet sich in 12., Wundtgasse (Ecke Jägehausgasse)

## Schlüssel:

Die Wohnhausanlage wurde mit einer geschützten Zentralsperranlage ausgestattet, Ihr Schlüssel sperrt somit sowohl Haus- und Wohnungstüre wie auch Briefkasten, Kellerabteil und die allgemein zugänglichen Allgemeinräume. Sie erhalten bei der Wohnungsübergabe 3 Schlüssel. Sollten Sie zusätzliche Schlüssel benötigen, erhalten Sie auf Wunsch eine Bestätigung von Ihrer Hausverwaltung, die unbedingt notwendig ist, um weitere Schlüssel anfertigen zu lassen. Zusätzlich erhalten Sie 3 Chips für alle Bereiche, die mittels elektronischer Zutrittskontrolle gesichert sind (Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsraum). Wenn Sie einen Garagenstellplatz angemietet haben, erhalten Sie 2 Garagenschlüssel, sowie zusätzlich eine Funkfernbedienung. Sämtliche Schlüssel werden Ihnen am Tag der Wohnungsübergabe ausgehändigt.

## Stiegenhäuser:

Die Stiegenhäuser und Gänge werden erst ca. 3-6 Monate nach Schlüsselübergabe und Abschluss der Übersiedlungstätigkeiten ihren Endanstrich an den Wänden erhalten. Somit soll Ihnen noch lange ein attraktives Stiegenhaus zur Verfügung stehen und übliche Übersiedlungsspuren an der Wandmalerei vermieden werden. Vermeiden Sie jedoch trotzdem Beschädigungen an den Wänden insbesondere auch an den bereits finalisierten Handläufen der Geländer.

## Aufzüge:

Die Kabinen der Aufzüge werden während der Übersiedlungsphase mit einer Schutzverkleidung versehen, welche nach ca. 3-6 Monaten entfernt werden wird. Wir dürfen Sie trotzdem um größte Sorgfalt bei der Benützung der Aufzüge bei Ihrer Übersiedlung ersuchen und weisen darauf hin, dass die Lifte keine Lastenaufzüge sind. Ebenso dürfen wir Sie informieren, dass das oft übliche Blockieren der Aufzugstüren mittels Keilen oder durch Abkleben des Lichtschrankens zu Schäden oder zur Sicherheits-Abschaltung der gesamten Aufzugsanlage führen kann.

### **Wohnungstüren:**

Vor allem in der ersten Zeit ist es ratsam, die Innentüren immer wieder für einen gewissen Zeitraum geschlossen zu halten. Die aus Holz bestehenden Türen müssen sich erst den Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsbedingungen anpassen und können dadurch anfänglich noch leichte Spannungen zeigen. Im geschlossenen Zustand können sie sich somit besser an den Türrahmen anpassen.

### **Möblierung und Einbauten:**

Beachten Sie bei der Möblierung Ihrer Wohnung - insbesondere bei fixen Einbaumöbeln - dass relevante Elektroverteilerdosen, Absperrventile, Revisionsöffnungen bei Badewannen, etc. frei zugänglich bleiben. Dies kann Ihnen bei einer später notwendigen Zugänglichkeit Mühe und vor allem auch Kosten ersparen. Beachten Sie bitte auch, dass größere Möbelstücke nicht direkt an die Wände gestellt werden, sondern ein Abstand von ein paar Zentimetern gewahrt wird. So kann die insbesondere bei Erstbezugswohnungen notwendige Luftzirkulation gewahrt werden. Die maximale Belastung der Fußbodenkonstruktion liegt bei 200 kg/m<sup>2</sup> und darf auch von Möblierungen nicht überschritten werden.

### **Absperrrichtungen:**

Machen Sie sich mit der Lage der Absperrventile für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser vertraut, im Fall des Falles können somit größere Folgeschäden oft vermieden werden. Ebenso sollten Sie sich mit dem Elektro-Verteilerkasten vertraut machen, um ihn bei Bedarf finden bzw. bedienen zu können.

### **Anschluss von Geräten:**

Lassen Sie Elektrogeräte wie z.B. E-Herde nur von konzessionierten Fachbetrieben anschließen. Vermeiden Sie unbedingt mögliche Überlastungen und Sicherheitsrisiken durch unsachgemäße Verlängerungskabel oder Verteilersteckdosen.

Beim Anschluss von Geschirrspülern oder Waschmaschinen ist neben der fachgerechten Ausführung auch darauf zu achten, dass diese nach Betrieb durch einen Absperrhahn von der Wasserzufuhr getrennt werden können. Wir empfehlen den Einsatz von Geräten mit „Aqua-Stop“, die bei einem Schlauchbrechen die Wasserzufuhr automatisch schließen.

Der Anschluss von Küchen-Dunstabzügen an den Abluftstrang ist aus technischen Gründen absolut unzulässig. Berücksichtigen Sie dies bei der Küchenplanung und verwenden Sie nur Dunstabzüge die im Umluftbetrieb arbeiten und entsprechende Filter besitzen.

### **Beleuchtungskörper:**

Achten Sie bei der Montage von Beleuchtungskörper auf fachgerechte Befestigung und einen ebensolchen Anschluss. Achten Sie ebenso - am besten bereits beim Kauf - auf für den gewünschten Raum geeignete Produkte, besonders bei Feuchträumen (Badezimmer).

### **Montage / Bohrungen:**

Verwenden Sie dem Baustoff entsprechende Montagemittel (spezielle Dübel) und vergewissern Sie sich, ob durch Bohrlöcher keine Leitungen beschädigt werden können. Im Bereich der Elektro-Wohnungsverteiler sind sämtliche Bohrungen, auch an der Rückseite, zu unterlassen. Im Zweifelsfall überlassen Sie die Montage besser einem Fachmann.

### **Lüften und Heizen:**

Die bei dieser Wohnhausanlage verwendeten Baumaterialien bieten Ihnen höchsten Standard. Fenster und Türen bieten Ihnen zum Beispiel gegenüber Altbauten ein höchstes Maß an Dichtheit hinsichtlich Schall und Außentemperaturen. Bei jedem Neubau muss man in den ersten zwei Jahren nach Bezug mit einer Restaustrocknung der Baustoffe rechnen. Insbesondere in den ersten zwei Jahren ist der Austrocknung ein besonderes Augenmerk zu schenken. Achten Sie daher bitte auf eine regelmäßige Durchlüftung der Wohnung sowie auf eine ausreichende Beheizung während der kalten Jahreszeiten. Somit kann der Baukörper noch entsprechend austrocknen und eine Bildung von Feuchtigkeit bzw. letztendlich auch von Schimmel vermieden werden (siehe auch Kapitel „Gesundes Wohnklima“).

### **Kellerabteil:**

Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über ein eigenes Kellerabteil, die bei diesem Wohnhaus jedoch in den Obergeschoßen untergebracht sind. Die Lagerung von leicht entzündlichen Stoffen und Flüssigkeiten ist im Sinne Ihrer eigenen Sicherheit untersagt. Eventuell in Ihrem Kellerabteil verlaufende Leitungen dürfen nicht zum Aufhängen von Gegenständen verwendet werden. Wir empfehlen aus Sicherheitsgründen, wertvolle Gegenstände nicht im Kellerabteil zu lagern. Ihre eingelagerten Gegenstände sind nicht durch die allgemeine Objektversicherung hinsichtlich Diebstahl, Wassereintritt, etc. versichert; achten Sie daher bitte beim Abschluss Ihrer persönlichen Haushaltsversicherung auf eine entsprechende Deckung.

# Hausordnung:

Die Bestimmungen der Hausordnung sollen unter anderem dazu beitragen, dass jede(r) Mieter/in Zufriedenheit und Wohnqualität verspürt. Diese Wohnqualität soll sowohl innerhalb der eigenen Wohnung als auch in der gesamten Wohnhausanlage gewahrt werden. Daher beinhaltet diese Hausordnung ebenso Punkte betreffend Ruhe und Ordnung, wie auch betreffend Erhaltung, Pflege und Sicherheit in Bezug auf Ihre Wohnung und auch auf die gesamte Wohnhausanlage.

## **Gültigkeit:**

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages und gilt für alle Mieter/innen, deren Mitbewohner/innen sowie auch für Gäste oder Besucher/innen des/der Mieters/Mieterin. Für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, haftet der/die Mieter/in.

Beschwerden, die Verstöße gegen die Hausordnung zum Inhalt haben, sind schriftlich (mittels Brief, Fax oder HaVIS-Meldung) an die Hausverwaltung zu richten.

Die Hausordnung wird durch Aushändigung an den/die Mieter/in oder durch Aushang im Stiegenhaus (z.B. Schaukasten) wirksam.

## **Reinhaltung:**

Die Mieter/innen sind zur Reinhaltung des Mietgegenstandes sowie der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage (Stiegen, Gänge, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen, usw.) verpflichtet. Jede(r) Mieter/in hat für die Entfernung der von ihm/ihr verursachten, außergewöhnlichen Verunreinigungen in der Wohnhausanlage Sorge zu tragen.

Um eine Belästigung anderer Mieter/innen zu vermeiden, ist das Ausklopfen von Fußabstreifern, Teppichen etc., das Reinigen von Schuhen sowie das Bürsten von Haustieren in den Stiegenhäusern untersagt. Weiters ist das Ausstauben von Gegenständen, Staubtüchern etc. aus den Fenstern bzw. von den Balkonen, Loggien und Terrassen verboten.

Aus den Fenstern bzw. von den Balkonen, Loggien oder Terrassen dürfen keinerlei Gegenstände oder Abfall geworfen werden. Eltern sind verpflichtet, diesbezüglich auch auf ihre Kinder einzuwirken bzw. zu achten.

Ungezieferbefall in der Wohnung ist unverzüglich durch eine Fachfirma zu beseitigen.

## **Abfall:**

Die Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Verordnungen zu trennen und dürfen nur in die dafür bestimmten Müllgefäße entsorgt werden, wobei Schachteln und Kisten vorher entsprechend zu zerkleinern sind. Eine Belästigung anderer Personen sowie eine Verschmutzung rund um die Müllgefäße sind zu vermeiden. Die Deckel der Müllgefäße sind nach der Müllentsorgung unbedingt wieder leise zu schließen. Das Abstellen von Sperrmüll in den Müllräumen oder auf den Müllplätzen ist ausnahmslos zu unterlassen. Die Entsorgung von festen Abfällen (z.B. Speiseresten oder Katzenstreu) über die Sanitäranlagen ist untersagt.

## **Instandhaltung:**

Dem/Der Mieter/in obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung seiner/ihrer Wohnung, dazu zählt auch eine regelmäßige Reinigung. Er/Sie ist insbesondere verpflichtet, auch während seiner/ihrer Abwesenheit für eine ordentliche Lüftung und Beheizung zu sorgen, um Kondenswasserbildung und Schimmelbefall zu vermeiden.

Ebenso ist auf eine regelmäßige Wasserentnahme an allen Armaturen, Duschen, etc. zu achten, um Schäden und hygienische Nachteile am Leitungssystem durch einen längeren Stillstand zu vermeiden.

Der/Die Mieter/in darf ohne Bewilligung der Hausverwaltung am Mietobjekt und den dazugehörigen Flächen keine wesentlichen Veränderungen vornehmen. Anderenfalls könnte von der Hausverwaltung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des/der Mieters/Mieterin verlangt werden.

Das Einschlagen von Nägeln bzw. Setzen von Dübeln und anderem Montagematerial darf ausschließlich an Wänden und Decken im notwendigen Ausmaß erfolgen. Bei der Verwendung ist auf ein dem Baustoff geeignetes Material (z.B. Dübel für Leichtbauwände) zu achten. An Türen, Fensterrahmen, Verschalungen, etc. dürfen keine Nägel, Haken, Dübel, etc. verwendet werden.

Da die Wasser- und Kanalgebühren über die Betriebskosten angelastet werden, ist in Ihrem bzw. auch im allgemeinen Interesse jede Wasserverschwendung zu vermeiden. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass Armaturen und WC-Spülungen ordentlich abgedichtet sind und jedes Gebrechen ehest möglich behoben bzw. der Hausverwaltung gemeldet wird.

Der/Die Mieter/in ist zur regelmäßigen Pflege und Kontrolle der Silikonfugen bei der Badewanne bzw. Dusche verpflichtet. Ebenso hat der/die Mieter/in für die Erneuerung dieser Silikonabdichtungen in einem angemessenen Intervall zu sorgen.

**Instandhaltung:** (Fortsetzung)

Nach Auflösung des Mietvertrages ist das Mietobjekt - abgesehen von einer natürlichen Abnutzung - im gleichen Zustand zu übergeben, wie es bei Mietbeginn vorgefunden wurde.

