

HANDBUCH für Mieterinnen und Mieter



102 freifinanzierte Mietwohnungen

Susi-Nicoletti-Weg 12
Margareta-Heinrich-Weg 3
1100 Wien

Wohnungsübergabe Oktober 2020

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 in Liesing 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. 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 Handbuch im Vorhinein zu beantworten, dürfen wir besonders das Kapitel „Ansprechpartner“ hervorheben. Dort finden Sie alle Personen, die für Ihre zukünftige Betreuung als Mieterin und 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	8
Waschküchenordnung	Seite	11
Gartenordnung	Seite	12
Gesundes Wohnklima	Seite	13
Orientierungsplan	Seite	16
Beschreibung und Hinweise	Seite	17
Wohnungsausstattung	Seite	19
Ausführende Professionisten	Seite	25
Energieausweis	Seite	26
Sicherheitstüre	Seite	28
Wichtige Adressen im Bezirk	Seite	29

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. Bitte bedenken Sie, dass sichtbare Mängel sofort bekannt gegeben werden müssen, da diese später nicht mehr von uns anerkannt werden können. Für etwaige notwendige Mängelbehebungen und allfällige weitere Auskünfte stehen Ihnen nach der Schlüsselübergabe seitens der AEAG/GESIBA sowohl ein Techniker wie auch Ihr zukünftiges Hausverwalter-Team 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, die bei der Übernahme nicht sichtbar waren, teilen Sie uns dies bitte schriftlich (vorzugsweise per HAVIS) 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 ALT-ERLAA AG eine entsprechende Objekt-Versicherung für die Wohnhausanlage abgeschlossen. Für die einzelne Wohnung ist jedoch seitens des/der Mieters/Mieterin eine geeignete Haushaltsversicherung abzuschließen.

Firmenwerbung:

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

Sicherheit:

Ihre Wohnhausanlage verfügt über eine Sicherheitsgrundausrüstung mit Gegensprechanlage sowie Sicherheits-Wohnungseingangstüren und zusätzlich sind Teilbereiche auch videoüberwacht. Ebenso wurde bei der Ausführung der Garagenstellfläche besonders auf eine helle und daher auch sichere Ausführung geachtet.

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

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

Hausverwaltung:

Teamleitung:	Frau MEDUNA Stefanie	
Sachbearbeiterinnen	Frau FRIEDRICH Clarissa Frau SCHRÖDER Sabine	DW 26 DW 38
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	
Kunden-/ Kundinnenverkehr:	wegen COVID19 derzeit ausgesetzt! (Montag 13:00 bis 16:00) (Mittwoch 13:00 bis 17:30) (Freitag 08:00 bis 12:00) (Dienstag und Donnerstag geschlossen)	

Das Hausverwaltungsteam steht Ihnen für folgende Angelegenheiten gerne zur Verfügung:

- Rechtliche Auskünfte
 - Anregungen und Beschwerden
- Zur besseren Weiterbearbeitung dürfen wir Sie ersuchen, Beschwerden jeglicher Art ausschließlich schriftlich einzubringen.

Hausbetreuung:

Hausbetreuung:	0676/83 534 736
Büro/Stützpunkt	EG / Stiege 1
KundInnenverkehr:	<i>Bitte um telefonische Terminvereinbarung.</i>

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

- Entgegennahme von Störungs-, wie auch Schadens- und Mängelmeldungen
- Reinigungsleistungen, Kleinreparaturen, Lampentausch
- Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen sowie für
- laufende Kontrolle der Wohnhausanlage inklusive der technischen Einrichtungen

Technische Betreuung:

Bauleiter:	Herr VOLLENHOFER Ing. Bmstr. Rene
Werkmeister	Herr KAINZ Wkm. Gerhard

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

HaVIS:

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

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

Sie erreichen diesen Service auf unsere Homepage <http://www.gesiba.at> unter dem Menüpunkt Havis. Dort können Sie auch Ihre Zugangsdaten anfordern die Sie für das Login benötigen, da der Zugriff mittels Benutzername und Passwort geschützt ist. Nachdem Sie das Anforderungsformular auf der Homepage ausgefüllt haben, bekommen Sie Ihre Zugangsdaten umgehend übermittelt. Aus Sicherheitsgründen ist die Zusendung jedoch nur per Post möglich.

