

HANDBUCH für Mieterinnen und Mieter



1110 Wien, Reimmichlgasse 2

39 geförderte Mietwohnungen

Wohnungsübergabe Februar 2014

Vorwort / Inhaltsangabe:



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 im 23. Wiener Gemeindebezirk einen wichtigen Stellenwert im gemeinnützigen Wohnbau erreicht.

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

Mit diesem Handbuch möchten wir alle für Sie relevanten Unterlagen übersichtlich gestalten. Es 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/in 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

Allgemeines	Seite	2
Ansprechpartner	Seite	3
Tipps für den Erstbezug	Seite	5
Hausordnung	Seite	7
Gartenordnung	Seite	10
Gesundes Wohnklima	Seite	11
Beschreibung und Hinweise	Seite	14
Ausführende Professionisten	Seite	20
Energieausweis	Seite	21
Sicherheitstüre	Seite	23
Wichtige Adressen	Seite	24

Adresse:

Die Wohnhausanlage war Ihnen bisher wahrscheinlich vorrangig unter der Identadresse Simmeringer Hauptstraße 459-461 bekannt. Aufgrund des aktuellen Bescheides der Stadt Wien (MA37) lautet die offizielle Objektadresse nunmehr Reimmichlgasse 2. Ebenso wurden die Wohnungsnummerierungen in einer geänderten Form vorgeschrieben. Diese sind nunmehr nicht mehr fortlaufend nummeriert sondern wurden zwei unterschiedlichen Stiegen zugeordnet. In Ihrem Mietvertrag und allen weiteren Vorschriften finden Sie bereits die neuen Adress- und Wohnungsbezeichnungen. Wir ersuchen Sie zukünftig nur noch die neuen Bezeichnungen zu verwenden, auch u.a. Zustellungsfehler zu vermeiden.

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 Ihre zukünftigen HausverwalterInnen 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 eine entsprechende Objekt-Versicherung für die Wohnhausanlage abgeschlossen. Für die einzelne Wohnung ist jedoch von Ihnen 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 GESIBA oder der WOHNPARK ALT-ERLAA AG, verschiedenste Produkte (z.B. Sonnenschutz) an die MieterInnen zu verkaufen. Wir möchten Ihnen hiezu mitteilen, dass von unserer Seite diesbezüglich keine Aufträge oder Ermächtigungen erteilt wurden.

Sicherheit:

Ihre Wohnhausanlage verfügt nicht nur über die normale Sicherheitsgrundausrüstung wie z.B. Gegensprechanlage, sondern auch über Sicherheits-Wohnungseingangstüren. 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 NachbarInnen 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.
- Verschließen Sie Ihr geparktes Fahrzeug und belassen Sie auch keine wertvollen Gegenstände darin.
- Warten Sie nach Durchfahrt durch das Garagen-Rolltor, bis dieses wieder vollständig geschlossen ist.

Ansprechpartner:



Hausverwaltung:

Team:	Frau Regine HERMANN Frau Clarissa FRIEDRICH Frau Sabine SCHRÖDER Frau Christa STADLER	DW 22 DW 26 DW 38 DW 36
Telefon:	01/667 26 15 Montag bis Donnerstag 08:00 bis 16:00, Freitag 08:00 bis 12:00	
Büro:	1230 Wien, Anton Baumgartnerstraße 44	
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
- Bestätigungen für Wohnbeihilfe
- Schadens- und Mängelmeldungen
- Anregungen und Beschwerden

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

Hausbetreuung:

Hausbetreuer/in:	Frau Karin OTT
Stützpunkt:	Kaiser-Ebersdorfer Straße 164 (GESIBA-Haubetreuungszentrum)
Telefon:	0676/83 534 853
KundInnenverkehr:	In der Wohnhausanlage nach telefonischer Vereinbarung

Die HausbetreuerInnen 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:

Bauleiter:	Herr Ing. Bmst. Alfred PUTZ
Werkmeister:	Herr Günther HAAS

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

HaVIS:

Diese Abkürzung steht für **HausVerwaltungsInformationsSystem** und steht allen Kunden der GESIBA und der WOHN PARK ALT-ERLAA AG 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 Verschreibungsbriefe, 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 Homepages <http://aeag.at> oder <http://www.gesiba.at>. Der Zugriff ist mittels Benutzername und Passwort geschützt, Ihre Zugangsdaten erhalten Sie mit der ersten Mietverschreibung, 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 1010 Wien, Esslinggasse 8-10)

Unsere Mietenbuchhaltung steht Ihnen für alle Fragen betreffend Verschreibungen, Zahlscheine, Bankeinzüge und eventuellen Mahnungen zur Verfügung.

Bestätigungen für Wohnbeihilfen:

Für die Beantragung einer Wohnbeihilfe benötigen Sie seitens der WOHN PARK ALT-ERLAA AG spezielle Bestätigungen betreffend des Wohnungsaufwandes. Diese können Sie in der Hausverwaltung anfordern.