**Abstellflächen:**

Alle Allgemeinflächen der Wohnhausanlage wie Stiegenhäuser, Gänge, Kellergänge, Dachböden, etc. sind freizuhalten. Das Abstellen von Gegenständen und Pflanzen, ebenso das Anbringen von Regalen und dergleichen an Wänden, ist aufgrund feuerpolizeilicher Vorschriften ausnahmslos verboten. Kinderwägen und Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen unterzubringen.

**Kellerabteile / Abstellräume:**

Die Lagerung von leicht entzündlichen oder schwer löslichen Stoffen - insbesondere von brennbaren Flüssigkeiten - ist strengstens untersagt.

**Haustiere:**

Die Haltung von Haustieren bedarf einer besonderen Genehmigung durch die Hausverwaltung, ausgenommen davon ist die artgerechte Haltung von Kleintieren (z.B. Hamster, Meerschweinchen, Schildkröten und dgl.). Hunde sind innerhalb der Wohnhausanlage unbedingt an der Leine und mit Maulkorb zu führen. Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen im Bereich der Wohnhausanlage sind vom Tierhalter zu entfernen. Gleichfalls sind durch Haustiere verursachte Beschädigungen auf Kosten des Tierhalters zu beheben. Es ist darauf zu achten, dass andere Mieter/innen durch Ihre Haustierhaltung keine Belästigung verspüren (z.B. Hundegebell). Ergeben sich durch die Tierhaltung Unzuträglichkeiten, kann die Genehmigung seitens der Hausverwaltung widerrufen werden.

**Ruhe:**

Mit Rücksicht auf alle Bewohner/innen ist jeder vermeidbare Lärm unstatthaft. Dies betrifft auch die Loggien, Terrassen, Mietergärten, Stiegenhäuser, Spielplätze und Außenanlagen. Lärmerregende Geräte wie z.B. Waschmaschinen, aber auch Klaviere und große Lautsprecher sind auf entsprechend dämpfende Unterlagen zu stellen.

Musikanlagen, Fernseher und Computerspiele dürfen ausschließlich in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Beim Betreiben einer Klimaanlage ist ebenfalls auf die Lärmentwicklung zu achten und dementsprechend sind die Ruhezeiten einzuhalten.

Lärmerregende Arbeiten wie Bohren und Hämmern sind unter der Woche ab 20.00 Uhr, Samstags ab 18.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen gänzlich zu unterlassen.

Die Nachtruhe in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr darf keinesfalls gestört werden, insbesondere auch nicht durch laute Gespräche vor den Häusern, auf Loggien oder Terrassen sowie in den Gärten. Auch außerhalb dieser Zeit ist auf das Ruhebedürfnis von Kleinkindern, Schichtarbeitern oder kranken Personen Rücksicht zu nehmen.

**Schonung der Wohnhausanlage:**

Im Interesse aller Mieter/innen sind die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen, Kinderspiel- und Hobbyräume, Saunen, Grünanlagen sowie eventuell vorhandene Freibäder zu schonen und sauber zu halten. Die Benützung ist nur im vorgesehenen Zeitraum möglich, die Ausstattung ist sorgsam und sachgerecht zu bedienen.

Die Bepflanzungen sowie die Grünflächen der allgemeinen Außenanlagen sind pfleglich zu behandeln, Veränderungen durch den/die Mieter/in sind nicht gestattet.

Das Befahren der Wohnhausanlage mit Kraftfahrzeugen - ausgenommen die Zufahrt zu den Einstellplätzen - ist untersagt.

Das Ballspielen ist nur auf den hierzu ausdrücklich gewidmeten Plätzen erlaubt. Das Befahren der Stiegenhäuser und Gänge mit Rollerblades, Scootern, Skateboards und anderen Sportgeräten ist ausnahmslos nicht gestattet. Auf den Gehsteigen und -wegen wird die Benützung dieser Sportgeräte nur unter Beachtung der gesetzlichen Verordnungen, Schonung der Außenanlagen und Rücksichtnahme gegenüber den anderen Bewohnern/innen toleriert.

**Entlüftung:**

Die Entlüftung der Wohnung erfolgt thermisch, zentral mechanisch oder mittels Einzellüfter. Der/Die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass keinerlei andere Geräte (Dunstabzugshauben, etc.) an die Entlüftung angeschlossen werden dürfen.

Bei Einzellüftern sind die Filter regelmäßig zu reinigen bzw. zu tauschen.

### **Loggien und Terrassen:**

Bei der Gestaltung der Loggien oder Terrassen ist das Gesamtbild der Wohnhausanlage zu wahren und insbesondere bei Bepflanzungen auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Trocknen von Wäsche auf Freiflächen ist zulässig, solange es zu keiner Beeinträchtigung der Optik kommt.

Es ist darauf zu achten, dass alle Gegenstände (z.B. Sonnenschirme) ausreichend befestigt sind, um selbst bei starkem Wind keine Gefährdung darzustellen.

Die Montage von Antennenanlagen ist ausdrücklich nur mit Zustimmung der Hausverwaltung gestattet.

Das Anbohren von Fassadenteilen, z.B. zur Anbringung von Wäscheleinen oder Blumenkisten, ist untersagt.

Der/Die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass eine Verfliesung der Loggien oder Terrassen nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch die Hausverwaltung möglich ist. Beim Auslegen von einem Weichbelag (z.B. Rasenteppich) ist auf den Fortbestand der Entwässerungsmöglichkeit zu achten; so sind z.B. vorhandene Abflüsse freizuhalten.

Vorhandene Abflüsse sind von Verunreinigungen wie Laub und dgl. freizuhalten sowie regelmäßig zu überprüfen und zu reinigen.

Bei Schneefall sind die zur Wohnung gehörigen Loggien und Terrassen zu säubern und es ist darauf zu achten, dass die Abflüsse freigehalten und laufend gereinigt werden.

Sollte der auf der Terrassen oder Loggien befindliche Schnee nicht ohne Beeinträchtigung der darunter liegenden Wohnungen abgeschaufelt werden können, muss er z.B. mittels Kübel abgetragen und über die Badewanne entsorgt werden. Sollte beides nicht möglich sein, muss zumindest der Schnee 20 cm vom Mauerwerk weg geschoben werden, damit Nässeschäden an der Fassade vermieden werden.

Der/Die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass bei Nichteinhaltung aller genannten Vorkehrungen die daraus resultierenden Schäden zu seinen/ihren Lasten gehen bzw. von ihm/ihr zu beheben sind.

### **Blumentröge:**

Die Bepflanzung der eventuell bauseits vorhandenen Blumentröge darf nur mit den dafür geeigneten Pflanzen erfolgen. D.h. es sind ausschließlich Pflanzen zu verwenden, deren Wurzeln den Blumentrog nicht beschädigen und deren Wachstum keine Beeinträchtigung für Nachbarn bringen.

Der/Die Mieter/in hat dafür zu sorgen, dass sich die Pflanzen in den Blumentrögen bzw. auf den Loggien oder Terrassen und in den Mietergärten nicht im Bereich der Fassade bzw. des Daches ausbreiten.

Beim Gießen der Pflanzen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass überschüssiges Gießwasser nicht auf die darunter liegenden Wohnungen (Loggien, etc.) läuft. Verwelkte Pflanzenteile sind rechtzeitig zu entfernen, um das Gesamtbild zu wahren und Ungeziefer fern zu halten.

Das Anbringen von Pflanztrögen/Blumenkästen in den Bereichen der Balkongeländer oder Loggienabtrennungen ist nur im Innenbereich der eigenen Freifläche und mit ausreichender Sicherung gegen Starkwind bzw. Sturm gestattet. Das Aufstellen von Pflanztrögen/Blumenkästen auf Fensterbrettern, Gesimsen oder Loggienvorsprüngen ist aus Sicherheitsgründen gänzlich untersagt. Beim Aufstellen von Pflanztrögen auf der Bodenfläche ist auf die maximale Bodenbelastung zu achten. Ebenso ist auf einen ausreichenden Abstand zu den Geländern bedacht zu nehmen, damit die Tröge nicht als Aufstiegshilfe für Kinder dienen können, für die in weiterer Folge eine Absturzgefahr bestehen könnte.

### **Grillen:**

Das Grillen auf Terrassen und in Eigengärten mit Elektro- oder Gasgrillgeräten kann nur geduldet werden, wenn andere Mieter/innen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung eines Holzkohlegrills ist gänzlich untersagt.

# Waschküchenordnung:

## **Benützung:**

Die Waschküchen dürfen ausschließlich zu den nachstehend angegebenen Benützungszeiten verwendet werden, um jede Belästigung für eventuell angrenzende Bewohner/innen zu vermeiden.

**Montag bis Samstag (werktags) von 6:00 bis 22:00 Uhr**

Die Terminals zur Bezahlung in den Waschküchen sind entsprechend auch so programmiert, dass eine Inbetriebnahme nur innerhalb der Benützungszeiten möglich ist.

Der Zugang zu den Waschküchen ist zu den angegebenen Zeiten jederzeit möglich. Wir ersuchen Sie, Ihre Reservierung der Waschküche in der aufliegenden Liste, bzw. Kalender vorzunehmen. Dabei ist auf eine Angemessenheit zu achten, um jeden/jeder Bewohner/in eine Nutzung zu ermöglichen. Die Reservierungen sollten monatsweise zum Monatsende für den nachfolgenden Kalendermonat getätigt werden. Die eingeteilten Termine sind unbedingt einzuhalten, die Waschküche ist rechtzeitig zu verlassen.

Die Benützung und Bedienung der vorhandenen Geräte ist entsprechend den in der Waschküche ausgehängten Betriebsanleitungen vorzunehmen. Bei Erstbezug einer Wohnhausanlage findet zusätzlich eine Einschulung durch die Herstellerfirma der Geräte statt, an der die BewohnerInnen möglichst teilnehmen sollten (der Termin wird durch ein gesondertes Schreiben oder durch einen Aushang im Haus bekannt gegeben).

Die Waschküche steht nur für Wohnungsmieter/innen und deren Mitbewohner/innen zur Verfügung. Eine Überlassung an Hausfremde ist untersagt, ebenso eine kommerzielle Nutzung.

## **Sauberkeit:**

Die Waschküche ist nach jedem Gebrauch zu reinigen (Waschmaschine, Trockner, Fußboden, etc.). Die Flusensiebe der Waschmaschine und des Trockners sind von Rückständen zu säubern.

Leere Waschmittelkartons, Weichspülerflaschen, etc. sind selbst zu entfernen und nicht in der Waschküche zurückzulassen.

## **Sicherheit:**

Die Wasserzufuhr für die Waschmaschine ist nach der Verwendung des Gerätes immer abzusperrern.

Die Geräte dürfen nur laut Bedienungsanleitung der Herstellerfirma verwendet werden.

## **Allgemeines:**

Wäschekörbe sind nach dem Gebrauch wieder in der Waschküche zu verwahren.

Vor Verlassen der Waschküche sind alle Fenster zu schließen.

Während der Heizperiode sind die Heizkörper nur bei Bedarf aufzudrehen und vor Verlassen der Waschküche wieder abzdrehen.

Sollten aufgrund des Betriebes der Waschküche berechtigte Beschwerden vorgebracht werden, so kann diese Waschküchenordnung jederzeit den Erfordernissen entsprechend adaptiert werden.

# Badeordnung:

Die nachfolgenden Regeln beziehen sich auf die Benutzung des sich in der Wohnhausanlage befindenden Schwimmbades/ der in der Wohnhausanlage befindlichen Schwimmbäder. Alle BenutzerInnen der Schwimmbadanlage unterwerfen sich bei Betreten der Schwimmbadanlage diesen Regelungen. Der/Die Benutzer/in hat die folgenden Regeln ausnahmslos zu befolgen.

