

# MIETERHANDBUCH



Simmeringer Hauptstraße 205

116 geförderte Mietwohnungen

Wohnungsübergabe September 2011

# Vorwort / Inhaltsangabe:

Sehr geehrte(r) Mieter(in) !

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 Mieterhandbuch möchten wir alle für Sie relevanten Unterlagen übersichtlich gestalten. Das 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 Mieterhandbuch im vorhinein zu beantworten, dürfen wir besonders das Kapitel „Ansprechpartner“ hervorheben. Dort finden Sie alle Personen, die für Ihre zukünftige Betreuung als Mieter 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
Waschküchenordnung	Seite	10
Gartenordnung	Seite	11
Gesundes Wohnklima	Seite	12
Beschreibung und Hinweise	Seite	15
Ausführende Professionisten	Seite	20
Energieausweise	Seite	21
Sicherheitstüre	Seite	24

## **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 zukünftiger Hausverwalter 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 Mieter 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 seitens des Mieters 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 Mieter 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. Bereits bei der Planung wurde auch der oftmalige Wunsch von Mietern hinsichtlich Sicherheit berücksichtigt, die Allgemeinräume wie Waschküchen, Fahrradabstellräume oder Mehrzweckräume nicht im Kellergeschoß unterzubringen. Bei Ihrer Wohnhausanlage finden Sie daher diese Räume im Erdgeschoß. Der Gemeinschafts- und Kinderspielraum werden zusätzlich noch durch die großzügige Verglasung auch durch Tageslicht belichtet. 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.

# Ansprechpartner:



## Hausverwaltung:

Team:

<b>Frau Regine HERMANN</b>	<b>DW 22</b>
<b>Frau Clarissa FRIEDRICH</b>	<b>DW 26</b>
<b>Frau Sabine SCHRÖDER</b>	<b>DW 38</b>
<b>Frau Christa STADLER</b>	<b>DW 36</b>

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
- Schadens- und Mängelmeldungen
- Anregungen und Beschwerden

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

## Hausbetreuung:

Hausbetreuer:

**Frau Ursula SCHMIEDBAUER**

Stützpunkt:

Simmeringer Hauptstraße 205/Stg. 1/EG

Telefon:

0676/83 534 743

KundInnenverkehr:

In der Wohnhausanlage nach telefonischer Vereinbarung

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:

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 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 Homepages <http://aeag.at> oder <http://www.gesiba.at>. Der Zugriff ist mittels Benutzername 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.

### Bestätigungen für Wohnbeihilfen:

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

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

### Notfälle:

Feuerwehr:	122	Ärztenotruf:	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	
Fernwärme Wien:		Tel. 313 26/51	

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:	Fa. Uhrmann	Tel. 0664/204 18 19
	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 Einzelnen bzw. der Mietergemeinschaft angelastet.

# Tipps für den Erstbezug:

## **Allgemeine Teile und Gemeinschaftsräume:**

Lernen Sie und Ihre Mitbewohner 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 Mieterhandbuch nicht beantwortet werden, stehen Ihnen selbstverständlich unsere Hausbetreuer 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 Verursacher bzw. - sofern dieser nicht bekannt ist - über die Instandhaltungsvorsorge allen Mietern 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. Als zusätzliches Service wird von uns die Aufstellung von Abfallmulden veranlasst werden. Für besonders große Mengen von Verpackungsmaterial bzw. insbesondere für Sperrmüll stehen Ihnen kostenlos auch die Mistplätze der MA 48 zur Verfügung; die nächstgelegenen liegen in 1110 Wien, Döblerhostraße 18 und in 1030 Wien, Grasberggasse 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, die bereits den Endanstrich tragen.

## **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. 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 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.

### **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 Wasserversorgung getrennt werden können. Wir empfehlen den Einsatz von Geräten mit „Aqua-Stop“, die bei einem Schlauchbrechen die Wasserversorgung 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. Durch diesen Komfort ist jedoch auch keine automatische Luftzirkulation gegeben. Bei jedem Neubau muss man in den ersten zwei Jahren nach Bezug mit einer Restaustrocknung 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 auf der Stiege 1 im EG untergebracht (der Zugang ist auch über die Stiege 2 möglich). 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.

Die Bestimmungen der Hausordnung sollen unter anderem dazu beitragen, dass jeder Mieter 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, deren Mitbewohner sowie auch für Gäste oder Besucher des Mieters. Für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, haftet der Mieter.