Notfälle:

Feuerwehr:	122	Ärztenuotruf:	141
Polizei:	133	Apothekenotruf:	1550
Rettung:	144		
Stromstörung (E-Werke):		Tel. 0800 500 600	
Wassergebrechen (Hauptleitung):		Tel. 599 59/3199	
Kanalgebrechen (Hauptkanal):		Tel. 795 14 /9300	
Energiecomfort Hotline:		Tel. 315 74 00	

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). Nachstehend dürfen wir Ihnen beispielhaft ein paar Firmen nennen:

Installateur:	Fa. HLS	Tel. 774 76 00
Elektriker:	Fa. HSG	Tel. 606 35 35
	Fa. Glanz	Tel. 712 64 64
Abflussverstopfungen:	Fa. SUS	Tel. 699 09
	Fa. Rohrmax	Tel. 330 4000
Aufsperrdienst:	Fa. Pöllmann	Tel. 749 53 94

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 20) 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:

Allgemeine Teile und Gemeinschaftsräume:

Lernen Sie und Ihre MitbewohnerInnen die neue Wohnhausanlage kennen und machen Sie sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut. Sollten Sie Fragen haben, die durch Aushänge oder durch dieses Handbuch nicht beantwortet werden, stehen Ihnen selbstverständlich unsere HausbetreuerInnen und unsere Hausverwaltung gerne zur Verfügung.

Übersiedelung / Lieferungen:

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 dieser/diese nicht bekannt ist - über die Instandhaltungsvorsorge allen MieterInnen verrechnet.

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 auch die Mistplätze der MA 48 zur Verfügung; der nächstgelegene liegt in 1110 Wien, Johann-Petrak-Gasse 1-3.

Schlüssel:

Die Wohnhausanlage wurde mit einer geschützten Zentralsperranlage ausgestattet, Ihr Schlüssel sperrt somit sowohl Haus- und Wohnungstüre wie auch Briefkasten und Kellerabteil. Sie erhalten bei der Wohnungsübergabe 5 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. 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 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 an den Geländern, deren Handlauf bereits finalisiert ist.

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.

Garage:

Die gemieteten Garagenplätze können bereits ab dem Tag der Schlüsselübergabe genutzt werden und erleichtern Ihnen somit Ihre Übersiedlungstätigkeiten.

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.

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. Die Wasser-Sperrventile und auch den Warmwasserzähler finden Sie hinter einer Revisionsöffnung im Bad oder WC Ihrer Wohnung. Die Sperrventile und die Messvorrichtung für die Heizung befinden sich in der Zählernische am Gang im jeweiligen Stockwerk. Ebenso sollten Sie sich mit dem Elektro-Verteilerkasten vertraut machen, um ihn bei Bedarf finden bzw. bedienen zu können.

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 eingehalten wird. So kann die insbesondere bei Erstbezugswohnungen notwendige Luftzirkulation gewahrt werden. Die maximale Belastung der Fußbodenkonstruktion liegt bei 200 kg/m² und darf auch von Möblierungen nicht überschritten werden.

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 älteren Wohnobjekten ein höchstes Maß an Dichtheit hinsichtlich Schall und Außentemperaturen. Durch diesen Komfort ist jedoch auch nicht die automatische Luftzirkulation gegeben, die z.B. bei Altbauten auftritt. Wenngleich Ihre Wohnung über eine moderne Art des Luftaustausches verfügt, nämlich die sogenannte „kontrollierte Wohnraumlüftung“ (siehe auch Seite 17), ist dies kein gänzlicher Ersatz für eine regelmäßige Durchlüftung der Wohnung durch den/die Mieter/in. Bei jedem Neubau muss man in den ersten zwei Jahren nach Bezug mit einer Restauströcknung der Baustoffe rechnen. 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, diese sind alle im KG untergebracht. 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 MieterInnen, deren MitbewohnerInnen sowie auch für Gäste oder BesucherInnen 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.

Diese Hausordnung kann jederzeit nach Erfordernis durch weitere Bestimmungen ergänzt bzw. abgeändert werden und wird durch Aushang im Stiegenhaus (z.B. Schaukasten) in der letztgültigen Fassung wirksam.

Reinhaltung:

Die MieterInnen 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 MieterInnen 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. Die Beauftragung dieser und die dementsprechenden Kosten trägt der/die Mieter/in.

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 Sanitäreanlagen 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. Der/Die Mieter/in darf ohne Bewilligung der Hausverwaltung am Mietobjekt und den dazugehörigen Flächen keine wie immer gearteten Veränderungen vornehmen, anderenfalls kann 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. Für Beschädigungen und für fehlende Bestandteile haftet der/die Mieter/in.

Sollte der/die Schadensverursacher/in nicht ermittelt werden können, haften für Beschädigungen außerhalb der Wohnung die MieterInnen zur ungeteilten Hand im Rahmen der Instandhaltungskostenverrechnung.

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:

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

Haustiere:

Die Haltung von Haustieren bedarf einer besonderen Genehmigung durch die Hausverwaltung. Die Tierhaltung in Mietergärten ist gänzlich untersagt. Hunde sind innerhalb der Wohnhausanlage unbedingt an der Leine und mit Maulkorb zu führen. Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen im Bereich der Wohnhausanlage sind von dem/der Tierhalter/in zu entfernen. Gleichfalls sind durch Haustiere verursachte Beschädigungen auf Kosten des Tierhalters zu beheben. Es ist darauf zu achten, dass andere MieterInnen 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 BewohnerInnen 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, SchichtarbeiterInnen oder kranken Personen Rücksicht zu nehmen.

Schonung der Wohnhausanlage:

Im Interesse aller MieterInnen sind die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen, Kinderspiel- und Hobbyräume, Grünanlagen sowie eventuell vorhandene Freibäder und Saunen 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 BewohnerInnen 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 Verfließung 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/ihrer Lasten gehen bzw. von ihm/ihr zu beheben sind.