1. Für dieses Schwimmbad besteht keine Badeaufsicht, die Benutzung erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr. Aus Sicherheitsgründen darf das Schwimmbad niemals von einer Person alleine benützt werden. Der/Die Benutzer/in nimmt zur Kenntnis, dass die Geltendmachung sämtlicher Ansprüche, welche sich aus der Benützung des Schwimmbades ergeben, von vornherein ausgeschlossen ist.
2. Die Benutzung der Anlage ist nur MieterInnen dieser Wohnhausanlage sowie den im Haus wohnenden Angehörigen gestattet.
3. Kinder bis 14 Jahre dürfen die Badeanlagen nur in Begleitung zumindest eines Erwachsenen betreten. Dieser Erwachsene muss vom jeweiligen Obsorgeberechtigten die Aufsicht über das Kind übertragen erhalten haben. Die derart aufsichtsberechtigte Person bzw. die Obsorgeberechtigten selbst, haben die mitgenommenen Kinder auf die strikte Einhaltung der Badeordnung aufmerksam zu machen, ihnen die Badeordnung im Detail zu erklären und haften diese Personen für die mitgenommenen Kinder.
4. Die BenutzerInnen sind verpflichtet, den Zugang zum Badebereich stets verschlossen zu halten.
5. Das Betreten der außerhalb des Bad- bzw. Liegebereiches gelegenen Teile des Daches sowie das Betreten bzw. Übersteigen von Brüstungen ist verboten. Weiters ist es strengstens verboten, Gegenstände vom Schwimmbad- und Liegebereich zu werfen.
6. Das Rauchen ist im gesamten Bade- und Liegebereich zu unterlassen
7. Es ist verboten irgendwelche Fahrnisse (Freizeit- und Gartenmöbel, Badeutensilien, Sportgeräte, Spielsachen, etc.) im Badebereich nach Ende der Benutzung der Badeanlage im Badebereich zu belassen.

Diese Fahrnisse sind stets, spätestens bei Benutzungsende, aus dem Badebereich zu entfernen und in den von dem/der Benutzer/in angemieteten Räumlichkeiten unterzubringen. Der/Die Benutzer/in nimmt zur Kenntnis, dass es sich die Hausinhabung vorbehält, vorgefundene Fahrnisse – ohne dass der/die Benutzer/in ein Recht auf irgendeinen Ersatz hätte – zu entfernen bzw. zu entsorgen. Die BenutzerInnen der Badeanlage haben Ordnung und Anstand zu wahren und auf andere Badegäste Rücksicht zu nehmen. Der Betrieb von Radio- und Tonbandgeräten, CD-Playern oder derartigen Geräten sowie jegliche Tätigkeiten, welche Lärm erzeugen, der über den im Badebereich üblichen Lärmpegel hinausgeht, ist verboten.

8. Um Belästigungen in den Wohnbereichen unter den Schwimmbädern zu vermeiden, ist es verboten, lärmerezeugende Schuhe wie Holzpantoffeln, Stöckelschuhe, etc. im Badebereich zu tragen.
9. Die Badeanlage steht täglich von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr allen oben genannten Nutzungsberechtigten zur Verfügung. Die Hausinhabung/Hausverwaltung behält es sich ausdrücklich vor, diese Zeiten einzuschränken. Dies ist beispielsweise bei Reinigungen der Anlagen notwendig. Die Badesaison für Schwimmbäder im Freien dauert – sofern es die Witterung erlaubt – jeweils von 15. Mai bis 15. September.

10. Die Verwendung von Luftmatratzen, Schwimmflossen, etc. ist nicht gestattet. Sportliche Tätigkeiten (auch Ballspiele), außer Schwimmen, sind im Becken sowie im gesamten Schwimmbad- und Liegebereich ausdrücklich verboten.

Das Hineinspringen in die Schwimmbecken, das Betreten von Brüstungen, Zäunen, Absperrungen etc. und das Umherlaufen im Schwimmbad- und Liegebereich sind nicht gestattet.

11. Vor jedem Betreten des Beckens hat der/die Benutzer/in zu duschen. Dies darf nur dann unterlassen werden, wenn das Schwimmbecken nur kurzfristig verlassen worden ist. Kopf- und Körperwäsche sind im Schwimmbadbereich verboten. Sofern eine Fußdesinfektionsanlage vorhanden ist, muss diese beim Betreten und Verlassen des Badebereiches benutzt werden.

12. Von Verunreinigungen im Badebereich oder anderen Einrichtungen ist unbedingt Abstand zu nehmen. Die Hausinhabung/Hausverwaltung behält es sich diesbezüglich vor, Personen, welche den Badebereich verunreinigen, die bezughabenden Reinigungskosten in Rechnung zu stellen.

13. Für die in das Badeareal eingebrachten Wertgegenstände (wie z.B. Geldbeträge, Schmuck, Fotoapparate, Uhren, Kleidung, etc.) wird keine Haftung durch die Hausinhabung/Hausverwaltung übernommen.

14. Die Badeanlage darf von Personen mit offenen Wunden und/oder ansteckenden Krankheiten (z.B. Hautkrankheiten) nicht benutzt werden.

15. Das Mitnehmen von Hunden und sonstigen Haustieren in den Schwimmbereich ist verboten.

16. Bei etwaigen Unfällen sind alle SchwimmbadbenutzerInnen, schon aufgrund des geltenden Strafrechtes, zur Hilfeleistung verpflichtet. Von derartigen Unfällen ist die Hausverwaltung umgehend in Kenntnis zu setzen.

17. Die Benützung von Glasflaschen, Gläsern und dergleichen ist aus Sicherheitsgründen verboten.

18. Jeder/Jede Benutzer/in ist verpflichtet, sämtliche Anordnungen der MitarbeiterInnen der WOHNPARK ALT-ERLAA AG oder GESIBA, insbesondere der Hausbesorger und Hausbetreuer unverzüglich Folge zu leisten. Bei Nichteinhaltung der Badeordnung und/oder bei Setzen von strafbaren Handlungen im Badebereich kann seitens der Mitarbeiter der WOHNPARK ALT-ERLAA AG oder GESIBA ein Verbot zur Benützung des Badebereiches ausgesprochen werden.

Die Hausinhabung/Hausverwaltung behält es sich ausdrücklich vor, diese Badeordnung jederzeit zu ändern/ zu ergänzen oder durch eine neue Badeordnung zu ersetzen.

# Saunaordnung:

## **Benützung:**

Die Sauna darf ausschließlich zu den nachstehend angegebenen Benützungszeiten verwendet werden:

**Täglich von 6:00 bis 22:00 Uhr**

Der Terminal zur Bezahlung in der Sauna ist entsprechend auch so programmiert, dass eine Inbetriebnahme nur innerhalb der Benützungszeiten möglich ist.

## **Sauberkeit:**

Im gesamten Saunabereich ist auf strengste Sauberkeit zu achten.

Vor Benützung der Sauna ist eine Körperreinigung vorzunehmen.

Im gesamten Saunabereich sind zum Sitzen und Liegen textile Unterlagen, wie z.B. Handtücher, zu verwenden.

Sofern Fußdesinfektionsanlagen vorhanden sind, sollen diese sowohl beim Betreten als auch beim Verlassen der Sauna benützt werden.

Der Barfußbereich in der Sauna darf nicht mit Straßenschuhen betreten werden.

Tiere dürfen nicht in die Sauna mitgenommen werden.

## **Gesundheit:**

Den Sauna-BesucherInnen wird im Hinblick auf die Gefahren der besonderen körperlichen Belastung eine ärztliche Beratung empfohlen.

Personen, die an ansteckenden Krankheiten leiden, haben keinen Zutritt zu der Sauna.

Alkoholaufgüsse sind verboten.

## **Sicherheit:**

Die Sauna darf nur von mindestens zwei Personen benützt werden, die erforderlichenfalls in der Lage sind Hilfe zu leisten bzw. Hilfe herbeizuholen.

Die auf der Saunakabine angegebene maximale Personenbelegung darf nicht überschritten werden.

Die Saunagäste haben sich so zu verhalten, dass eine Gefährdung von anderen Saunagästen vermieden wird.

Bei jeder Störung des Saunaofens ist der Betrieb sofort einzustellen und die Hausverwaltung oder die Hausbetreuung zu verständigen.

In der gesamten Saunaanlage sind das Rauchen sowie die Verwendung von offenen Flammen verboten.

Vor Verlassen der Saunaräumlichkeiten sind alle Wasserhähne und die Heizkörper abzdrehen, die Fenster zu schließen sowie die Lüftung und die Beleuchtungen abzuschalten.

## **Instandhaltung:**

Jede(r) Gartenmieter/in ist zur ordentlichen Instandhaltung seiner/ihrer Grün- bzw. Gartenflächen, zur Einhaltung der festgesetzten Gartengrenzen sowie zur Rücksichtnahme auf die Nachbargärten verpflichtet. Er/Sie hat somit auch die Anpflanzungen, Wege und Rasenflächen in seiner/ihrer Gartenparzelle stets frei und rein von Unkraut, Abfall und dergleichen zu halten.

## **Pflege:**

Bei der Benützung von Motorgeräten ist auf das Ruhebedürfnis der NachbarInnen Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist das Rasenmähen an Samstagnachmittagen sowie Sonn- und Feiertagen ausdrücklich untersagt.

Im Sinne des Wiener Pflanzenschutzgesetzes vom 10.09.2002, LGBl. Nr. 2002/26 ist jede(r) Gartenbesitzer/in verpflichtet seine/ihre Anpflanzungen ordnungsgemäß zu betreuen. Er/Sie hat bei seinen/ihren Anpflanzungen auch während der Vegetationszeit bei stärkerem Auftreten tierischer, pilzlicher oder sonstiger pflanzlicher Schädlinge Bekämpfungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Vernachlässigung des Gartens gilt als erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes und kann daher zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

## **Veränderungen:**

Jede nachträgliche Abänderung der Gestaltung, insbesondere die Vermehrung des Baumbestandes bedarf der vorherigen schriftlichen Bewilligung der Hausverwaltung. Bauliche Herstellungen jeder Art im Garten (Trennwände, Rankgerüste, Gerätehütten, Sockeln, usw.) bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Nicht gestattet sind die Vornahme von Niveauveränderungen, das Aufstellen von großen Figuren und Statuetten sowie das Anpflanzen von Wirtschaftspflanzen (z.B. Wein, Gemüse, etc.). Ebenso ist auch die Pflanzung von Nussbäumen sowie stark wachsenden Bäumen und Sträuchern (z.B. Holundersträuchern) untersagt.

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Einhaltung der halben Pflanzweite ab der Nachbargrenze Rücksicht zu nehmen. Rundkronen dürfen die Höhe von 5 Meter und Kleinformen die Höhe von 2,50 Meter nicht überschreiten.

Das Anbringen von Schilfmatten sowie die Befestigung von Plastikfolien und anderen Abdeckmaterialien an den Zäunen sind nicht gestattet. Ferner ist es verboten, bestehende Abgrenzungen (Gitter, Zäune, Hecken usw.) zu entfernen wie auch durch andere Abgrenzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

## **Bewässerung:**

Die Gartenhydranten sowie etwaige andere Bewässerungsmöglichkeiten sind sparsam zu verwenden. Bei der Bewässerung der Gartenfläche ist darauf zu achten, dass dadurch keine Schäden an dem Baukörper entstehen sowie NachbarInnen dadurch beeinträchtigt oder gestört werden könnten.

Die Außenarmaturen sind im Herbst rechtzeitig wegen Frostgefahr durch den/die Mieter/in zu entleeren, sofern es sich nicht um selbst entleerende und somit frostsichere Armaturen handelt.

Eine wesentliche Voraussetzung für Behaglichkeit in Ihrer Wohnung ist das richtige Klima. Die Bauweise und vor allem die Baustoffe der letzten Jahre haben uns eine Vielzahl an Vorteilen gebracht, insbesondere werden durch die Dichtheit von Fenstern und Türen sowie Wärmedämmungen Heizkosten gespart. Gleichzeitig müssen wir jedoch bei modernen Wohnhäusern darauf achten, den Luftwechsel, der z.B. bei Altbauten durch Undichtheit der Bauelemente automatisch permanent gegeben ist, bewusst herbeizuführen. Dabei werden nicht nur verbrauchte Luft und unangenehme Gerüche sondern vor allem die mit Wasserdampf gesättigte Luft aus den Räumen beseitigt.

## Temperatur und Luftfeuchtigkeit:

Sowohl für das eigene körperliche Wohlbefinden wie auch für den Zustand des Baukörpers sind zwei Faktoren ausschlaggebend: Das ist einerseits die Raumtemperatur und andererseits die relative Luftfeuchtigkeit.

Die Raumtemperatur lässt sich verhältnismäßig leicht steuern, durch Heizen während der kalten Jahreszeit und durch z.B. Sonnenschutz während der warmen Monate. Zusätzlich lässt sich Temperatur vom Menschen gut spüren; ein Thermometer ist nicht unbedingt notwendig, um die Temperatur einzuschätzen.

Die Luftfeuchtigkeit lässt sich zwar prinzipiell auch leicht steuern, hingegen vergisst man allzu leicht darauf. Dafür gibt es eine sehr einfache Erklärung: Der menschliche Körper kann die Luftfeuchtigkeit nicht so leicht einschätzen wie die Temperatur. Wir empfehlen daher zur Beobachtung der relativen Luftfeuchtigkeit ein Hygrometer in der Wohnung aufzustellen.