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

Um eine Belästigung anderer Mieter 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 Mieter.

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

Der Mieter 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 Mieters verlangt werden.

Das Einschlagen von Nägel 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 Mieter ist zur regelmäßigen Pflege und Kontrolle der Silikonfugen bei der Badewanne bzw. Dusche verpflichtet. Ebenso hat der Mieter 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 Mieter.

Sollte der Schadensverursacher nicht ermittelt werden können, haften für Beschädigungen außerhalb der Wohnung die Mieter 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 löslichen 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 vom Tierhalter zu entfernen. Gleichfalls sind durch Haustiere verursachte Beschädigungen auf Kosten des Tierhalters zu beheben. Es ist darauf zu achten, dass andere Mieter 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 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 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 Mieter 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 toleriert.

**Entlüftung:**

Die Entlüftung der Wohnung erfolgt thermisch, zentral mechanisch oder mittels Einzellüfter. Der Mieter 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 Mieter 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 Mieter nimmt zur Kenntnis, dass bei Nichteinhaltung aller genannten Vorkehrungen die daraus resultierenden Schäden zu seinen Lasten gehen bzw. von ihm zu beheben sind.

### **Blumentröge:**

Der Mieter 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 Nachbarn bringen (siehe „Bepflanzung der Blumentröge“).

### **Grillen:**

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

# Waschküchenordnung:

## **Benützung:**

Die Waschküche darf ausschließlich zu den nachstehend angegebenen Benützungszeiten verwendet werden. Außerhalb dieser Zeiten dürfen die Geräte daher nicht in Betrieb genommen bzw. die Waschküchen nicht benützt werden, um jede Belästigung für angrenzende Mieter zu vermeiden.

### **Montag bis Samstag (werktags) von 6:00 bis 21:00 Uhr**

Der Zugang zu der Waschküche 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 Mieter 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 Mieter möglichst teilnehmen sollten (der Termin wird durch ein gesondertes Schreiben oder durch einen Aushang im Haus bekannt gegeben).

Die Waschküche steht nur den Mietern und deren Mitbewohnern 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 vom Mieter selbst zu entfernen und nicht in der Waschküche zurückzulassen.

## **Sicherheit:**

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

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 abzudrehen.

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

## **Instandhaltung:**

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

## **Pflege:**

Bei der Benützung von Motorgeräten ist auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn 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 jeder Gartenbesitzer verpflichtet seine Anpflanzungen ordnungsgemäß zu betreuen. Er hat bei seinen 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 Nachbarn dadurch beeinträchtigt oder gestört werden könnten.

Die Außenarmaturen sind im Herbst rechtzeitig wegen Frostgefahr vom Mieter 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>

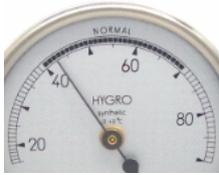
Beim Erstbezug einer Wohnung kommt noch zusätzlich die so genannte Baufeuchte hinzu. Es dauert etwa ein bis zwei Jahre bis die Baustoffe den Feuchtigkeitsanteil, der zur Herstellung notwendig war, abgegeben haben. In dieser Zeit sind unsere Tipps besonders zu beachten und vor allem auf ausreichendes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



## **Allgemeinräume:**

Die allgemeinen Räumlichkeiten wie Waschküche, Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum sowie auch der Müllraum sind auf der Stiege 1 im EG untergebracht (Der Zugang ist auch von der Stiege 2 möglich).

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume finden Sie im Eingangsbereich der Stiege 2 sowie der Stiege 4.

## **Waschküchen:**

Die Waschküche ist mit 4 Waschmaschinen und 4 Wäschetrocknern ausgestattet. Zur Reservierung Ihrer gewünschten Benutzungszeit liegt eine Reservierungsliste auf.

Die Bezahlung erfolgt komfortabel mittels eines Chip-Terminals ohne Münzen. Sie können die Geräte mit einem entsprechend aufgeladenen Chip auf Ihrer Bankomatkarte oder auch auf einer neutralen Chipkarte in Betrieb nehmen. Die Aufladung des Chips ist in Geldinstituten oder bei nahezu allen Bankomaten möglich (Quickfunktion).