Blumentröge:

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.

Beim Aufstellen von Blumentrögen 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.

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 NachbarInnen bringen.

Grillen:

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

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 (inklusive angrenzender Zugangswege) 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
Wäschewaschen und -trocknen	0,5 Liter	2,0 Liter
Pflanzen	0,5 Liter	2,0 Liter
Summe täglich	3,2 Liter	12,8 Liter
Summe monatlich	96,0 Liter	384,0 Liter

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 Raumbooberflächen und verhindert somit, dass sich Kondenswasser an kälteren Oberflächen absetzen kann.



Wenn Ihre Wohnung mit Abluft-Ventilatoren in Bad und Küche ausgestattet ist unterstützen diese die Lüftung.

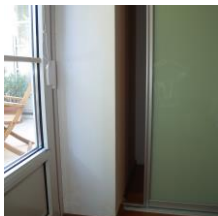
Nutzen Sie insbesondere diese Ventilatoren, wenn Sie baden, duschen oder kochen, um die feuchte Luft abzutransportieren und lassen Sie die Ventilatoren dementsprechend auch nachlaufen.

Für eine effiziente Wirkung müssen die Filter jedoch regelmäßig 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.



Hauseingang:

Neben dem Haupteingang steht für die Erdgeschoßwohnungen Top 1-6 der Stiege 2 ein eigener Eingang zur Verfügung, bei dem auch die Sprechanlage für die betreffenden Wohnungen angebracht ist. BesucherInnen dieser Wohnungen müssen daher diesen Eingang nutzen. MieterInnen der genannten Wohnungen können aber selbstverständlich auch den Haupteingang nutzen und dann durch den Kinderwagenabstellraum in den Gangbereich zu ihren Wohnung gelangen.

Die Postkästen aller Wohnungen sind im Eingangsbereich des Haupteingangs angebracht.

Allgemeinräume:

Im EG befinden sich ein Kinderwagenabstellraum sowie ein Kinderspielraum mit angrenzendem Freibereich inklusive einer Sandkiste. Im KG stehen ein Fahrradabstellraum sowie ein Jugendraum zur Verfügung. Der Jugendraum kann sowohl über die Garage wie auch direkt von Außen erreicht werden. Der Müllraum befindet sich direkt neben dem Haupteingang zum Stiegenhaus. Die Zugänge zu allen Gemeinschaftsräumen sind mittel Ihres Wohnungsschlüssel sperrbar.

Ergänzend zu der Hausordnung weisen wir darauf hin, dass der Kinderspielraum sowie auch der Jugendraum nicht mit spezieller Schallisolierung ausgestattet sind. Bei der Benützung ist daher auf eine entsprechend angepasste Lautstärke zu achten, insbesondere aus Rücksicht auf die angrenzenden Wohnungen. Ebenso ist die Nutzung nur bei gleichzeitiger Anwesenheit einer volljährigen Aufsichtsperson zulässig.

Aufzug:

Die Wohnhausanlage wurde mit einem modernen Aufzug der Fa. FRIEDL ausgestattet. Der Aufzug ist 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.

Stiegenhaus- und Außenbeleuchtung:

Die Beleuchtung des Stiegenhauses erfolgt über das so genannte Minutenlicht, d.h. nach Aktivierung schaltet sich die Beleuchtung ein und nach einem vorgegebenen Zeitraum wieder selbstständig ab. Die Aktivierung erfolgt teils automatisch über Bewegungsmelder und teils händisch mittels Taster.

Die Außenbeleuchtung der Wohnhausanlage wird selbstständig durch Dämmerungssensoren und/oder Bewegungsmelder aktiviert.

Schließanlage:

Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem zentralen Schließsystem der Fa. WINKHAUS ausgestattet, Grundausstattung sind 5 Schlüssel pro Wohnung. Diese Schlüssel sperren somit das Haustor, die Wohnungstüre, den Briefkasten, das Kellerabteil sowie alle zugänglichen Allgemeinräume. Die Zylinder der Wohnungstüre sind gegensperrig, d.h. auch bei angestecktem Schlüssel kann von der anderen Seite gesperrt werden.

Fenster und Terrassentüren:

Die verwendeten Fenster und Terrassentüren sind hochwertige Holz-Alu-Konstruktionen der Firma KAUN. 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 Verglasung 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.

Innenjalousien:

Alle Fenster wurden bauseits mit Innenjalousien ausgestattet. Die Jalousien dienen Ihnen einerseits als Beschattung und andererseits als Sichtschutz. Vor allem in den Wintermonaten sollte man die Jalousien - sofern sie nicht benötigt werden - hochziehen, da sie sonst keine Warmluft an die Verglasung lassen und es dadurch zu Kondenswasserbildung kommen kann.

Die Jalousien sind laut Hersteller prinzipiell wartungsfrei; zur Reinigung sollte nur lauwarmes Wasser mit neutralem Reinigungsmittel verwendet werden.

Wohnungseingangstüren:

Die verwendeten Türen haben eine 5-fach Verriegelung und erfüllen die Kennwerte einer einbruchshemmenden Türe nach der ÖNORM B5338. 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.

Aufgrund brandschutztechnischer Bestimmungen und somit auch zu Ihrer eigenen Sicherheit, wurden die Eingangstüren der Wohnungen mit Türschließern ausgerüstet. Die Deaktivierung wie auch die Demontage der Türschließer ist daher ausnahmslos untersagt.