Wir möchten Sie hier nicht mit technischen und physikalischen Details betreffend Luftfeuchtigkeit und Luftzirkulation langweilen, sondern Ihnen vielmehr ein paar einfache Tipps geben, wie Sie zu Ihrem idealen Wohnklima gelangen und etwaige Schäden wie z.B. Schimmel vermeiden können. Daher zeigen wir Ihnen im Anschluss kurz einige Verursacher, geben aber hauptsächlich Ratschläge zum richtigen Wohn- und Lüftungsverhalten.

## Grundlagen und Verursacher:

Luft kann nur einen bestimmten Teil von Wasserdampf aufnehmen, abhängig unter anderem von der Lufttemperatur. Wenn die Luft mit zu viel Wasser gesättigt ist, gibt sie diese wieder ab und zwar vorrangig an kältere Oberflächen wie z.B. Fensterscheiben oder nicht so erwärmte Raumecken. In weiterer Folge kann diese abgelagerte Feuchtigkeit der Nährboden für Schimmel sein. Durch unser normales Wohnverhalten wird die Luft zusätzlich mit Wasser angereichert. Hier ein paar Beispiele:

	1-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt
Atmung und Schwitzen	1,0 Liter	4,0 Liter
Baden und Duschen	0,7 Liter	2,8 Liter
Kochen und Spülen	0,5 Liter	2,0 Liter
Wäschwaschen und -trocknen	0,5 Liter	2,0 Liter
Pflanzen	0,5 Liter	2,0 Liter
<b>Summe täglich</b>	<b>3,2 Liter</b>	<b>12,8 Liter</b>
<b>Summe monatlich</b>	<b>96,0 Liter</b>	<b>384,0 Liter</b>

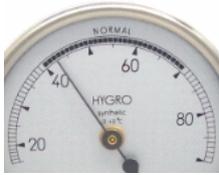
Beim Erstbezug einer Wohnung kommt noch zusätzlich die so genannte Baufeuchte hinzu. Es dauert etwa ein bis zwei Jahre bis die Baustoffe den Feuchtigkeitsanteil, der zur Herstellung notwendig war, abgegeben haben. In dieser Zeit sind unsere Tipps besonders zu beachten und vor allem auf ausreichendes Heizen und Lüften zu achten.

Die Tabelle zeigt die unglaubliche Menge von Feuchtigkeit, die pro Tag bzw. pro Monat von der Luft aufgenommen werden muss und verdeutlicht, dass dies nahezu unmöglich ist. Daher sollte man verzichtbare Tätigkeiten in der Wohnung wie z.B. Wäschewaschen und -trocknen vermeiden und besser die hauseigene Waschküche verwenden.

Noch wichtiger als auf einzelne Tätigkeiten zu verzichten ist es, bestimmte Einrichtungs- und Nutzungsfehler zu vermeiden, die wir Ihnen nachstehend angeführt haben. Der wohl wichtigste Beitrag für ein gesundes Raumklima ist aber die ausreichende Beheizung der Räume und vor allem die Luft durch regelmäßiges und ausgiebiges Lüften von der Feuchtigkeit wieder zu befreien.

Wir als Bauträger sind dazu verpflichtet, die gesetzlichen und normativen Anforderungen insbesondere hinsichtlich Wärmedämmung von Gebäuden genau einzuhalten. Ungeachtet dessen sind auch Sie als Wohnungsnutzer/in dazu verpflichtet, dass die in den Normen festgelegte relative Luftfeuchtigkeit nicht überschritten wird.

## Darauf sollten Sie achten:



Wir raten zur Aufstellung eines Hygrometers zur Messung der relativen Luftfeuchtigkeit. Die ideale Luftfeuchtigkeit für Ihre persönliche Gesundheit, wie auch für Ihre Möbel und den Baukörper, liegt zwischen 40 und 50 %. Diese Werte gelten während der überwiegenden Zeit eines Tages und dürfen maximal 8 Stunden am Tag geringfügig überschritten werden. Steigt die Luftfeuchtigkeit über diese Werte ist es höchste Zeit zum Lüften, sonst besteht die Gefahr von Kondensat und Schimmelpilzbildung.



Die Raumtemperatur sollte mindestens 20° C betragen, da dies die Temperatur ist, welche der bauphysikalischen Bemessung eines Gebäudes zugrunde gelegt wird. Überdies kann warme Luft mehr Luftfeuchtigkeit aufnehmen und somit beim Lüften abtransportieren. Die Heizung dient nicht nur zur Erwärmung der Raumluft sondern auch der Raumboflächen und verhindert somit, dass sich Kondenswasser an kälteren Oberflächen absetzen kann.



Ihre Wohnung ist mit Abluft-Ventilatoren in Bad, Küche sowie WC ausgestattet, welche die notwendige (Ent-) Lüftung unterstützen.

Nutzen Sie insbesondere diese Ventilatoren, wenn Sie baden, duschen oder kochen, um die feuchte Luft abzutransportieren und lassen Sie die Ventilatoren dementsprechend auch nachlaufen.

Für eine effiziente Wirkung müssen die Filter jedoch regelmäßig von Ihnen gesäubert werden.



Die Türen zu den bewusst weniger beheizten Räumen (z.B. Schlafzimmer) sollten geschlossen sein, da sonst die warme und mit Feuchtigkeit angereicherte Luft aus den Wohnräumen in diese Räume gelangt und dort die Feuchtigkeit aufgrund der niedrigeren Raumtemperatur abgibt. Bei den durchzuführenden Stoßlüftungen ist diesen Räumen jedoch besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

## Das sollten Sie vermeiden:



Möbel dürfen prinzipiell nicht an Außenwände oder im Bereich vom Außenwandecken aufgestellt werden, da sonst die warme Raumluft nicht mehr an diese kühleren Bereiche gelangt. Die Folge wäre, dass sich Feuchtigkeit an diesen kühleren Wänden absetzt und Schimmelpilzbildung entstehen kann.

Auch z.B. eine Seitenwand eines Kastens muss zur Außenwand oder Aussenwandecke auf jeden Fall einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen. Einbauschränke vom Boden bis zur Decke, die keine Hinterlüftung ermöglichen, sind grundsätzlich zu vermeiden.



Heizkörper dürfen nicht durch Verbauten oder Möbeln verdeckt werden, da sie sonst nicht die gewünschte Leistung bringen können und die Luft um den Heizkörper auch nicht richtig zirkulieren kann, um die Raumecken zu erwärmen. Aus demselben Grund ist auch darauf zu achten, dass Vorhänge die Heizkörper oder Raumecken nicht verdecken. Vorhänge - insbesondere schwere Stoffe - sollten überdies auch zur Decke und zur Außenwand einen Mindestabstand aufweisen. Scheibenvorhänge direkt am Fenster wären vor allem im Winter ein Hindernis für die Zirkulation und somit eine Garant für verstärkte Kondensatbildung.



Vermeiden Sie das Trocknen von Wäsche in der Wohnung, es erhöht nur unnötig die Luftfeuchtigkeit. Nützen Sie besser die Waschküche und die eventuell dort befindlichen Wäschetrockner.



Pflanzen sind nicht nur ein dekorativer Einrichtungsgegenstand, sie beeinflussen auch das Raumklima. Pflanzentöpfe und Hydrokulturen geben Feuchtigkeit an die Luft ab. Um ein tropisches Klima zu vermeiden, wählen sie daher die Anzahl der Pflanzen der Raumgröße entsprechend und gießen Sie nicht übermäßig. Ebenso erhöhen auch Aquarien und Zimmerbrunnen die Luftfeuchtigkeit und erfordern mehr Raumlüftungen.

### Effizient und energiesparend Lüften:



Die Stoßlüftung ist am effizientesten und spart vergleichsweise Energie.

Lüften Sie mindestens viermal am Tag mittels Stoßlüftung und öffnen Sie dabei den Fensterflügel möglichst weit.

Auch bei Nebel oder Regen lüften, sofern die Außentemperatur niedriger als im Raum ist.

Nach dem Baden, Duschen oder Kochen gleich im Anschluss eine Stoßlüftung durchführen.

Schlafzimmer am besten gleich nach dem Aufstehen gut durchlüften.

Um Energie zu sparen die Heizung während des Lüftens abdrehen.

Die Querlüftung (Durchzug) beschleunigt zusätzlich den Luftaustausch.

Öffnen Sie in den gegenüberliegenden Räumen jeweils das Fenster und die Zimmertüren, um so „quer“ durch die Wohnung zu lüften.



### Falsch und energieverschwendend Lüften:



Das weit verbreitete Kippen von Fensterflügeln, vor allem im Herbst und Winter, ist in mehrfacher Hinsicht schädlich.

Der Effekt des Luftaustausches beim Kippen ist zu gering.

Bei längerem Kipplüften geht unnötig Heizenergie verloren.

Die Thermostatköpfe der Heizkörper heizen auch bei Froststellung, wenn längere Zeit kalte Luft durch das gekippte Fenster strömt.

Bei längerem Kippen kühlen die benachbarten Wand- und Bodenflächen stark aus und erhöhen das Schimmelrisiko.

### Empfohlene Zeiten für Stoßlüftungen:

Die goldene Drei-Punkte-Regel lautet: möglichst oft – kurz – intensiv.

Die Lüftungsdauer sollte im Winter 3 bis 5 Minuten und bei mildereren Temperaturen 10 bis 15 Minuten betragen.

In dem Zeitraum in dem Sie sich in der Wohnung aufhalten, sollte das Intervall zwischen den Lüftungen bei 3 bis 4 Stunden liegen, denn nach dieser Zeit ist die Raumluft wieder mit Feuchtigkeit gesättigt.



# Beschreibung und Hinweise:

## Lage der Allgemeinräume:

<b>Waschküchen:</b>	Stiege 2	im 1. und 3.OG
<b>Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum:</b>	Stiege 3	im 8.OG
<b>Sauna:</b>	Stiege 3	im 8:OG
<b>Dachbad und Sonnenterrasse:</b>	erreichbar von Stiege 2 und 3 im DG	
<b>Fahrradräume:</b>	Stiege 1, 2 und 3	im EG
<b>Kinderwagenabstellräume:</b>	Stiege 1, 2, 3 und 4	im EG
<b>Müllräume:</b>	Stiege 4	im EG (zwei Räume)

## Waschküchen:

In der Wohnhausanlage stehen zwei Waschküchen zur Verfügung, der Zugang ist mittels Ihres Wohnungsschlüssels möglich. Beide Waschküchen sind sowohl mit Waschmaschinen wie auch mit Wäschetrockner ausgestattet (jeweils zwei Geräte). Zur Reservierung Ihrer gewünschten Benutzungszeit liegt eine Reservierungsliste in jeder Waschküche auf.

Die Bezahlung erfolgt komfortabel ohne Münzen mittels eines Chip-Terminals der Firma Washcomplete. Sie erhalten bei der Wohnungsübergabe kostenlos eine aufladbare Waschkarte im Scheckkartenformat. Auf dieser Karte können Sie jederzeit bei Bedarf ein Guthaben aufladen, welches sowohl für die Benützung der Waschküche wie auch für die Sauna verwendet werden kann. Das Guthaben selbst erwerben Sie entweder in einer Trafik oder direkt online auf der Homepage des Betreibers [www.washcomplete.at](http://www.washcomplete.at). Wenn die Waschkarte nach ca. 50 Aufladungen erneuert werden muss, können Sie auf der genannten Homepage des Betreibers kostenlos eine neue Karte anfordern.

## Gemeinschaftsraum:

Diese Räumlichkeit soll vorrangig Ihnen und Ihren Mitbewohner/innen gemütliche Zusammenkünfte ermöglichen. Aber auch die Nutzung für private Anlässe (z.B. Kindergeburtstag) ist möglich, jegliche gewerbliche Nutzung jedoch untersagt.

Dieser Raum steht allen Mietern/Mieterinnen der Wohnhausanlage nach vorheriger Reservierung zur Verfügung. Der Zutritt selbst erfolgt mittels Chip, der jedoch zuvor von der Hausverwaltung für den gewünschten Termin freigeschaltet werden muss, wobei eine einmalige Aktivierung ausreichend ist, um die Räumlichkeiten zu den vorgegebenen Zeiten nutzen zu können. Diese Freischaltung ist in Ihrem Hausbetreuungszentrum (Stg. 2 / Top 201) möglich.