## **Aufzüge:**

Jede Stiege ist mit einem Aufzug der Fa. SCHINDLER ausgestattet. Die Bedienung erfolgt komfortabel über einen modernen Touchscreen. Die einwandfreie Funktion des Touchscreens ist nur bei direkter Berührung mit der Haut gewährleistet, eine Bedienung mit Handschuhen ist daher nicht möglich.

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.

## **Stiegenhaus- und Außenbeleuchtung:**

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

Die Außenbeleuchtung der Wohnhausanlage erfolgt über Poller-Leuchten, die durch Bewegungsmelder aktiviert werden.

## **Schließanlage:**

Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem zentralen Schließsystem der Fa. KABA 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 ZÖSCHER KG. Der tragende Fensterteil sowie die Innenansichten bestehen aus Holz, für einen Langzeit-Witterungsschutz sind die Außenteile mit Aluminium verblendet. In Verbindung mit der 2-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 des Fensterlieferanten 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 3-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 auf der Stiege 3 und 4 mit Türschließern ausgerüstet.

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 befinden sich jeweils in den Zählerverteilern der jeweiligen Stiege. Die Absicherung erfolgt mittels 25A-Neozed-Sicherungen (D02). Der Zutritt bzw. Eingriff ist dem Mieter nicht gestattet.

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

- 1 Stk. FI-Schutzschalter 40A, 30mA Typ G
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter 16A 1+N (Waschm., Geschirrspüler)
- 2 Stk. Leitungsschutzschalter 13A 1+N (Lichtkreis und Steckdosen)
- 3 Stk. Leitungsschutzschalter 16A 4polig (E-Herd)
- 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 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 SIEMENS Delta Line.

### **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 ebenfalls durch Abschluss eines Vertrages des Mieters mit UPC-Telekabel aktiviert werden.

Die Grundversorgung der Programme ORF1, ORF 2 und ATV erfolgt via terrestrischen DVB-T Empfang. TV-Geräte, die DVB-T bereits eingebaut haben (moderne Fernsehgeräte verfügen über einen eingebauten DVB-T Tuner) benötigen für diese Programme kein Zusatzgerät. Ältere Geräte müssen jedoch eine DVB-T Box beistellen.

Weiters ist auch der Anschluss eines digitalen SAT-Receivers an den F-Steckern Ihrer SAT-Anschlußdose möglich, die Anschaffung obliegt dem Mieter. Mittels Ihres SAT-Receivers können Sie dann über die hauseigene Sat-Antennenanlage zahlreiche Programme der Satelliten Astra, Hotbird und Türksat empfangen. Durch eine ORF-Steckkarte stehen Ihnen über diesen Weg auch die ORF-Programme zur Verfügung.

Zusätzlich können via den Receiver Radioprogramme (abhängig von den Anbietern) empfangen werden.

**Telefon, Internet:**

Bauseitig ist im Wohnzimmer und jedem Schlafzimmer eine Leerverrohrung für Telefon vorhanden; der Abschluss mit einem Telefonanbieter und der entsprechende Anschluss obliegen dem Mieter.

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

**Gegensprechanlage:**

Die Sprechanlage in Ihrer Wohnung ist mit einer Rufnummernunterscheidung ausgestattet, daher können Sie schon am Klingelton erkennen, ob von der Haustüre oder von der Wohnungstüre aus geläutet wird. Durch Abheben des Hörers erhalten Sie automatisch eine Verbindung zur Sprechstelle am Haustor. Zum Öffnen der Hauseingangstüre ist die Taste (mit Schlüsselsymbol) zu betätigen.

Um eine einwandfreie Funktion der Gegensprechanlage zu gewährleisten ist stets darauf zu achten, dass der Hörer nach Verwendung wieder ordnungsgemäß aufgehängt wird.

**Heizung:**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die WIEN ENERGIE - Fernwärme Wien. Die Verrechnung für Warmwasser und Heizung erfolgt, ebenso wie auch für Kalt- und Abwasser, aufgrund Ihres Einzellieferungsvertrages direkt mit der Fernwärme Wien.

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:

	Frostschutz	Schlafzimmer	Wohnzimmer	Badezimmer	Max.	
<b>Einstellung</b>	★	I	II	III	▶ I	
<b>Temperatur °C</b>	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.

**Mechanische Entlüftungen:**

Die innen liegenden Nassräume und der Küchenbereich 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 (Auf- oder Unterputzmodell).

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 nach.