Mietenbuchhaltung:

Frau HAUER Petra DW 261

(Büro: GESIBA-Zentrale 1010 Wien, Eßlinggasse 8-10)

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

Notfälle:

Feuerwehr:	122	Ärztenotruf:	141
Polizei:	133	Apothekenotruf:	1550
Rettung:	144	Euronotruf:	112
Stromstörung (E-Werke):		Tel. 0800 500 600	
Wassergebrechen (Hauptleitung):		Tel. 599 59/3199	
Kanalgebrechen (Hauptkanal):		Tel. 01 4000/9300	
Fernwärme Wien (bei Heizungsausfall):		Tel. 0800 500 751	

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 / Wasser- und Brandschäden:	Fa. Mibag	0800 500 808
- Elektroinstallationen:	Fa. ESS	01 521 747 07
- Kanalverstopfungen:	Fa. Rohrmax	01 330 – 4000
- Aufzüge	Fa. KONE	0800 8801188
- Schlosser	Fa. Gogl	0664/85 170 2

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 25) einen Bereitschafts- bzw. Notdienst anbieten. Beachten Sie bitte, dass bei nicht notwendigen Einsätzen durch Fremdfirmen der Gewährleistungsanspruch verloren geht. Ebenso werden die Kosten bei nicht erforderlichen bzw. selbst verursachten Einsätzen dem/der Einzelnen bzw. der Mietergemeinschaft angelastet.

Tipps für den Erstbezug:

Adresse:

Die Nummerierungen im Objekt und auch in den Mietverträgen wurden entsprechend den aktuellen Vorgaben der Stadt Wien (MA 37) ausgeführt. Die Wohnungen der Stiege 1 sind der Adresse Susi-Nicoletti-Weg 12 und die Wohnungen der Stiege 2 der Adresse Margareta-Heinrich-Weg 3 zugeordnet. Um Verwechslungen und Zustellungsfehler zu vermeiden, ist trotzdem immer auch die Stiegenbezeichnung anzugeben, die Stockwerksbezeichnung hingegen ist bei der Angabe Ihrer Adresse nicht anzuführen.

Nachstehend finden Sie ein Beispiel für die korrekte Schreibweise Ihrer Adresse. Wir empfehlen Ihnen bei jeglichen Adressangaben auch diese Form zu verwenden.

1100 Wien, Susi-Nicoletti-Weg 12/1/53
(Beispiel für Tür 53 auf Stiege 1)

1100 Wien, Margareta-Heinrich-Weg 3/2/51
(Beispiel für Tür 51 auf Stiege 2)

Allgemeine Teile und Gemeinschaftsräume:

Lernen Sie und Ihre Mitbewohner/innen die neue Wohnhausanlage kennen und machen Sie sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut. In den allgemeinen Räumlichkeiten finden Sie gegebenenfalls auch entsprechende Bedienungsanweisungen. 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:

Das Befahren der Gehwege und Grünanlagen der Wohnhausanlage mit jeglichen Fahrzeugen ist nicht zulässig. Auch die Fahrstraßen für Feuerwehr- und Müllsammelfahrzeuge dürfen ausschließlich von diesen Fahrzeugen verwendet werden und sind dementsprechend auch mit Pollern versperrt. Vermeiden Sie unbedingt – auch in Ihrem eigenen Interesse – Beschädigungen durch Möbeltransporte oder Lieferungen an Grünanlagen, Eingangsportalen, Stiegenhäusern, Aufzug, usw. Beschädigungen aus der Übersiedlungstätigkeit werden dem/der Verursacher/in bzw. – sofern diese(r) nicht bekannt ist – über die Instandhaltungsvorsorge allen MieterInnen verrechnet. Beachten Sie bitte, dass die Einfahrt in die Tiefgarage für Lieferantenfahrzeuge untersagt ist.

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 in den ersten Tagen die Aufstellung einer Abfallmulde veranlasst werden. 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 1100 Wien, Sonnleithnergasse 30. (ACHTUNG: Der nahe Mistplatz in 1230 Wien, Südrandstraße 2 ist derzeit wegen Umbau gesperrt).