Bei der Benützung des Raumes sind die Bestimmungen der Hausordnung – vor allem hinsichtlich der Ruhezeiten – sinngemäß anzuwenden, um angrenzende Bewohner/innen nicht zu stören. Insbesondere erlauben wir uns hinzuweisen, dass der Raum nicht als Partyräumlichkeit mit zusätzlicher, spezieller Schalldämmung geplant wurde.

Die Benutzung des Gemeinschaftsraumes erfolgt auf eigene Gefahr und darf von Kindern nur unter Aufsicht von Erwachsenen benützt werden. Vor allem in Hinblick auf der im Gemeinschaftsraum vorhandenen Küche sowie auch auf die angrenzende Terrasse appellieren wir an das Verantwortungsbewusstsein der Eltern.

Neben einer Küche haben wir den Raum für Sie auch mit Tischen und Stühlen ausgestattet. Behandeln Sie das Inventar – auch in Ihrem eigenen Interesse – möglichst schonend, sodass lange daran Freude besteht. Nach der Benützung des Gemeinschaftsraumes sind die persönlichen Gegenstände vom/von der Mieter/n wieder mitzunehmen, ein Verbleib von privaten Gegenständen und Spielsachen ist aus Haftungs- und Sicherheitsgründen nicht zulässig. Der Raum ist immer in gereinigtem Zustand zu hinterlassen.

### **Sauna:**

Die Sauna steht allen MieterInnen der Wohnhausanlage zur Verfügung und kann zur Benützung von dem/der Wohnungsmieter/in reserviert werden. Der Zugang zum Saunabereich ist mittels persönlichen Chips – nach zuvor erfolgter Aktivierung - möglich. Die Aktivierung selbst erfolgt genauso wie für den Gemeinschaftsraum.

Die Reservierung selbst erfolgt mittels einer aufliegenden Liste, wobei die Dauer und Häufigkeit dabei so gewählt werden muss, dass auch anderen MieterInnen eine Nutzung möglich ist. In der Sauna gelten die Bestimmungen der Saunaordnung (siehe Seite 13), die sinngemäß auch für den angrenzenden Ruhebereich gilt. Die Bezahlung erfolgt komfortabel - wie auch bei den Waschküchen - mittels eines Chip-Terminals und Ihre persönliche Guthabekarte von washcomplete (siehe Kapitel Waschküchen).

### **Fahrradraum:**

In den drei Fahrradabstellräumen stehen ausreichend Aufbewahrungsplätze zur Verfügung, die als Hängesysteme ausgeführt und dementsprechend zu benutzen sind. Die Fahrrad-Aufbewahrungsplätze sind nicht den Wohnungen fix zugeordnet, es besteht somit freie Platzwahl. Nachdem auf der Stiege 4 kein Fahrradraum ausgeführt ist, stehen den MieterInnen dieser Stiege die diesbezügliche Räumlichkeit auf der Stiege 3 zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Fahrradräume nicht durch die Objektversicherung gedeckt sind und daher z.B. ein Diebstahl nicht versichert ist. Eine allenfalls gewünschte Diebstahlversicherung müsste mit Ihrer persönlichen Haushaltsversicherung abgeschlossen werden.

Wir empfehlen jedenfalls dringlich Ihr Fahrrad nach Unterbringung in dem Fahrradraum jedes Mal mittels eines geeigneten Fahrradschlösses (z.B. Kette, Drahtseil- oder Bügelschloss) abzusichern.

### **Kinderwagenabstellraum:**

Auf jeder Stiege steht jeweils ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass diese Räumlichkeiten ausschließlich für das Einstellen von Kinderwägen vorgesehen und auch entsprechend dimensioniert sind. Eine Lagerung von anderen Gegenständen ist daher nicht zulässig. Wir weisen darauf hin, dass die Kinderwagenräume – wie auch die Fahrradräume – nicht durch die Objektversicherung gedeckt sind.

### **Garage: (optional)**

Die Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Sagedergasse im Bauteil der angrenzenden Wohnhausanlage der BUWOG. Die Zu- und Abfahrt in den Garagenbereich unserer Wohnhausanlage erfolgt somit durch den Bauteil der BUWOG und ist auch so vertraglich durch ein Servitutsrecht geregelt. Das Parken ist nur auf dem von Ihnen gemieteten Stellplatz zulässig, im sonstigen Bereich der Garage (insbesondere im BUWOG-Bauteil) besteht absolutes Halteverbot. Parken Sie daher Ihr Fahrzeug – auch für kurze Ladetätigkeiten – ausschließlich auf Ihrem angemieteten Stellplatz.

Pro angemieteten Garagenplatz erhalten Sie zwei Schlüssel sowie eine Fernbedienung. Zum Öffnen des Rolltores beim Einfahren können Sie Schlüssel oder Fernbedienung verwenden. Beim Ausfahren wird das Rolltor automatisch durch eine Induktionsschleife im Boden betätigt.

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder und bei Torbetätigung automatisch aktiviert. Die Notleuchten mit den entsprechenden Fluchtsymbolen weisen Ihnen im Notfall den Fluchtweg.

### **Aufzüge:**

Die Wohnhausanlage ist mit Aufzügen der Firma Thyssenkrupp ausgestattet. Die Aufzüge sind mit einem Notruf-Kommunikationssystem ausgestattet. Wenn Sie in einem defekten Aufzug eingeschlossen sind, ermöglicht dieses System, dass die Störungsmeldestelle diesen Ausfall registriert und Sie durch Drücken der Nottaste eine Sprechverbindung mit der Störungsmeldestelle erhalten. Die Störungsstelle kann daraufhin umgehend die nötigen Maßnahmen einleiten. Bei einem höchst unwahrscheinlichen Versagen dieses Systems ist die Feuerwehr zu verständigen.

### **Schließanlage:**

Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem zentralen Schließsystem der Fa. DOM ausgestattet, Grundausstattung sind 3 Schlüssel pro Wohnung. Diese Schlüssel sperren somit das Haustor, die Wohnungstüre, den Briefkasten, das Kellerabteil sowie alle frei zugänglichen Allgemeinräume (z.B. Müllraum, Waschküche, Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum). Die Zylinder der Wohnungstüre sind gegensperrig, d.h. auch bei angestecktem Schlüssel kann von der anderen Seite gesperrt werden.

Zusätzlich erhalten Sie 3 elektronische Chips, die Ihnen den Zugang zu den weiteren Allgemeinräumen bzw. –flächen ermöglichen. Ihre Chips sind für den Zugang zum Dachbad vorprogrammiert. Die Zutrittsberechtigung für den Gemeinschaftsraum und für die Sauna wird Ihnen bei Bedarf gerne von der Hausverwaltung/Hausbetreuung individuell erteilt (siehe Kapitel Gemeinschaftsraum bzw. Sauna).

### **Videoüberwachung:**

Auch im Sinne der Sicherheit aller BewohnerInnen, werden bestimmte Bereiche der Wohnhausanlage videoüberwacht. Die Eingangsbereiche sowie auch Nebeneingänge, der Garagenbereich beim Übergang zum BUWOG-Bauteil, wie auch die Eingänge zu Schwimmbad, Sauna und Gemeinschaftsraum wurden dementsprechend mit Kameras ausgestattet.

### **Stiegenhaus- und Außenbeleuchtung:**

Die Beleuchtung des Stiegenhauses erfolgt über das so genannte Minutenlicht, d.h. nach Aktivierung durch einen Bewegungsmelder oder auch Schalter (Taster) schaltet sich die Beleuchtung ein und nach einem vorgegebenen Zeitraum wieder selbstständig ab. Die Außenbeleuchtung der Wohnhausanlage erfolgt völlig automatisch durch eine Zeitschaltuhr und einen Dämmerungssensor.

### **Allgemeine Grünflächen:**

Die Betreuung der Allgemeinflächen erfolgt durch die Hausbetreuer/in und gegebenenfalls durch Fachfirmen. Bepflanzungen auf den allgemeinen Grünflächen durch Mieter/innen sind u.a. auch aus diesem Grund nicht zulässig. Ebenso ist das Aufstellen von Pflanzgefäßen auf den allgemeinen Teilen und insbesondere auf der Dachterrasse untersagt.

### **Bauseitige Pflanzgefäße:**

Zur Grundausstattung jeder Wohnung gehören zwei Pflanzgefäße auf der Loggia bzw. auf dem Balkon. Als kleines „Willkommens-Geschenk“ werden die Pflanztröge zusätzlich von uns auch mit Grünpflanzen bepflanzt, die Pflege obliegt jedoch ab dem Tag der Wohnungsübergabe Ihnen als Mieter/in, für die Pflanzen besteht somit auch kein Gewährleistungsanspruch.

Bei einigen Wohnungen (z.B. erster Stock) ist der untere Teil des Geländers als Blumentrog ausgeführt. Auch hier wird eine Erstbepflanzung von uns vorgenommen, die weitere Pflege obliegt ebenso dem/der Mieter/in.

Wenn Sie einen Ersatz der Bepflanzung vornehmen, achten Sie unbedingt darauf, dass die ausgewählten Pflanzen für die Pflanzgefäße geeignet sind. D.h. es dürfen nur Gewächse verwendet werden, die durch ihre Wurzelbildung die Pflanzgefäße nicht beschädigen. Alle Arten von Kletterpflanzen dürfen nicht verwendet werden, da diese die Fassade beschädigen würden und es auch zu einer Beeinträchtigung von Nachbarwohnungen kommen kann.

### **Mietergärten:**

Alle Wohnungen im EG verfügen über eine eigene Gartenfläche mit versperrbarem Gerätehaus. Die Gartenfläche wurde von uns bauseits mit Rasen besät und entsprechend regelmäßig bewässert, um den Anwuchs zu fördern. Mit dem Tag der Wohnungsübergabe sind die Bewässerung sowie auch der Grünschnitt durch den/die Mieter/in selbst vorzunehmen. Für die Rasenfläche können wir daher auch keine Gewährleistung übernehmen. Hinsichtlich Pflege, Veränderungen etc. im Gartenbereich dürfen wir auch auf die Gartenordnung auf Seite 14 hinweisen.

## **Wohnungseingangstüren:**

Die verwendeten Türen haben eine 5-fach Verriegelung sowie 3 Bandsicherungen und erfüllen die Kennwerte einer einbruchshemmenden Türe nach der ÖNORM B5338 Widerstandsklasse 3. Zusätzlich sind die Türen mit einem Türspion ausgestattet. Eine schriftliche Bestätigung des Herstellers finden Sie im Anhang. Diese dient auch zur Vorlage bei Ihrem Versicherungs-Unternehmen, da durch diese meist eine Prämienminderung erwirkt werden kann.

Die Wohnungseingangstüre weist hohe Wärme- und Schalldämmungswerte auf und ist daher auch mit entsprechenden Dichtungen im Türstock versehen. Diese Dichtungen bieten vor allem anfänglich noch einen höheren Widerstand, wodurch die Türe beim Sperren meist zusätzlich an den Türstock gezogen werden muss.

Die Türblätter sind aus Holz gefertigt; dieser „lebende“ Baustoff kann trotz der Bearbeitung geringe Formänderungen durch Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen aufweisen. Diese Schwankungen können vorübergehend auch eine schwerere Schließ- oder Sperrbarkeit verursachen, was jedoch nicht als Mangel anzusehen ist.

In das Türschild ist ein Namensschild integriert, das Sie bei Bedarf bzw. Wunsch selbst beschriften können. Dazu ist der Türspion an der Innenseite (z.B. mittels einer Münze) aufzuschrauben und nach Entfernung des Spions kann das Türschild an der Außenseite abgenommen werden. Das nunmehr freiliegende Kunststoff-Namensschild kann seitlich aufgeschoben werden und der darunter liegende Papierstreifen beschriftet werden bzw. ein Ausdruck oder Namenskleber eingelegt werden. Der Zusammenbau erfolgt entsprechend in der umgekehrten Reihenfolge des Ausbaus. Beschriftungen mit einem wasserfesten Stift oder auch das Anbringen von Aufklebern direkt am Namens- bzw. Türschild sind nicht gestattet.

## **Fenster und Terrassentüren:**

Die verwendeten Fenster und Terrassentüren sind hochwertige Holz-Alu-Konstruktionen der Firma ZÖSCHER. Der tragende Fensterteil sowie die Innenansichten bestehen aus Holz, für einen Langzeit-Witterungsschutz sind die Außenteile mit Aluminium verblendet. In Verbindung mit der 3-fachen Isolierverglasung bieten die Fenster einen sehr hohen Schall- und Wärmeschutz. Die Beschläge sind in der Regel als Dreh-Kippflügel ausgeführt.

Eventuell auftretende Kondenswasserbildung an den Fenstern ist ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchtigkeit. Um Folgeschäden zu vermeiden, sollte das Kondenswasser möglichst bald abgewischt und das Lüftungsverhalten korrigiert werden.