### **Mechanische Entlüftungen (Fortsetzung):**

Der Lüfter im Badezimmer wird mit einem Hygrostat sowie einem eigenen Ein- / Ausschalter gesteuert. Die Regelung der Ventilatorlaufzeit erfolgt rein über das im Gerät integrierte Hygrostat. Standardmäßig sind die Geräte auf eine Luftfeuchtigkeit von ca. 65% eingestellt. Nach unterschreiten der eingestellten Luftfeuchtigkeit schaltet sich der Ventilator selbstständig ab. Aus meteorologischen Gründen kann es im Sommer vorkommen, dass die Luftfeuchtigkeit nicht unter 70% absinkt und sich dadurch der Ventilator nicht abschaltet. Um diesen Umstand zu ändern, kann der Sollwert für die Luftfeuchtigkeit im Sommer auf 75 bis 80% rel. Luftfeuchtigkeit angepasst werden.

**ACHTUNG:** Die Sollwerteinstellung darf nur bei abgeschaltetem Ventilator erfolgen. Nach dem Sommer ist der Standardwert von 65% wieder am Gerät einzustellen. Der Zugang zum Hygrostaten erfolgt wie beim Filterwechsel durch die Abdeckung von vorne.

Der Lüfter in der Küche wird direkt über einen Kontrollschalter ein- und ausgeschaltet. Der Anschluss von Dunstabzugshauben an den Abluftstrang in der Küche bzw. direkt an den Lüfter ist absolut unzulässig. Es können daher nur Dunstabzüge, die im Umluftbetrieb arbeiten, betrieben werden.

Die in den Ventilatoren eingebauten Filtervliese sollten in regelmäßigen Abständen (2 bis 3 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 Mieter 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

### **Sanitäre Anlagen:**

Die Zählleinheiten 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. 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.

### **Sanitäre Anlagen (Fortsetzung):**

Für eine Waschmaschine in der Wohnung ist nur der vorhandene, abgekappte 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 Wasseranschlüsse auf den Terrassen im EG sind frostsicher. 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.

### **Elastische Verfüugungen / 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 Mieter. Zur regelmäßigen Pflege empfehlen wir handelsübliche Reiniger, um eine etwaige Schimmelbildung durch stehende Feuchte zu vermeiden.

### **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 (Ichen) 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 bewusst als sogenannter „Kellenriss“ 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. 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 Loggien:**

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.

### **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 eine installierte Schleife automatisch zusätzlich ist auch die Betätigung mittels Zugschalter möglich.

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

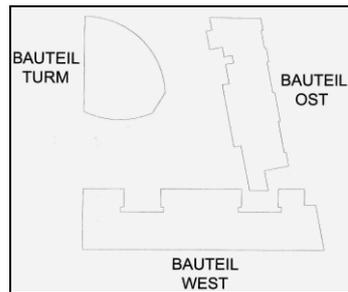
# Ausführende Professionisten:



<b>Architekt:</b>	Architekturbüro Guttman 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 80/12	Tel: 01/368 23 15
<b>Statik und Bauphysik:</b>	RWT plus ZT GmbH. 1010 Wien, Karlsplatz 2/6-7	Tel: 01/504 98 63-0
<b>Baumeisterarbeiten:</b>	Bilfinger Berger Baugesellschaft m.b.H. 1050 Wien, Diefenbachg. 5	Tel: 01/899 37 - 110 Fax: 01/899 37 - 118 office@bilfingerberger.at
<b>Trockenbauarbeiten:</b>	RHTB Projekt GmbH. 1220 Wien, Volkragasse 2	Tel: 01/285 81 42 Fax: 01/285 81 42 - 19
<b>Elektroinstallationen:</b>	Elektro Schwarzmann GmbH. 2870 Aspang, Hauptstraße 12	Tel: 02622/89 305-0 Fax: 02622/89 305 - 20 office@elektro-schwarzmann.at
<b>Heizung, Lüftung und Sanitär:</b>	Hiessberger GesmbH. 1120 Wien, Breitenfurterstr. 13	Tel: 01/815 07 71 Fax: 01/815 07 71 – 13 office@hiessberger.at
<b>Spengler:</b>	Johann Thurner GmbH. 2492 Eggendorf, Hauptstr. 33	Tel: 02622/200 41 Fax: 02622/200 41 - 30
<b>Schlosserarbeiten:</b>	Erwin Wippel GmbH. 7000 Eisenstadt, Industriestraße 14	Tel: 02682/75166 Fax: 02682/75167
<b>Fenster:</b>	Franz ZÖSCHER KG 8644 Mürzhofen, Bahnhofstraße 7	Tel: 03864/2317-0 Fax: 03864/2317 - 5
<b>Türen:</b>	Zirngast GmbH. 1230 Wien, Deutschstraße 25	Tel: 01/817 99 04 Fax: 01/817 99 04 - 41 office@zirngast.com
<b>Maler und Anstreicher:</b>	Mabeko GmbH. 2380 Perchtoldsdorf, Aspettenstr. 48	Tel: 01/890 38 31 Fax: 01/890 38 30
<b>Bodenlegearbeiten:</b>	Silvester Karl GesmbH. 1090 Wien, Liechtensteinstraße 9	Tel: 01/317 75 01 Fax: 01/31 00 610 silvester.boden@aon.at
<b>Fliesenleger:</b>	Olida – Ceramic GmbH. 1210 Wien, Prager Straße 89	Tel: 01/271 12 05 Fax: 01/271 12 07