Schlüssel und Zutritts-Chip:

Die Wohnhausanlage wurde mit einer geschützten Zentralsperranlage ausgestattet, Ihr Schlüssel sperrt somit das Haustor, die Wohnungstüre, den Briefkasten, das Kellerabteil und gegebenenfalls auch Ihr Gartentor. 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.

Darüber hinaus erhalten Sie auch 2 elektronische Zutritts-Chips. Mit diesen können Sie komfortabel das Hauseingangstor öffnen, ohne einen Schlüssel ins Schloss stecken zu müssen. Dazu muss der Chip nur an das Empfängermodul (neben dem Sprechanlagen-Tableau) angehalten werden. Mit diesen Chip können Sie auch die Zugänge zu den Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen öffnen. Weiters können Sie den Chip im Hausbetreuungszentrum auch für die Waschküche und den Gemeinschaftsraum freischalten lassen. Der Chip öffnet Ihnen dann die Zugangstüre dieser Räume für den jeweils gebuchten Zeitraum.

Wenn Sie einen Garagenstellplatz angemietet haben, bekommen Sie 2 Garagenschlüssel, sowie eine Funkfernbedienung. Sämtliche Schlüssel und Chips werden Ihnen am Tag der Wohnungsübergabe ausgehändigt.

Stiegenhäuser:

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

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 Lift 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 Auszugsanlage 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.

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/m² und darf auch von Möblierungen und Pflanztrögen nicht überschritten werden.

Absperrrichtungen:

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

Anschluss von Geräten:

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

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

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

Beleuchtungskörper:

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

Kellerabteil:

Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über ein eigenes Kellerabteil im UG. Die Lagerung von leicht entzündlichen Stoffen und Flüssigkeiten ist im Sinne Ihrer eigenen Sicherheit untersagt. Eventuell in Ihrem Kellerabteil oder Abstellraum 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.

Fensterreinigung:

Wir weisen darauf hin, dass Sie bei der Beauftragung von Personal zur Fensterreinigung auf die Verwendung einer Absturzsicherung achten müssen. Der Dienstleister bzw. das Fachpersonal verfügt üblicherweise über sogenannte Fenstersicherungsgeländer oder über eine vergleichbare Sicherungsmaßnahme.

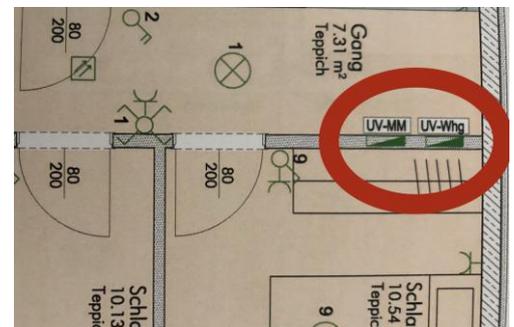
Lüften und Heizen:

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. Insbesondere in den ersten zwei Jahren ist der Austrocknung ein besonderes Augenmerk zu schenken. Achten Sie daher bitte auf eine regelmäßige Durchlüftung der Wohnung sowie auf eine ausreichende Beheizung während der kalten Jahreszeiten. Somit kann der Baukörper noch entsprechend austrocknen und eine Bildung von Feuchtigkeit bzw. letztendlich auch von Schimmel vermieden werden (siehe auch Kapitel „Gesundes Wohnklima“).

Montage / Bohrungen:

Verwenden Sie dem Baustoff entsprechende Montagemittel (spezielle Dübel) und vergewissern Sie sich, ob durch Bohrlöcher keine Leitungen beschädigt werden können. Dabei hilft Ihnen auch der Ihnen übergebene Wohnungsplan, aus dem Sie z.B. die Lage der Installationsschächte oder Elektroverteiler entnehmen können. Im Zweifelsfall empfehlen wir Ihnen die Montage einer Fachkraft zu überlassen und diese auf die nachträglich beschriebenen Einschränkungen hinzuweisen

Im Bereich der Elektro-Wohnungsverteiler sind sämtliche Bohrungen, auch an der Rückseite, zu unterlassen, da dadurch sehr leicht Leitungen beschädigt werden können.



Bohrungen an den Installationsschächten sind grundsätzlich zu vermeiden, vor allem wenn diese nicht als Beton- sondern als Leichtbauwände ausgeführt sind.