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 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.

Elektroinstallation:

Die Zähler und Vorzählersicherungen für alle Wohnungen befinden sich im Zählerraum im KG. Die Absicherung erfolgt mittels 35A-Neozed-Sicherungen (D02). Der Zutritt ist dem/der Mieter/in möglich und ermöglicht daher auch einfach eine etwaige Selbstablesung des Zählers, jeder weiterer Zugriff ist jedoch nicht gestattet.

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

- 1 Stk. FI-Schutzschalter 40A, 30mA Typ G
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter 16A 1polig
- 4-6 Stk. Leitungsschutzschalter 16A 1polig+N
- 2-3 Stk. Leitungsschutzschalter 13A 1polig+N
- 1 Stk. Stromstossschalter (optional)

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 durch eine Fachfirma 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 (Serie „Niloe“ Ultraweiß).

Fernsehen, Radio:

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

Die Grundversorgung der Programme ORF1, ORF2, ATV, ATV2 und PulsTV sowie diverser Radioprogramme erfolgt durch Telekabel-UPC. Der Empfang ist ohne weitere externe Geräte über die Anschlussdose im Wohnzimmer gegeben. In den weiteren Zimmern sind nur Leerverrohrungen sowie Blinddosen ausgeführt, die jedoch durch den/die Mieter/in aktiviert werden können. Ebenso kann ein Telekabel-Vertrag abgeschlossen werden, der Ihnen zahlreiche weitere Programme und Leistungen bietet. Bei Aktivierung weiterer Anschlussdosen und für einen Telekabel-Vertrag müssen Sie direkt mit UPC-Telekabel Kontakt aufnehmen (Serviceline: 01/960 60 600).

Ihnen steht weiters eine gemeinsame SAT-Antennenanlage in der Wohnhausanlage zur Verfügung. Mittels Ihres eigenen SAT-Receivers (Anschaffung obliegt dem/der Mieter/in) können Sie dann über die hauseigene SAT-Antennenanlage zahlreiche SAT-Programme empfangen. (Hinweis: Moderne TV-Geräte haben oftmals auch schon einen SAT-Receiver integriert, der ein gesondertes Gerät erübrigt.) Durch eine ORF-Steckkarte stehen Ihnen über diesen Weg auch die ORF-Programme zur Verfügung.

Telefon, Internet:

Bauseitig ist eine Leerverrohrung für Telefon 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 (Telekom, UPC, Blizznet, usw.) informieren Sie sicher gerne über ihre Leistungsangebote. Die Aktivierung der dafür vorgesehenen Leerverrohrungen und Blinddosen muss durch Sie selbst beauftragt werden.

Gegensprechanlage:

Die Sprechanlage in Ihrer Wohnung ist mit einer Ruftonunterscheidung ausgestattet, daher können Sie schon am Klingelton erkennen, ob von der Haustüre oder von der Wohnungstüre aus geläutet wird. Durch kurzes Drücken der Sprechaste (Symbol Lautsprecher) 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 (blau mit Schlüsselsymbol) betätigt werden. Die Lautstärke kann mittels eines Drehrades am unteren Ende der Bedienungseinheit verändert werden. Während eines Gespräches regelt man somit die Sprachlautstärke und wenn keine Sprechverbindung besteht, wird dadurch die Ruftonlautstärke verändert. Auch eine komplette Stummschaltung des Ruftons ist möglich, diese wird durch Drücken der Ruftontaste (Symbol Glocke) aktiviert bzw. auch wieder deaktiviert. Während der Stummschaltung leuchtet als Hinweis die rote LED. Die Lichtschaltfunktion wie auch weitere Tasten sind ohne Funktion.

Heizung:

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels zentralen Gaskessels der ENERGIECOMFORT. Die Verrechnung für Warmwasser und Heizung erfolgt, ebenso wie auch für Kalt- und Abwasser, aufgrund Ihres Einzellieferungsvertrages direkt mit dem Lieferanten Energiecomfort.

Sollte ein Gebrechen auftreten, müssen beide Ventile abgesperrt werden. Sie finden die Absperrventile am Gang in der Zählernische bzw. hinter der Revisionsöffnung im Schacht in Ihrer Wohnung. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mittels Kleinwärmehesähler. Diese befinden sich ebenfalls in den Zählernischen des jeweiligen Stockwerkes bzw. hinter der Revisionsöffnung im Schacht in Ihrer Wohnung.

Sie können die Heizleistung der einzelnen Heizkörper mittels der Thermostatventile (Fabrikat DANFOSS) 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.

Einstellungsstufen am Heizkörper-Thermostatventil: (ungefähre Angaben)

	Frostschutz	Schlafzimmer	Wohnzimmer	Badezimmer	Max.	
Einstellung	★	I	II	III	▶ I	
Temperatur °C	10	14	18	22	26	30

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.

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. Die notwendige Wartung - wie z.B. ein periodischer Batteriewechsel und die regelmäßige Pflege – obliegt dem/der Mieter/in. Bei mangelnder Pflege kann es zu Defekten und Fehlalarmen kommen, die in weiterer Folge einen Austausch des Gerätes zu Lasten des/der Mieters/Mieterin notwendig machen.