## **Sonnenschutz:**

Jede Wohnung wurde bauseits mit einem Sonnenschutz ausgestattet, wobei sich die Art und Ausführung unterscheiden kann. Die Wohnungen im EG wurden mit Rollläden ausgestattet, um mit der Beschattung auch zusätzlich einen sicherheitstechnischen Vorteil zu verbinden.

Alle anderen Wohnungen sind - abhängig von der Ausrichtung und den damit verbundenen Anforderungen der Bauphysik – mit Innenjalousien der Firma REITERMAYER oder mit Aussenrollos der Firma HELLA ausgestattet. Beide Produkte sind laut Hersteller prinzipiell wartungsfrei; zur Reinigung sollte nur lauwarmes Wasser mit neutralem Reinigungsmittel verwendet werden.

Die Innenjalousien sollte man - vor allem in den Wintermonaten, sofern sie nicht benötigt werden – hochziehen, da sie sonst keine Warmluft an die Verglasung lassen und es dadurch zu Kondenswasserbildung kommen kann.

Die außen liegenden Rollos müssen bei Starkwind unbedingt hochgefahren werden, da sonst Schäden am Material bzw. an der Konstruktion entstehen können, die auch nicht durch die Gewährleistung gedeckt sind.

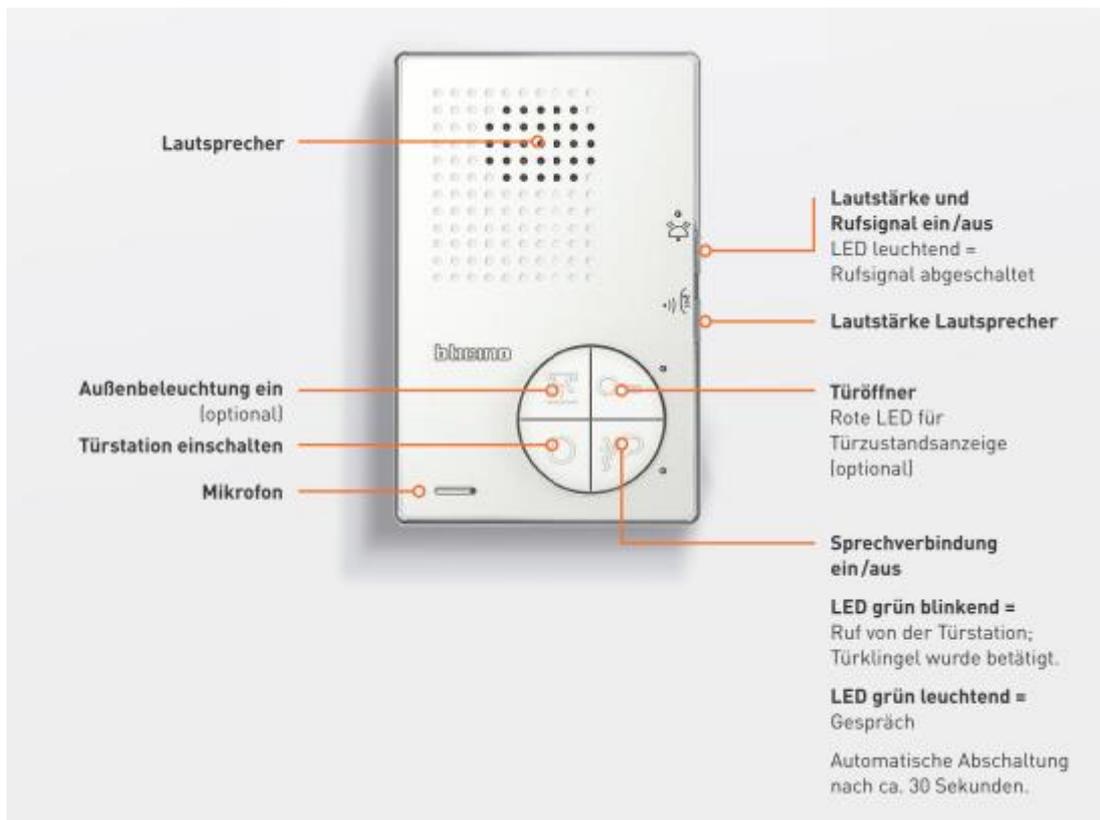
## **Sicherungsösen:**

Im Bereich der Fenster finden Sie an der Decke (sofern notwendig) eine klappbare Sicherungsöse. Bei Bedarf kann diese ausgeklappt werden, um eine Sicherungsleine daran anbringen zu können. Die Ausführung solcher Sicherungsösen ist behördlich vorgeschrieben, wodurch diese auch nicht durch den/die Mieter/in entfernt werden dürfen.

Diese Ösen dienen dazu bei allen Arbeiten an den Fenstern - z. B. Reinigung - eine Sicherungsleine (in Verbindung mit Brustgurt oder dgl.) als Absturzsicherung für die ausführende Person anzubringen. Wir weisen darauf hin, dass Sie speziell bei der Beauftragung von Reinigungspersonal diese Absturzsicherung anbieten müssen bzw. auf deren Verwendung achten müssen.

### **Gegensprechanlage:**

Die Sprechanlage in Ihrer Wohnung ist mit einer Rufunterscheidung ausgestattet, daher können Sie schon am Klingelton erkennen, ob von der Haustüre oder von der Wohnungstüre aus geläutet wird. Durch kurzes Drücken der Sprechaste erhalten Sie automatisch eine Verbindung zur Sprechstelle am Haustor. Während der Sprechverbindung leuchtet die grüne LED. Zum Beenden des Gespräches muss erneut kurz die Sprechaste gedrückt oder die Türöffnertaste (mit Schlüsselsymbol) betätigt werden. Die Lautstärke des Lautsprechers kann am rechten Rand der Bedienungseinheit verändert werden. Auch die Lautstärke des Rufsignals kann mittels eines eigenen Reglers verändert werden. Auch eine komplette Stummschaltung des Rufsignals ist möglich, während der Stummschaltung leuchtet als Hinweis eine LED.



### **Fernsehen, Radio:**

Die Wohnhausanlage ist für alle derzeit vorhandenen Möglichkeiten der Informationstechnik ausgestattet.

Ihnen steht die gemeinsame SAT-Antennenanlage der Wohnhausanlage zur Verfügung. Der vorhandene Telekabelanschluss kann auf Wunsch durch Abschluss eines Vertrages des/der Mieters/Mieterin mit UPC-Telekabel aktiviert werden.

Um die hauseigene SAT-Antennenanlage zu nutzen, können Sie im Wohnzimmer einen digitalen DVB-S (SAT)-Receivers an den F-Stecker der SAT-Anschlussdose anschließen, die Anschaffung obliegt dem/der Mieter/in. Mittels Ihres DVB-S (SAT)-Receivers können Sie dann zahlreiche Programme der Satelliten Astra, Hotbird und Türksat empfangen. Durch eine ORF-Steckkarte stehen Ihnen über diesen Weg auch die ORF-Programme zur Verfügung.

In den Schlafzimmern ist eine Leerverrohrung vorhanden, bei Bedarf können Sie somit auch in diesem Räumen eine Installation bzw. einen Antennenanschluss herstellen lassen.

### **Telefon, Internet:**

Bauseitig ist im Wohnzimmer und jedem Schlafzimmer eine Leerverrohrung für Schwachstrom vorhanden; der Abschluss mit einem Telefonanbieter und der entsprechende Anschluss obliegt dem/der Mieter/in.

Für einen Internetanschluss ist ebenfalls Vorsorge getroffen; die diversen Anbieter (A1, UPC usw.) informieren Sie sicher gerne über ihre Leistungsangebote.

### **Elektroinstallation:**

Die Zähler und Vorzählersicherungen befinden sich in den Zählerräumen im KG der jeweiligen Stiege. Die Absicherung erfolgt mittels 25A-Neozed-Sicherungen (D02).

In der Wohnung befindet sich der Wohnungsverteiler, dieser beinhaltet folgende Einbauten (je nach Wohnungstyp unterschiedlich):

- 1 Stk. Fehlerstromschutzschalter 40A,4pol.0,03A Auslösenennstrom, kurzzeitverzögert
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter für E-Herd, je 16A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Schuko Küche, 16A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Geschirrspüler, 16A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Waschmaschine, 16A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Licht/Schuko Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche 13A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Licht/Schuko Schlafzimmer, Zimmer 13A
- 1 Stk. Leitungsschutzschalter für Licht/Schuko Bad, WC, Abstellraum 13A

Es wird empfohlen, den FI-Schutzschalter mindestens einmal monatlich zu überprüfen, indem Sie die Auslösetaste betätigen. Achten Sie jedoch darauf, dass bestimmte Geräte, z.B. Computer wegen etwaigem Datenverlust, vor dem Test ausgeschaltet wurden. Wenn der FI-Schutzschalter nicht spannungsfrei schaltet sollte er zu Ihrer eigenen Sicherheit sofort ausgetauscht werden.

In der Wohnung befindet sich auch ein Schwachstromverteiler. In diesem Verteiler sind sämtliche Leerverrohrungen (Multimedia, Telefon, Antenne, Telekabel, etc.) der Wohnung zusammengeführt.

Bei den in Ihrer Wohnung ausgeführten Steckdosen, Wechsel-, Serien-, Kreuz- und Kontrollschaltern handelt es sich um Produkte der Firma LEGRAND Niloe.

### **Rauchmelder:**

Entsprechend den aktuellen Vorschriften, sind die Wohn- bzw. Aufenthaltsräume der Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet. Diese sollen Sie bei einer Rauchentwicklung – z.B. bei Brand – durch ein akustisches Signal alarmieren, haben jedoch keine Vernetzung mit einer Brandmeldezentrale oder mit der Feuerwehr selbst. Wir weisen darauf hin, dass die Demontage der Rauchmelder im Sinne Ihrer eigenen Sicherheit aber auch aufgrund der Vorschriften nicht zulässig ist.

Während Sie Arbeiten mit erhöhter Staubeentwicklung ausführen (Bohren, Schleifen, usw.) sollte der Rauchmelder vorübergehend abgedeckt werden, um einen eventuellen Fehlalarm und auch eine Beschädigung des Sensors zu vermeiden.

Die Wartung - wie z.B. ein periodischer Batteriewechsel – obliegt dem/der Mieter/in. Bitte denken Sie vor einer längeren Abwesenheit (z.B. Urlaub) an die ausreichende Stromversorgung des Rauchmelders und tauschen Sie daher gegebenenfalls die Batterien aus. Bei mangelnder Pflege oder Wartung kann es zu Defekten und Fehlalarmen kommen, die in weiterer Folge einen Austausch des Gerätes zu Lasten des/der Mieters/Mieterin notwendig machen.

### **Sanitäre Anlagen:**

Die Zählereinheiten und Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser befinden sich generell in Ihrer Wohnung hinter einer Revisionsöffnung im Bad, WC oder in der Küche. Dieser Zugang darf nicht verbaut oder verkleidet werden. Bei einem Gebrechen müssen beide Sperrhähne abgedreht und die Hausverwaltung verständigt werden. Bei längerer Abwesenheit (z.B. Urlaub) empfehlen wir die Schließung der Absperrhähne. Zur Ablesung der Zähler sind die Zugänglichkeit zu den Hahntürchen und somit auch Ihre Anwesenheit nicht erforderlich, da diese über eine moderne Fernablesung verfügen. Die Verrechnung des Verbrauches erfolgt gemeinsam mit der Heizung direkt über den Lieferanten FERNWÄRME-WIEN.

Die verwendeten Sanitärgegenstände sind allesamt Qualitätsprodukte von bekannten Markenherstellern und sollen Ihnen lange Freude bereiten. Um Beschädigungen bei der Reinigung zu vermeiden empfehlen wir Reinigungsprodukte aus dem Fachhandel. Pflegeanleitungen können Sie auch auf den Homepages der Hersteller beziehen, bzw. steht Ihnen im Zweifelsfall auch die ausführende Professionistenfirma sicher mit Auskünften zur Verfügung.

Behandeln Sie alle Wasserhähne und Armaturen vorsichtig und drehen Sie nicht zu stark zu, um die Dichtungen nicht zu verletzen oder gar einen Leitungsriss zu verursachen. Dichtungen gelten als Verschleißteile und müssen demnach von Zeit zu Zeit von einem Fachbetrieb gewechselt werden.

Falls bei einer Armatur der Wasserdruck nachlassen sollte, so ist in den meisten Fällen lediglich das Schmutzsieb (Mousseure) bei der Auslauföffnung verunreinigt. Schrauben Sie dieses bei Bedarf auf, klopfen Sie es aus und schrauben Sie es wieder fest. Wenn trotz gereinigtem Schmutzsieb der Wasserdruck zu gering ist, muss der Installateur verständigt werden.