Sofern das Setzen von Dübeln hier jedoch unbedingt notwendig ist - z.B. für die Küchenmontage - sind bei Leichtbauwänden ausschließlich speziell dafür geeignete Brandschutzdübel zu verwenden. Nur dadurch bleibt der bestehende Brandschutz gewährleistet.



Ebenso gilt auch für einen Bereich von 50cm rund um die Loggiatüren ein absolutes Bohrverbot, da sonst die Gefahr einer Beschädigung der Loggia-Verankerung bestehen könnte. Hier sind auch selbstverständlich jegliche Stemmarbeiten, wie generell in der gesamten Wohnung, absolut verboten.



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

Gültigkeit:

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

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

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

Reinhaltung:

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

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

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

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

Abfall:

Die Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Verordnungen zu trennen und dürfen nur in die dafür bestimmten Müllgefäße entsorgt werden, wobei Schachteln und Kisten vorher entsprechend zu zerkleinern sind. Eine Belästigung anderer Personen sowie eine Verschmutzung rund um die Müllgefäße sind zu vermeiden. Die Deckel der Müllgefäße sind nach der Müllentsorgung unbedingt wieder leise zu schließen. Das Abstellen von Sperrmüll in den Müllräumen oder auf den Müllplätzen ist ausnahmslos zu unterlassen. Die Entsorgung von festen Abfällen (z.B. Speiseresten oder Katzenstreu) über die 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. Ebenso ist auf eine regelmäßige Wasserentnahme an allen Armaturen, Duschen, etc. zu achten, um Schäden und hygienische Nachteile am Leitungssystem durch einen längeren Stillstand zu vermeiden.

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

Das Einschlagen von 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/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.

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

Abstellflächen:

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

Kellerabteile / Abstellräume:

Die Lagerung von leicht entzündlichen oder schwer löschbaren Stoffen – insbesondere von brennbaren Flüssigkeiten – ist strengstens untersagt.

Haustiere:

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

Ruhe:

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

Musikanlagen, Fernseher und Computerspiele dürfen ausschließlich in Zimmerlautstärke betrieben werden. Beim Betreiben einer Klimaanlage ist ebenfalls auf die Lärmentwicklung zu achten und dementsprechend sind die Ruhezeiten einzuhalten.

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

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

Schonung der Wohnhausanlage:

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

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

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

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

Entlüftung:

Die Entlüftung der Wohnung erfolgt thermisch, zentral mechanisch oder mittels Einzellüfter. Der/Dier 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 Lasten gehen bzw. von ihm/ihr zu beheben sind.

Blumentröge:

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

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

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

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

Grillen:

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

Waschküchenordnung:

Benützung:

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

Montag bis Samstag (werktags) von 6:00 bis 20:00 Uhr

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

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

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

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

Sauberkeit:

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

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

Sicherheit:

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

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 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/jede 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 u.a. 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, Platten- und Wegverlegung, usw.) bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Nicht gestattet sind die Vornahme von Niveauveränderungen, das Aufstellen von 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.

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 durch den/die Wohnungsmieter/in zu entleeren, sofern es sich nicht um selbst entleerende und somit frostsichere Armaturen handelt.

ACHTUNG:

Bepflanzungen im Mietergarten sind nur sehr eingeschränkt möglich, da die Erd- bzw. Granulat-Aufschüttung nur etwa 30cm beträgt. Tiefwurzelnde Sträucher oder auch Pflanzen mit massiver Wurzelbildung dürfen daher nicht gepflanzt werden, da eine Beschädigung der darunter liegenden Isolierung der Tiefgaragendecke drohen würde.

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
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. Wäschwaschen 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 energieverwendend 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.