Rauchmelder (Fortsetzung):

Pflege: Regelmäßig mit einem leicht feuchten Tuch abwischen und die Rauchkammer (vorhandene Löcher) durch kräftiges Pusten oder am besten durch Absaugen mittels Staubsauger vom Staub befreien.

Fehlalarme: sind bei hoher Rauchkonzentration durch Zigarettenrauch oder durch Kochen/Braten möglich. Aber auch durch Staubeentwicklung bei Bohr- oder Schleifarbeiten, die den Rauchmelder nebenbei auch beschädigen können. Daher ist dieser bei solchen oder ähnlichen staubverursachenden Tätigkeiten unbedingt vorübergehend abzudecken.

Nach einem Fehlalarm ist der Rauchmelder zu demontieren, auszuschalten und auch die Batterie zu entfernen. Den Rauchmelder wie beschrieben reinigen und anschließend für einige Minuten an einem staub- und rauchfreien Ort liegen lassen. Danach nochmals reinigen, Batterie einsetzen, einschalten und wieder montieren. Sollte es wieder zu einem Fehlalarm kommen ist der Rauchmelder defekt und auszutauschen. Durch einen rauch- oder staubbedingten Fehlalarm kann die Rauchkammer verunreinigt sein und somit der Tausch unumgänglich sein.

Batterietausch: Sollte zwischen dem periodischen Wechsel der Batterie ein Tausch notwendig sein, wird dies durch einen kurzen Ton alle 60 Sekunden gemeldet. Beim Batteriewechsel ist der Rauchmelder zu demontieren, auszuschalten und möglichst gleich auch zu reinigen. Es dürfen nur neue Batterien verwendet werden. Nach dem Batteriewechsel den Rauchmelder wieder einschalten und montieren, die Betriebsbereitschaft wird durch ein kurzes Blinken im Intervall von ca. 30 Sekunden angezeigt.

Nach einem tatsächlichen Alarm: ist der Rauchmelder auf jeden Fall zu tauschen, da die Rauchkammer durch den Rauch irreparabel verunreinigt wurde.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die Wohnhausanlage wurde mit einer modernen und energieeffizienten Wohnraumlüftung ausgestattet, die den BewohnerInnen eine sehr komfortable Variante zu den sonst üblichen mechanischen Entlüftungen bietet. Die sogenannte kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung saugt in Küche, Bad und WC über Tellerventile die verbrauchte und feuchte Raumluft ab. Diese wird über nicht sichtbare Kanäle zu einem zentralen Lüftungsgerät am Dach transportiert und dort ins Freie abgeleitet.

Gleichzeitig wird in der Lüftungszentrale Außenluft angesaugt, gefiltert und durch einen speziellen Wärmetauscher kann bis zu 85% der Energie der Abluft für die Aufwärmung der frischen Zuluft verwendet werden. Bei Bedarf bzw. bei Minusgraden wird die Außenluft zusätzlich mittels Vorheizregister erwärmt. Im Sommerbetrieb hingegen wird durch eine spezielle Steuerung die kühlere Nachtluft verwendet um die Tageserwärmung in den Wohnungen abzubauen. Der Zustrom der temperierten Frischluft erfolgt über ein eigenes Rohrsystem und wird mittels unauffälligen Zuluftauslässen in die Wohn- und Schlafräume eingebracht.

Das Wohnraumlüftungssystem arbeitet durchgehend auf minimaler Stufe (Grundlast), ist aber durch die verwendeten Schalldämpfer im Rohrleitungsnetz nahezu völlig lautlos und somit unauffällig. Bei Bedarf durch erhöhte Luftfeuchtigkeit oder verunreinigter Luft in der Wohnung (z.B. Duschen, Kochen, usw.) kann der/die Wohnungsnutzer/in mittels eigener Steuerung zusätzlich zwei Leistungsstufen zuschalten.

Das System ist für die WohnungsnutzerInnen völlig wartungsfrei, die Wartung der Lüftungszentrale sowie etwaig notwendiger Einstellarbeiten erfolgt ausschließlich durch von der Hausverwaltung beauftragten Fachfirmen. Die in der Wohnung befindliche Revisionstüre (meist an der Decke im WC) darf daher auch nur durch diese Fachfirmen geöffnet werden, dem/der Mieter/in ist der Zugriff auf die dort befindlichen Steuerungen ausdrücklich untersagt.

Wir weisen darauf hin, dass dieses moderne System trotz der hohen Effizienz und allen beschriebenen Vorteilen kein vollständiger Ersatz für die Lüftung der Wohnräume mittels Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren darstellt. Wir empfehlen daher weiterhin, insbesondere nach dem Aufstehen, Kochen, usw., Stoßlüftungen durchzuführen (siehe auch Kapitel „Gesundes Wohnklima“ Seite 11).

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.

Sanitäre Anlagen:

Die Zähleinheiten und Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser befinden sich generell in Ihrer Wohnung hinter einer Revisionsöffnung im Bad oder WC. 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 ist die Zugänglichkeit zu den Hahntürchen und somit auch Ihre Anwesenheit erforderlich.

Die Badezimmer sind standardmäßig mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet. Waschtisch und Badewanne sind jeweils mit Einhebelmischbatterien ausgestattet. Die verwendeten Sanitärgegenstände sind allesamt Qualitätsprodukte von 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. stehen 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 Abschauben 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.