*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 Hausverwalter erfragen.*

# Energieausweis:



für Bauteil West  
(Stiege 1 und teilweise Stiege 2)

ENERGIEAUSWEIS für Wien		Deckblatt	
Gebäudeart	Bauteil West	Erbaut im Jahr	
Standort	Wien-Simmering Simmeringer Hauptstraße 205	Einlagezahl	
Katastralgemeinde		Grundstücksnummer	
Eigentümer/Errichter <small>(zum Zeitpunkt der Ausstellung)</small>			
Wärmeschutzklasse	Skalierung	Energiekennzahl WBF	Energiekennzahl Standort
<b>Niedriger Bedarf</b>		HWB <sub>BGF</sub>	HWB <sub>BGF</sub>
<b>A</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)		<b>32,11 kWh/m<sup>2</sup>a</b>	<b>34,21 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>B</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>C</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 70 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>D</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 90 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>E</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>F</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>G</b> HWB <sub>BGF</sub> > 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>Hoher Heizwärmebedarf</b>			
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	J <sub>m</sub>	0,39 W/(m <sup>2</sup> K)	
Volumsbezogener Transmissions-Leitwert	Ψ <sub>T,V</sub>	0,14 W/(m <sup>3</sup> K)	
LEK-Wert		24,82 -	
Flächenbezogene Heizlast	P <sub>1</sub>	22,23 W/m <sup>2</sup>	
flächenbezogenen Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub> (WBF)	32,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
flächenbezogenen Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub> (Standort)	34,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
Anforderungen an den flächenbezogenen Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub>	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
Ausgestellt durch	RWT plus ZT GesmbH	 DIE BALANCE DER KRÄFTE	
Geschäftszahl	07020		
Datum	17.10.2007		

entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach



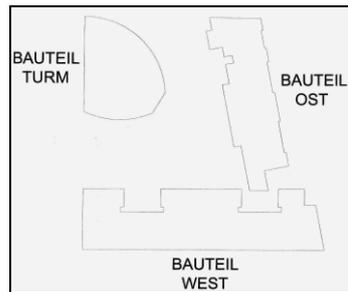
KOM (87) 401 endg.

ArchiPHYSIK 6.1.5 - 08/2007 - lizenziert für RWT plus ZT GmbH

vh

17.10.2007

# Energieausweis:



für Bauteil Ost  
(Stiege 3 und teilweise Stiege 2)