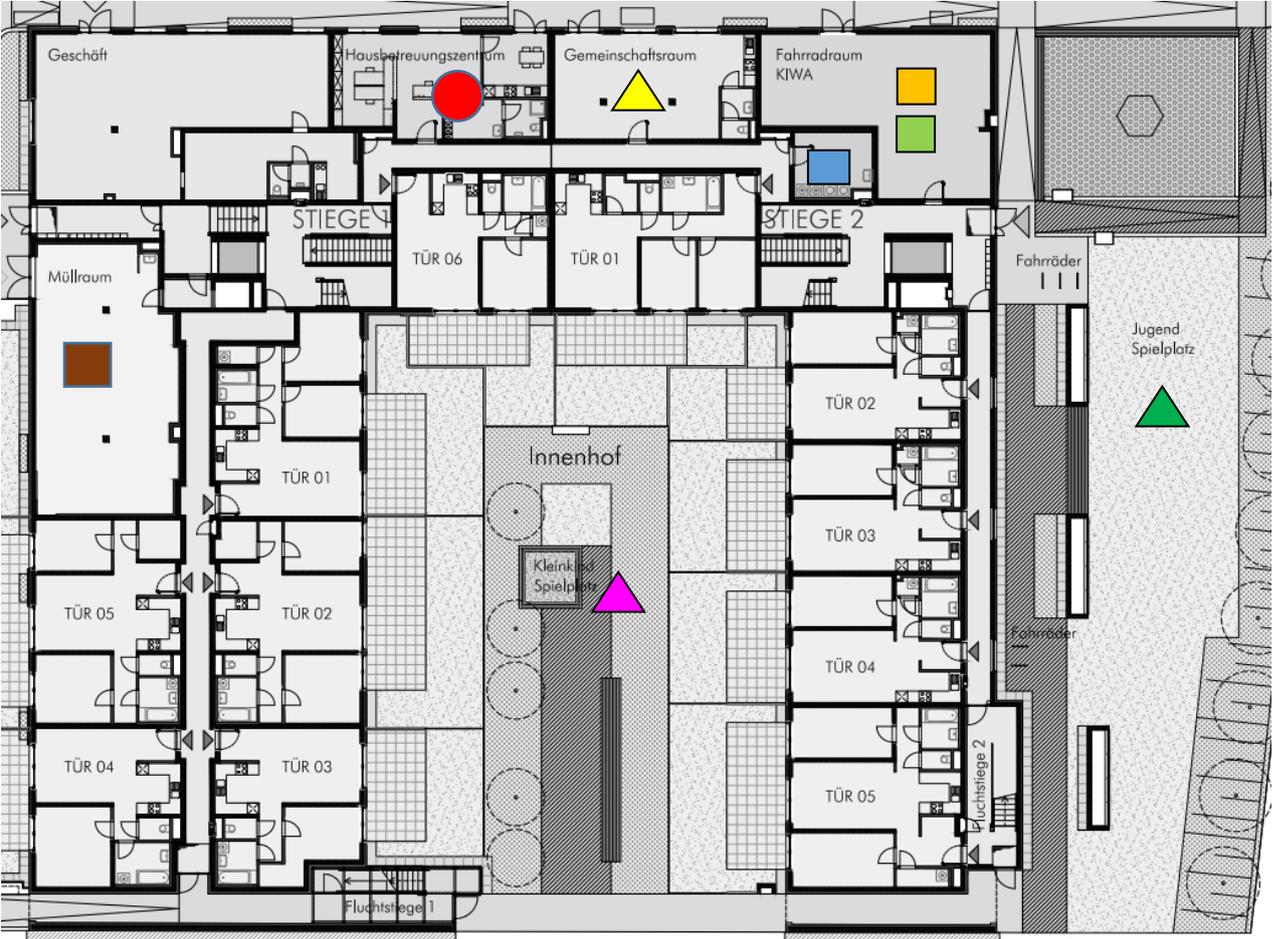
Orientierungsplan:

- Waschküche
 - Fahrradabstellraum
 - Kinderwagenabstellraum
 - Müllraum
- Kleinkinderspielplatz
 - Gemeinschaftsraum
 - Jugendspielplatz
 - Hausbetreuungszentrum
 - Kellerabteile

UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Gemeinschaftsraum:

Dieser Raum soll Ihnen sowie Ihren MitbewohnerInnen gemütliche Zusammenkünfte ermöglichen und steht allen MieterInnen nach vorheriger Anmeldung zur Verfügung. Die Türe des Gemeinschaftsraumes ist jedoch nicht mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Bei Bedarf bzw. nach Reservierung wird Ihnen in der Hausbetreuung Ihr Zutritts-Chip entsprechend aktiviert, um die Zugangstüre öffnen zu können.