In Waschbecken, Dusche und Badewanne darf nur Wasser abgeleitet werden, das maximal durch Haare oder Feinschmutz verunreinigt ist. Im Siphon beim Ablauf sammeln sich diese Rückstände und können durch Abschrauben entleert werden (Kübel unterstellen). Achten Sie bei der Montage auf Dichtheit und festen Sitz, überdrehen Sie jedoch nicht die Gewinde. In die WC-Schale dürfen keine großen, harten oder sperrige Stücke eingeleitet werden. Heiße, ölige oder chemisch verunreinigte Flüssigkeiten dürfen nicht in das Abflusssystem gelangen.

Alle Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinen-Anschluss. Der Anschluss der Waschmaschine darf nur am bauseitig ausgeführten Kaltwasseranschluss erfolgen, ein Anschluss an das Warmwasser ist nicht zulässig. Die Montage der Spüle in der Küche darf nur von befugten Gewerbeberechtigten erfolgen.

Ebenso verfügen alle Wohneinheiten über einen frostsicheren Wasseranschluss auf den Freiflächen. Diese Wasseranschlüsse verfügen über ein Auslaufventil und müssen daher nicht entleert werden, vorausgesetzt es ist nichts daran angeschlossen (Schlauch, etc.). Da sich diese Armatur selbstständig entleert, fließt nach jedem Absperrvorgang noch eine geringe Menge Wasser nach. Dieser Vorgang stellt keinen Mangel dar, denn erst damit wird die Armatur vollständig entleert und ist somit frostsicher. Zum Schließen der Armatur ist nur ein leichtes Zudrehen erforderlich, kräftiges Zudrehen kann zu Funktionsstörungen führen.

**WICHTIG:** Vor Beginn der kalten Jahreszeit sind unbedingt angeschlossene Schläuche und Verschraubungen zu entfernen um ein vollständiges Entleeren des Ventilkörpers zu gewährleisten.

### **Elastische Verfugungen / Silikonabdichtungen:**

Die Silikonfugen gelten auch als Wartungsfugen. Sie haben die Eigenschaft, eine leicht flexible Abdichtung zwischen Baumaterialien herzustellen und werden daher an Stellen verwendet, wo es z.B. zu leichten Absenkungen kommen kann. Sie finden diese Silikonfuge zwischen Badewanne und Wandfliesen wie auch als Eckfuge zwischen Wand- und Bodenfliesen. Durch größere Absenkungen, aber auch durch die Materialalterung ist es notwendig, diese Fugen nach ein paar Jahren bzw. bei Bedarf zu erneuern. Die Kontrolle, aber auch die Erneuerung obliegt dem/der Mieter/in. Zur regelmäßigen Pflege empfehlen wir handelsübliche Reiniger, um eine etwaige Schimmelbildung durch stehende Feuchte zu vermeiden.

### **Heizung:**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die FERNWÄRME-WIEN. Die Verrechnung des Wärmeverbrauches, (ebenso wie für Warm- und Kaltwasser) erfolgt mittels Fernablesung aufgrund Ihres Einzellieferungsvertrages direkt mit dem Lieferanten.

Sollte ein Gebrechen auftreten, müssen beide Ventile abgesperrt werden. Sie finden die Absperrventile am Gang im Steigschacht. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mittels Kleinwärmehähler. Diese befinden sich ebenfalls in den Steigschächten des jeweiligen Stockwerkes.

Sie können die Heizleistung der einzelnen Heizkörper mittels der Thermostatventile (Fabrikat HERZ) regeln. Das Ventil öffnet bzw. schließt selbstständig bei Erreichen des voreingestellten Wertes. Wenn das Thermostatventil auf Frostschutzstellung (\*) eingestellt ist, kann es trotzdem zu einer Erwärmung der Heizkörper kommen, wenn kalte Luft - z.B. beim gekippten Fenster - an das Ventil gelangt. Im Winter sollten alle Heizkörperventile zumindest auf kleiner Stufe geöffnet sein, denn eine leichte durchgehende Beheizung ist energiesparender, als einen ausgekühlten Raum wieder aufzuheizen. Es wird empfohlen, die Thermostatventile außerhalb der Heizperiode geöffnet zu lassen, da dies die Lebensdauer wesentlich erhöht.

Die Heizung ist praktisch wartungsfrei, man kann jedoch nicht ausschließen, dass sich im Laufe der Zeit Luft in den Heizkörpern sammelt. Wenn sich der Heizkörper nicht vollflächig erwärmt, ist dies ein Zeichen für vorhandene Luft und dass eine Entlüftung notwendig ist. Die Entlüftung kann selbstständig von Ihnen durchgeführt werden. Sie benötigen nur den Ihnen übergebenen Vierkantschlüssel und einen Becher. An der oberen Seite, vis-a-vis vom Thermostat, finden Sie das Entlüftungsventil. Drehen Sie den Heizkörper ab und bringen Sie das kleine Loch am Entlüftungsventil in Position zum Becher. Danach öffnen Sie mit dem Vierkantschlüssel das Ventil und lassen die Luft entweichen. Sobald ein kleiner Wasserstrahl entweicht, können Sie das Ventil wieder schließen. Im Anschluss können Sie den Heizkörper wieder in Betrieb nehmen und den Vorgang bei allen anderen Heizkörpern wiederholen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Demontage von Heizkörpern nicht genehmigt werden kann.

### **Mechanische Entlüftungen:**

Die innen liegenden Nassräume (Bad u. WC) werden mechanisch mittels Einzel-Ventilatoren entlüftet. Die Absaugung über die mechanischen Lüfter unterstützt die Durchlüftung der Wohnung und trägt somit zu einem besseren Wohnklima bei, sie ist jedoch kein Ersatz für eine regelmäßige Lüftung über die Fenster. Bei den verwendeten Geräten handelt es sich um das Produkt WERNIG Silent ECO.

Der Lüfter im WC wird mit dem Lichtschalter über ein Nachlaufrelais gesteuert, d.h. er schaltet verzögert ein und läuft nach Abschalten des Lichtes noch für einen bestimmten Zeitraum (ca. 6 bis 10 Min.) nach.

Der Lüfter im Badezimmer ist auf dem Prinzip der Grundlastlüftung ausgeführt, daher läuft der Ventilator durchgehend auf minimaler Stufe. Durch diese stetige Absaugung ist eine ständige, geringe Durchlüftung gewährleistet, wodurch einer Überfeuchtung und Kondensatbildung entgegengewirkt wird. Durch eine eingebaute Hygrostat-Steuerung erhöht der Lüfter automatisch bei Bedarf zusätzlich seine Leistung.

Der Anschluss von Dunstabzugshauben an Abluftstränge ist absolut unzulässig. Es können daher nur Dunstabzüge, die im Umluftbetrieb arbeiten, betrieben werden.

Die in den Ventilatoren eingebauten Filtervliese sollten in regelmäßigen Abständen (4 bis 6 Monate) überprüft werden und je nach Erfordernis gereinigt werden, um die volle Leistung zu gewährleisten. Während der Bezugsphase kommt es meist zu einer schnelleren Verschmutzung durch Handwerksarbeiten (z.B. Tischler). Der Tausch des Filtervlieses sollte etwa alle 2 Jahre vom /von der Mieter/in durchgeführt werden.

Die Kontrolle und auch der Tausch des Filters dürfen nur bei abgeschaltetem Strom stattfinden. Die Filter sind durch Auswaschen mit Spülmittel bedingt regenerierbar. Austauschfilter erhalten Sie bei Installateur-Fachbetrieben.



#### **Reinigungsanleitung:**

- 1.) Strom abschalten.
- 2.) Glatte Fassade gerade nach vorne wegziehen.
- 3.) Filter entfernen, reinigen oder erneuern.
- 4.) Fassade wieder aufdrücken.
- 5.) Strom wieder einschalten

### **Lüftungselemente:**

Da die Wohnung aufgrund der guten Isolierung nahezu luftdicht ist, sorgen die Lüftungselemente für die zuglose Nachströmung von Frischluft ohne Lärm oder Schmutz in die Wohnung zu bringen. Größtenteils sind die Wohnungen im Wohn- oder Schlafzimmer mit einem in die Außenmauer integrierten Lüftungselement ausgestattet.

Diese Lüftungselemente dürfen auf keinen Fall geschlossen oder abgedeckt werden!

### **Wände:**

Die Wände Ihrer Wohnung sind einerseits als Betonwände und andererseits als Gipskartonständerwände ausgeführt. Aber auch die tragenden Betonwände sind oftmals mit einer Vorsatzschale aus Gipskarton versehen und täuschen somit eine Gipskartonständerwand vor.

Vor allem bei neu errichteten Wohnungen kann es durch die natürliche Setzung zu Rissbildungen kommen. Sofern diese in den Anschlüssen (Ichsen) oder bei Übergängen von verschiedenen Bauteilen liegen, werden diese erst zum Ende der 3-jährigen Gewährleistung behoben. Haarrisse gelten nicht als Mangel und sind beim nächsten Ausmalen durch den Mieter zu schließen. Die Übergänge sind oftmals als Schattenfugen ausgeführt um eine optisch sichtbare Rissbildung zu vermeiden.

Die Wände und Decken wurden mit Tiefengrund vorbehandelt und mit Innenwandfarbe in weiß ausgeführt. Bei der Montage von Gegenständen ist auf das geeignete Befestigungsmaterial zu achten, z.B. Hohlräumdübel, Gipskartondübel, Betondübel, usw. Überprüfen Sie daher bitte zuvor den Untergrund und lassen Sie sich dann im Fachhandel das entsprechende Befestigungsmaterial empfehlen. Im Zweifelsfall bzw. bei besonders schweren Lasten empfehlen wir die Montage durch einen Fachmann.

### **Loggien und Terrassen:**

Der Bodenbelag besteht aus im Kiesbett verlegten Betonplatten. Um eine problemlose Entwässerung durch Versickerung zu gewährleisten, dürfen die Fugen zwischen den Platten nicht verschlossen werden. Auf den Belägen darf kein aggressives Entsalzungsmittel verwendet werden.

# Ausführende Professionisten:



**Generalunternehmer:** SWIETELSKY Baugesellschaft m.b.H.  
1040 Wien, Wiedner Hauptstr. 56  
Tel: +43 1 58 021-0  
Fax: +43 1 58 021-1699  
Mail: wien@swietelsky.at

---

**Detail- und Polierplanung:** PERETTI & PERETTI Ziviltechniker GmbH.  
1120 Wien, Kiningergasse 6  
Tel: +43 1 804 43 57  
Fax: +43 1 804 43 57-22  
Mail: office@peretti.at

---

**Elektroinstallation:** ELEKTRO WAZEK GmbH.  
1040 Wien, Gußhausstraße 19  
Tel: +43 1 505 96 53  
Mail: alt@wazek.at

---

**Heizung-Lüftung-Sanitär:** ZOPPOTH Haustechnik GmbH.  
9643 Gundersheim 35  
Tel: +43 4718 18 305  
Fax: +43 4718 18 659  
Mail: info@zoppoth.net

---

**Maler und Anstreicher:** REAL BAU WIEN GmbH.  
1130 Wien, Am Rosenberg 1/3/R1  
Tel: +43 1 276 31 28  
Fax: +43 1 276 31 28 28  
Mail: office@realbauwien.at

---

**Fliesenlegerarbeiten:** OLIDA Ceramic GesmbH  
1210 Wien, Brünnerstraße 79  
Tel: +43 1 271 12 05  
Fax: +43 1 271 12 07  
Mail: office@olida.at

---

**Parkettboden:** JOSEF BURGER KG  
1230 Wien, Hödlgasse 17  
Tel: +43 1 214 82 60  
Fax: +43 1 212 11 69  
Mail: office@jb-burger.at

---

**Fenster:** FRANZ ZÖSCHER KG  
1230 Wien, Draschestraße 51  
Tel: +43 1 615 20 03  
Mail: dormann@zoescher-fenster.at

---

**Sonnenschutz: Innenjalousien:** REITERMAYER GesmbH.  
2000 Stockerau, Heidstraße 26,  
Tel: +43 2266 / 62570  
Fax: +43 2266 / 62570 10  
Mail: office@reitermayer.at

---

**Sonnenschutz: Aussenrollos:** HELLA Sonnenschutztechnik GmbH.  
1230 Wien, Laxenburger Str. 216  
Tel: +43 1 615 45 50  
Fax: +43 1 615 45 50-220  
Mail: wien@hella.at