Für eine Waschmaschine in der Wohnung ist nur der vorhandene, abgekapselte Kaltwasseranschluss zu verwenden bzw. bei der Anschluss am Kaltwasser-Eckventil beim Waschtisch (je nach Wohnungstyp), ein Anschluss an das Warmwasser ist nicht zulässig. Die Montage der Spüle in der Küche darf nur von befugten Gewerbeberechtigten erfolgen.

Die Wohnungen sind teilweise (Erdgeschoß- und Maisonette-Wohnungen) mit einem Wasseranschlüsse auf den Terrassen ausgestattet, die frostsicher sind. Sie 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.

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. Die Übergänge sind oftmals bewusst als sogenannter „Kellenriss“ ausgeführt um eine optisch sichtbare Rissbildung zu vermeiden.

Vor allem bei neu errichteten Wohnungen kann es durch die natürliche Setzung zu Rissbildungen kommen. Haarrisse gelten nicht als Mangel und sind beim nächsten Ausmalen durch den/die Mieter/in zu schließen.

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. Hohlraumdübel, 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.

Terrassen- und Loggienbeläge:

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

Laminatböden:

Die Wohn- und Schlafräume wurden mit qualitativen Laminatböden ausgestattet. Trotz der professionellen Verlegung und der Verwendung von Trittschalldämmung weisen Hartböden allgemein eine höhere Schallübertragung als Teppichböden auf. Vermeiden Sie daher die Verwendung von Straßenschuhen, Holzpantoffeln und ähnlichem Schuhwerk, die einen höheren Trittschall verursachen. Ebenso sollte in den Bereichen in denen Kinder spielen möglichst ein zusätzlicher Teppich aufgelegt werden, der den Schall reduziert und nebenbei auch ihren Boden schont.

Zur Pflege können die Böden gekehrt, gesaugt aber auch leicht feucht (nebelfeucht) gewischt werden. Die Verwendung von zu nassen Wischgeräten sollte unbedingt vermieden werden, da diese Schäden (aufquellen) am Boden verursachen können. Daher ist auch z.B. verschüttetes Wasser sofort aufzuwischen.

Notkamin:

Jede Wohnung ist mit einem Notkaminanschluss versehen. Wir weisen darauf hin, dass dieser Notkamin nicht verwendet werden darf. Wie bereits aus dem Namen hervorgeht, wird dieser nur in Notfällen (z.B. Energiekrise) per Erlass freigegeben.

Garage: (optional)

Für einen angemieteten Garagenplatz erhalten Sie zwei Schlüssel sowie eine Fernbedienung. Zum Öffnen des Rolltores beim Einfahren können Sie Schlüssel oder Fernbedienung verwenden, beim Ausfahren öffnet das Tor durch die Betätigung des bei der Ausfahrt angebrachten Zugschalters.

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

Fluchtwege:

Um in einem Ernstfall über Ihren persönlichen Fluchtweg ausreichend informiert zu sein, machen Sie sich – ebenso wie Ihre MitbewohnerInnen – mit der Fluchtwegsituation vertraut. Der Fluchtweg sollte genutzt werden, wenn das Verlassen Ihrer Wohnung notwendig wird, dies jedoch nicht über das Stiegenhaus möglich ist (z.B. durch Verqualmung oder Rauchentwicklung).

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die bereits beim Vorvertrag übergebenen Unterlagen, die den vorgegebenen Fluchtweg für Ihre Wohnungseinheit genau beschreiben.

Sofern ein Fluchtweg – auch einer anderen Wohnung - über eine zu Ihrer Wohneinheit gehörenden Freifläche (Loggia, Terrasse oder Mietergarten) führt, müssen wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Fluchtwegbereich immer frei gehalten werden muss. So dürfen Gartentüren und auch Türen in Balkon- oder Terrassengeländern nicht abgesperrt werden, ebenso dürfen auch nicht die Fluchtleitern verstellt, versperrt usw. werden. Auch der in ihren Planunterlagen eingezeichnete Fluchtweg über Terrasse, Loggia oder Garten darf nicht durch Pflanzgefäße, Bepflanzungen, Gartenmöbeln und jeglichen anderen Gegenständen verstellt werden. Bitte beachten Sie, dass bei Nichteinhaltung nicht nur eine behördliche Strafe an Sie ergehen kann, sondern im Ernstfall womöglich Menschen zu Schaden kommen.

Sicherungsösen:

Im Bereich der Fenster finden Sie an der Innenwand (sofern notwendig) eine in der Wand verankerte Metallöse, dabei handelt es sich um die sogenannten Sicherungsösen. 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.

Mietergärten:

Ergänzend zu der Gartenordnung teilen wir mit, dass die in den Mietergärten befindlichen Bäume durch den/die Mieter/in nicht entfernt werden dürfen, bzw. Rückschnitte auch nur in Absprache mit der Hausverwaltung erfolgen dürfen. Diese Bäume sind entweder Altbestand, der unter das Wiener Baumschutzgesetz fällt, oder Ersatzpflanzungen, die behördlich vorgeschrieben wurden. Eine Veränderung würde somit auch eine Strafe durch die zuständige Magistratsabteilung für den/die Mieter/in mit sich bringen.

Die Mietergärten wurden bereits mit einer Humusschicht versehen und mit Rasensamen besät. Da es eventuell – aufgrund der Jahreszeit – nicht zu dem gewünschten Aufkeimen bzw. Anwachsen des Rasens kommen wird, erfolgt bei Bedarf bauseits eine Nachsaat im Frühjahr, die Ihnen dann noch gesondert mitgeteilt wird.