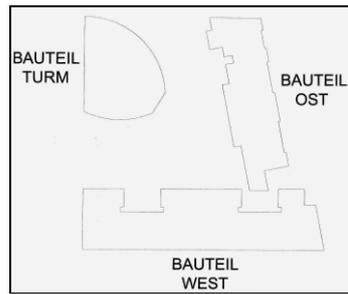
ENERGIEAUSWEIS für Wien		1	
		Deckblatt	
Gebäudeart	Bauteil Ost	Erbaut im Jahr	
Standort	Wien-Simmering Simmeringer Hauptstraße 205	Einlagezahl	
Katastralgemeinde		Grundstücksnummer	
Eigentümer/Errichter <small>(zum Zeitpunkt der Ausstellung)</small>			
Wärmeschutzklasse	Skalierung	Energiekennzahl WBF	Energiekennzahl Standort
<b>Niedriger Bedarf</b>		HWB <sub>BGF</sub>	HWB <sub>BGF</sub>
<b>A</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)		<b>34,86 kWh/m<sup>2</sup>a</b>	<b>37,08 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>B</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>C</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 70 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>D</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 90 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>E</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>F</b> HWB <sub>BGF</sub> ≤ 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>G</b> HWB <sub>BGF</sub> > 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)			
<b>Hoher Heizwärmebedarf</b>			
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	J <sub>m</sub>		0,40 W/(m <sup>2</sup> K)
Volumsbezogener Transmissions-Leitwert	ᾱ <sub>T,V</sub>		0,15 W/(m <sup>3</sup> K)
LEK-Wert			26,37 -
Flächenbezogene Heizlast	P <sub>1</sub>		23,68 W/m <sup>2</sup>
flächenbezogenen Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub> (WBF)		34,86 kWh/(m <sup>2</sup> a)
flächenbezogenen Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub> (Standort)		37,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anforderungen an den Flächenbezogener Heizwärmebedarf	HWB <sub>BGF</sub>		35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Ausgestellt durch	RWT plus ZT GesmbH	 DIE BALANCE DER KRÄFTE	
Geschäftszahl	07020		
Datum	17.10.2007		

entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach



KOM (87) 401 endg.

# Energieausweis:



für Bauteil Turm  
(Stiege 4)

ENERGIEAUSWEIS für Wien		Deckblatt	
Gebäudeart	Bauteil Turm	Erbaut im Jahr	
Standort	Wien-Simmering Simmeringer Hauptstraße 205	Einlagezahl	
Katastralgemeinde		Grundstücksnummer	
Eigentümer/Errichter <small>(zum Zeitpunkt der Ausstellung)</small>			
Wärmeschutzklasse	Energiekennzahl WBF	Energiekennzahl Standort	
<b>Niedriger Bedarf</b>	<b>Skalierung</b>	HWB <sub>BGF</sub>	HWB <sub>BGF</sub>
<b>A</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>B</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>C</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 70 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>D</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 90 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>E</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>F</b>	HWB <sub>BGF</sub> ≤ 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>G</b>	HWB <sub>BGF</sub> > 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)		
<b>Hoher Heizwärmebedarf</b>			
<b>Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient</b>	J <sub>m</sub>	<b>0,39</b>	W/(m <sup>2</sup> K)
<b>Volumsbezogener Transmissions-Leitwert</b>	ᾱ <sub>T,V</sub>	<b>0,11</b>	W/(m <sup>3</sup> K)
<b>LEK-Wert</b>		<b>22,09</b>	-
<b>Flächenbezogene Heizlast</b>	P <sub>1</sub>	<b>20,22</b>	W/m <sup>2</sup>
<b>flächenbezogenen Heizwärmebedarf</b>	HWB <sub>BGF</sub> (WBF)	<b>25,70</b>	kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>flächenbezogenen Heizwärmebedarf</b>	HWB <sub>BGF</sub> (Standort)	<b>27,53</b>	kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Anforderungen an den Flächenbezogener Heizwärmebedarf</b>	HWB <sub>BGF</sub>	<b>32,00</b>	kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Ausgestellt durch</b>	RWT plus ZT GesmbH	 DIE BALANCE DER KRÄFTE	
<b>Geschäftszahl</b>	07020		
<b>Datum</b>	17.10.2007		

# 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.

**Zirngast**  
GmbH.  
Fenster - Türen

**LEIBNITZ**  
8430 Leibnitz - Hauptplatz 19  
Telefon (0 34 52) 835 97, Fax DW 3  
office@zirngast.com

**WIEN**  
1230 Wien - Deutschstrasse 25  
Telefon 817 99-04, Fax DW 41  
wien@zirngast.com

Firma  
Bilfinger Berger Baugesellschaft m.b.H.  
Diefenbachgasse 5  
1150 Wien

22. August 2011

zi/hi

Bvhbn.: Simmeringer Hauptstrasse 205

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird hiermit bestätigt, daß im oben angeführten Bauvorhaben einbruchhemmende Eingangstüren lt. ÖNORM B 5338 eingebaut sind.

Hochachtungsvoll

**Zirngast**  
GmbH.  
8430 Leibnitz, Hauptplatz 19