---

**Innentüren;** ZIRNGAST Fenster und Türen GesmbH.  
1230 Wien, Deutschstraße 25  
Tel: +43 1 817 990 4  
Mail: office@zirngast.com

---

*Diese Liste stellt nur einen Auszug aus der gesamten Professionistenliste dar. Bei der Darstellung wurden jene Firmen berücksichtigt, die wahrscheinlich für Sie vom größten Interesse sind. Bei Bedarf oder Interesse können Sie selbstverständlich auch alle anderen Firmen bei der Bauleitung oder bei der Hausverwaltung erfragen.*

# Energieausweis:

für alle Wohnungen der Stiegen 1, 2 und 3

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

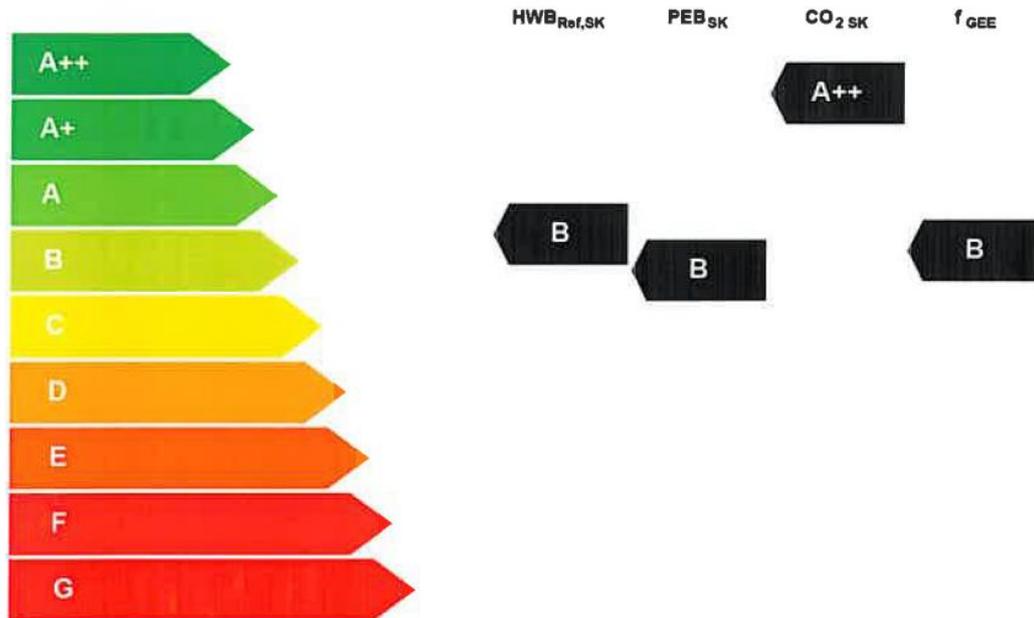
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

ecotech  
Wien

**BEZEICHNUNG** Wien, Altmansdorferstrasse (GESIBA)

Gebäude (-teil)	Altmansdorferstrasse - Stiege 1/ 2/ 3	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Altmansdorferstrasse 104	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ, Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nummer	1305
Grundstücksnummer		Seehöhe	181,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Heizenergie.

**HRSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalte.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist des Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Besitzerumverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis:

für alle Wohnungen der Stiegen 1, 2 und 3

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	10.965 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	3,50 m	mittlerer U-Wert	0,39 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	8.772 m <sup>2</sup>	Heiztage	172 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	21,4
Brutto-Volumen	34.997 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3449 Kd	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Gebäude-Hüllfläche	10.009 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,29 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>k.A.</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	21,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	21,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	<b>k.A.</b>	E/LEB <sub>RK</sub>	68,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>k.A.</b>	f <sub>GEE</sub>	0,79
Erneuerbarer Anteil	<b>k.A.</b>		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	248.099 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	248.099 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	140.076 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	585.436 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	53,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,51
Haushaltsstrombedarf	180.098 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	765.534 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	69,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	560.206 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	51,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	271.007 kWh/a	PEB <sub>n,ern.,SK</sub>	24,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	289.200 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub>	26,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	67.870 kg/a	CO <sub>2</sub> SK	6,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,79
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Buschina & Partner ZT GmbH Neuwaldeggerstraße 1 1170 Wien
Ausstellungsdatum	09.05.2017		
Gültigkeitsdatum	08.05.2027		

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# Energieausweis: für alle Wohnungen der Stiege 4

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

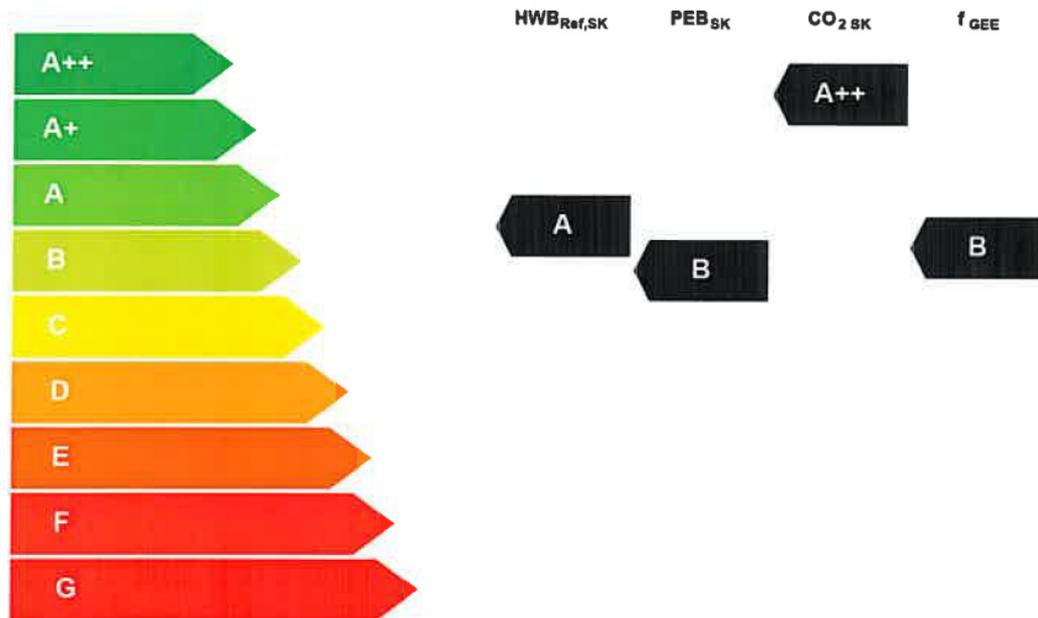
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Wien

**BEZEICHNUNG** Wien, Altmannsdorferstrasse (GESIBA)

Gebäude (-teil)	Sagedergasse - Stiege 4	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Allmannsdorferstrasse 104	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ, Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nummer	1305
Grundstücksnummer		Seehöhe	181,00 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiltiger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWNB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als lächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiltiger Hilfsenergie.

**HSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als lächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen lächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf abzüglich stiltiger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis: für alle Wohnungen der Stiege 4

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Wien

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.231,30 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	3,45 m	Mittlerer U-Wert	0,34 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	3.385,04 m <sup>2</sup>	Heiztage	195 d	LEK <sub>r</sub> -Wert	18,73
Brutto-Volumen	12.496,73 m <sup>3</sup>	Heizgradlage	3.471 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.626,02 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,29 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 29,9 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,sk</sub>	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>sk</sub>	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>sk</sub>	76,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,90	erfüllt	f <sub>ges</sub>	0,89
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	105.447 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub>	24,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	105.447 kWh/a	HWB <sub>sk</sub>	24,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	54.055 kWh/a	WWWB <sub>sk</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	264.597 kWh/a	HEB <sub>sk</sub>	62,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>Heiz,sk</sub>	1,66
Haushaltsstrombedarf	69.499 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	334.096 kWh/a	EEB <sub>sk</sub>	79,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	556.447 kWh/a	PEB <sub>sk</sub>	131,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	166.997 kWh/a	PEB <sub>non-re,sk</sub>	39,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	389.451 kWh/a	PEB <sub>re,sk</sub>	92,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	32.930 kg/a	CO <sub>2,sk</sub>	7,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub>	0,89
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,sk</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 19.06.2017  
Gültigkeitsdatum 19.06.2027

Erstellern  
DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der Besonderheiten der Gebäude oder sonstiger tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsinhalten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen abweichen.

**Bauvorhaben:**  
Altmansdorferstraße 104,  
1120 Wien

---

FIRMA: Zirngast Fenster und Türen GmbH  
Deutschstraße 25  
1230 Wien

---

## AUSFÜHRUNGSBESTÄTIGUNG

---

Betreffend: Montage von Wohnungseingangstüren in Brandschutzausführung Ei230 und Einbruchshemmender Ausführung der Klasse WK 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Firma Zirngast GmbH bestätigt hiermit die ordnungsgemäße Lieferung und Montage der Wohnungseingangstüren in Brandschutzausführung Ei230 und Ausführung der Wohnungseingangstüren in Einbruchshemmender Ausführung der Klasse WK 3.

mit freundlichen Grüßen

---

Leibnitz am 19.04.2017

Ort, Datum



Fenster u. Türen GmbH  
A-1230 Wien, Deutschstrasse 25

---

firmenmäßige Fertigung

Der Lieferant der Eingangstüren weist ausdrücklich darauf hin, dass bei der Montage von Zusatz- oder Balkenschlössern und dgl. die Gewährleistung erlischt und darüber hinaus das für den Brandschutz notwendige ÜA-Zertifikat seine Gültigkeit verliert. Bei einem nachträglich notwendigen Tausch von Einzelkomponenten an Brandschutztüren ist darauf zu achten, dass die zu verwendeten Materialien eine geprüfte Zulassung für das gelieferte Türelement besitzen. Bei einem Tausch des Zylinderschlösses dürfen nur gemäß ÖNORM geprüfte Einbauzylinder mit einem Schmelzpunkt über 900° verwendet werden.

# Wichtige Adressen im Bezirk:



## Magistratisches Bezirksamt

12., Schönbrunner Straße 259  
Tel.: 4000-12000  
Mail: post@mba12.wien.gv.at

## Bezirksgericht

12., Schönbrunner Straße 222-238/5.OG  
Tel.: 815 80 20  
Fax: 815 80 20 - 899

## Standesamt – MA 63

5., Schönbrunner Straße 54  
Tel.: 4000-05580  
Mail: sta-margareten@ma63.wien.gv.at

## Bezirksgesundheitsamt – Impfservice

4., Favoritenstraße 18  
Tel.: 4000-04280  
Mail: bga04@ma15.wien.gv.at

## WGKK Bezirksstelle 12

12., Tanbrückgasse 3  
Tel.: 601 22-8000  
Mail: bst12@wgkk.at

## Bezirksvorsteherung 12. Bezirk

Bezirksvorsteherin: Gabriele Votava  
12., Schönbrunner Straße 259  
Tel.: 4000-12111  
Mail: post@bv12.wien.gv.at

## Finanzamt f. 12., 13. und 14. Bez.

3., Marxergasse 4  
Tel.: 050 233 233  
Fax: 050 233 591 4001

## Stadtservice Wien-West (12.-17. Bez.):

1., Ebendorferstraße 2  
Tel.: 4000-773 Dw 41 bis 46  
Mail: stadtservice@post.wien.gv.at

## Elternberatungsstelle

12., Darnautgasse 10  
Tel.: 4000-12900  
Mail: kanzlei-ra8@ma11.wine.gv.at

## AMS Wien für den 12. Bez.

12., Schönbrunner Straße 247  
Tel.: 878 71  
Mail: ams.scheonbrunnerstrasse@ams.at

# Nächstgelegenen Einrichtungen (Spital, Apotheke, Polizei, Post)

## Unfallkrankenhaus Meidling AUVA

12., Kundratstraße 37-39  
Tel.: 5 93 93-45000

## Apotheke Altmannsdorf

12., Breitenfurter Straße 46-56  
Tel.: 804 68 41

## Polizeiinspektion Am Schöpfwerk

12., Am Schöpfwerk 29  
Tel.: 31 310-45321

## Postfiliale 1127

12., Am Schöpfwerk 29  
Kundenhotline: 0800 010 100

## Mistplätze der MA 48

12., Wundtgasse (Ecke Jägehausgasse)  
Öffnungszeiten: Mo bis Sa 07:00-18:00 Uhr

Weitere interessante Adressen, z.B. von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, für Freizeit und Kultur, Gesundheit und Soziales sowie zahlreicher anderer Einrichtungen, können Sie am besten auf der Homepage [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) unter der Rubrik „Bezirke“ entnehmen