Ausführende Professionisten:



Beton und Schalungsarbeiten:	Askon Bau Ges.m.b.H. 2351 Wr. Neudorf, Triesterstraße 10	Tel: 02236/20 59 07 Mail: askonbau@aon.at
Element und: Hohlwände	Michael Leier KG 7312 Horitschon, Günser Straße 36	Tel: 02610/42 375-0 Mail: international@leier.at
Trockenbauarbeiten:	rhtb projekt gmbh 1220 Wien, Volkragasse 2	Tel.: 01/285 81 42 Mail: office@rhtb.at
Elektroinstallation:	Elektro Hornung Ges.m.b.H 1050 Wien, Siebenbrunnenfeldgasse 4-5	Tel: 01/54 55 600 Mail: elektro.hornung.gesmbh@chello.at
Heizung-Lüftung-Sanitär:	Kindermann Ges.m.b.H 8430 Leibnitz, Dechant -Thaller-Straße 37	Tel: 03452/707,10 Mail: office@kindermann.st
Maler und Anstreicher:	Pokorny Malerbetriebs GesmbH. 2700 Wr. Neustadt, Dr. A. Schärf Str. 7	Tel: 02622/211 37 Mail: office@jweiss-pokorny.at
Fliesenlegerarbeiten:	Guth Fliesenverlegungs GmbH 1090 Wien, Sobieskigasse 1b	Tel: 01/317 62 48 Mail: fliesen.guth@aon.att
Fenster:	Kaun Die Tischlerei GesmbH. 1050 Wien, Schönbrunner Straße 106	Tel: 01/504 62 89 Mail: wien@kaun.at
Sonnenschutz:	Reitermayer GmbH 2000 Stockerau, Nikolaus Heidstrasse 26	Tel: 02266/62570 Mail: sonnenschutz@reitermayer.at
Türen:	Zirngast GmbH 1230 Wien, Deutschstraße 25	Tel: 01/817 99 04 Mail: wien@zirngast.com
Bodenleger:	Holz im Bau GesmbH & Co KG 8092 Mettersdorf, Nr. 109	Tel: 03477/3445 Mail: info@holz-im-bau.at
Schlosser:	Metallbau-Vorreiter GesmbH 9360 Friesach, Lobissergasse 1	Tel: 04268/2124 Mail: office@metallbau-vorreiter.at
Schliessanlage:	Winkhaus Austria GmbH 5082 Gröding, Oberfeldstraße 24	Tel: 06246/722 26-0 Mail: office@winkhaus.at
Aussenanlagen u. Gartengestaltung:	Ing. Herbert Eipeldauer GmbH. 1130 Wien, Waldvogelstraße 18-24	Tel: 01/877 81 56 Mail: eipeldauer@eipeldauer.at
Zaun:	Strug & Graf OG 3452 Mitterndorf, Gewerbestraße 1	Tel: 02275/201 20 Mail: office@strug-graf.at

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

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



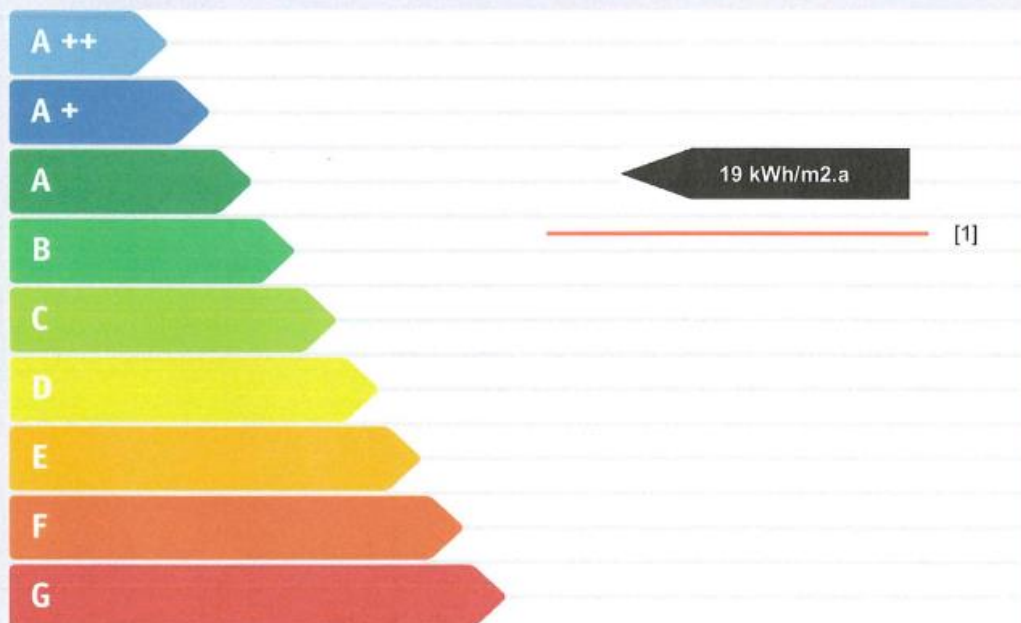
Österreichisches Institut für Bautechnik



GEBÄUDE Simmeringer Hauptstraße 459-461

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	in Planung
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Kaiserebersdorf
Straße	Simmeringer Hauptstraße 459-461	KG-Nummer	01103
PLZ/Ort	1110, Wien-Simmering	Einlagezahl	1060
EigentümerIn	Gemeinn. Wohnungs-AG Wohnpark Alterlaa	Grundstücksnummer	2148/2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

ERSTELLT

ErstellerIn	K2 Bauphysik GmbH	Organisation	K2 Bauphysik GmbH
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	17.02.2011
GWR-Zahl	--	Gültigkeitsdatum	16.02.2021
Geschäftszahl	GZ: 199/10	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

ArchIDIVYSIK 0 0 0 012 - lizenziert für K2 Bauphysik GmbH

17.02.2011

1

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



Österreichisches Institut für Bautechnik



GEBÄUDEDATEN

Simmeringer Hauptstraße 459-461

Brutto-Grundfläche	3.760,62 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	11.347,36 m ³
charakteristische Länge (l _c)	2,33 m
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,280 W/m ² K
LEK-Wert	19 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	171 m
Heizgradtage	3460 Kd
Heiztage	216 d
Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	72.098 kWh/a	19,17 kWh/m ² a	75.639 kWh/a	20,11 kWh/m ² a	31,36 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			48.042 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			18.200 kWh/a	4,84 kWh/m ² a		
HTEB-WW			57.729 kWh/a	15,35 kWh/m ² a		
HTEB			100.000 kWh/a	26,59 kWh/m ² a		
HEB			223.681 kWh/a	59,48 kWh/m ² a		
EEB			223.681 kWh/a	59,48 kWh/m ² a	65,87 kWh/m ² a	erfüllt
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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 der hier angenommenen abweichen.

Archibauwerk 000012 - lizenziert für K2 Bauphysik GmbH

17.02.2011

Sicherheitstüre:

Alle Wohnungen der Wohnhausanlage wurden selbstverständlich mit Sicherheits-Eingangstüren ausgestattet, die die Kennwerte einer einbruchshemmenden Türe nach der Ö-Norm B5338 erfüllen. Dadurch wird einerseits Ihre persönliche Sicherheit erhöht und zusätzlich kann bei den meisten Versicherungs-Unternehmen eine Prämienminderung für die Haushaltsversicherung erwirkt werden. Die erforderliche Bestätigung finden Sie nachstehend.



1230 Wien • Deutschstraße 25
Telefon (01) 817 99 04
Fax (01) 817 99 04 41
wien@zirngast.com
www.zirngast.com

8430 Leibnitz • Hauptplatz 19
Telefon (0 34 52) 835 97
Fax (0 34 52) 835 97 3
office@zirngast.com

An die
Eigentümer / Mieter der WHA
Simmeringer Hauptstrasse 459-461
1110 Wien

Wien, 19.12.2013

Betrifft: Einbaubestätigung über Wohnungseingangstüre
Bvhbn.: Wien 11., Simmeringer Hauptstrasse 459-461

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen Ihnen hiermit, dass wir in Ihrer Wohnung in obiger Wohnhausanlage eine einbruchhemmende Wohnungseingangstüre gemäß ÖNORM B5338 beziehungsweise DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse WK 2 eingebaut haben.

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


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

Wichtige Adressen:



Magistratisches Bezirksamt

11., Enkplatz 2
Tel.: 4000-11000
Mail: post@mba11.wien.gv.at

Bezirksgericht

3, Marxergasse 1A
Tel.: 515 28-0
Fax: 515 28-454

Standesamt – MA 35

10., Keplerplatz 5
Tel.: 4000-10580
Mail: sta-favoriten@ma35.wien.gv.at

Bezirksgesundheitsamt

3., Karl-Borromäus-Platz 3
Tel.: 4000-03289
Mail: bga03@ma15.wien.gv.at

Wiener Gebietskrankenkasse Kundencenter

11., Guglgasse 8 - Gasometer B
Tel.: 601 22-8000
Mail: kc22@wgkk.at

Bezirksvorstellung 11. Bezirk

Bezirksvorsteherin: KR Renate Angerer
11., Enkplatz 2
Tel.: 4000-11110
Mail: post@bv11.wien.gv.at

Finanzamt

3., Marxergasse 4
Tel.: 05 0233 233
Fax: 05 0233 5914001

Bürgerdienst – MA 55:

11., Enkplatz 2/EG
Tel.: 502 55 11
Mail: kanzlei-a11@ma55.wien.gv.at

Elternberatungsstellen

11., Rosa-Jochmann-Ring 5/13
Tel.: 4000-11894

AMS Wien für den 10. u. 11. Bez.

10, Laxenburger Straße 18
Tel.: 878 71
Mail: ams.laxenburgerstraße@ams.at

Nächstgelegenen Einrichtungen (Apotheke, Polizei, Post)

Polizeikommissariat Simmering

11., Enkplatz 3
Tel.: 31 310

Polizeiinspektion Sängergasse

11., Sängergasse 11
Tel.: 31 310-69321

Regenbogenapotheke am Leberberg

11., Etrichstraße / Mühsangergasse
Tel.: 676 08 45

Franziskusapotheke

11., Thürlnhofstraße 30
Tel. 769 80 70

Postfiliale 1113 Wien

11., Thürlnhofstraße 30
Kundenhotline: 0800 010 100

Post Partner 1117 Wien

Rosa-Jochmann-Ring 5 /Stg. 26 (Kaufhaus)

Mistplatz der MA 48

11., Johann-Petrak-Gasse 1-3
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 unter der Rubrik „Bezirke“ entnehmen