Bei der Benützung dieses Raumes sind die Bestimmungen der Hausordnung – vor allem hinsichtlich der Ruhezeiten – sinngemäß anzuwenden, um angrenzende Bewohner/innen nicht zu stören. Wir erlauben uns auch darauf hinzuweisen, dass dieser Raum nicht als Partyräumlichkeit mit zusätzlicher, spezieller Schalldämmung geplant bzw. ausgeführt wurde.

Die Benutzung des Gemeinschaftsraums erfolgt auf eigene Gefahr und darf von Kindern nur unter Aufsicht von Erwachsenen benützt werden. Nach der Benützung sind die persönlichen Gegenstände vom/von der Mieter/in wieder mitzunehmen, ein Verbleib von privaten Gegenständen ist aus Haftungs- und Sicherheitsgründen nicht zulässig. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist pfleglich zu behandeln und nach Gebrauch auch entsprechend gesäubert zu verlassen. Ein Verbleib von persönlichen Lebensmitteln ist – nicht zuletzt auch aus hygienischen Gründen – nicht erlaubt.

Gemeinschaftsterrasse:

Die Beschreibung und ebenso auch die Bestimmungen für den Gemeinschaftsraum gelten sinngemäß auch für die Dachterrasse.

Wir weisen darauf hin, dass insbesondere bei der Dachterrasse ein Verbleib von privaten Gegenständen nicht zulässig ist, da diese bei Starkwind eine Gefahr darstellen können. Auch das Aufstellen von Pflanzgefäßen ausdrücklich untersagt, auch weil diese von Kindern missbräuchlich als Aufstiegshilfe verwendet werden könnten und somit eine große Gefahr darstellen.

Die Gemeinschaftsterrasse ist grundsätzlich von 08:00 bis 20:00 Uhr geöffnet. Da jedoch keine regelmäßige Reinigung stattfindet und auch keine Winterbetreuung erfolgt, ist aus Sicherheitsgründen die Nutzung bei Schlechtwetter (Rutschgefahr) und während der Wintermonate auch während dieser Öffnungszeiten nicht erlaubt. Wir halten uns daher auch eine temporäre Sperre der Terrasse, insbesondere während der Wintermonate, vor.

Waschküche:

Im Erdgeschoß steht eine Waschküche mit zwei Waschmaschinen und zwei Trockengeräten zur Verfügung. Auch bei diesem Raum ist der Zugang nur mittels Chip nach vorheriger Programmierung bzw. Freischaltung durch das Hausbetriebszentrum für den von Ihnen gebuchten Zeitraum möglich. Es ist dabei aber auch möglich die Reservierung längerfristig buchen zu lassen (z.B. immer Freitag 12-14 Uhr für das gesamte Jahr).

Die Bezahlung erfolgt komfortabel ohne Münzen mittels eines Chip-Terminals der Firma Washcomplete. Sie erhalten bei der Wohnungsübergabe kostenlos eine aufladbare Washkarte im Scheckkartenformat. Auf dieser Karte können Sie jederzeit bei Bedarf ein Guthaben aufladen. Die Aufladung kann auf drei unterschiedliche Varianten vorgenommen werden:

- in einer von 610 Trafiken in Wien (Ladebon über e-loading)
- über die Website www.washcomplete.at
- über Handy-App (downloadlink siehe oben)

Wenn die Washkarte nach ca. 50 Aufladungen erneuert werden muss oder verloren geht, können Sie auf der genannten Homepage des Betreibers kostenlos eine neue Karte anfordern.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume:

Vor allem im Untergeschoss stehen Ihnen ausreichend Fahrradabstellplätze zur Verfügung, sodass der Raum im Erdgeschoss bei Bedarf eher zur Einstellung von Kinderwägen und Kinderfahrrädern zu überlassen ist. Die Fahrradabstellräume im Untergeschoss können auch mit dem Lift auf der Stiege 2 erreicht werden, der aus diesem Grund extra größer ausgeführt wurde. Trotz der großzügigen Flächen erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass diese Räumlichkeiten ausschließlich für das Einstellen von Fahrrädern und Kinderwägen vorgesehen sind. Eine Lagerung von anderen Gegenständen (z.B. Dachboxen, Surfbrettern, Wintersportgeräten, usw.) ist daher nicht zulässig.

Bedenken Sie bitte, dass der Fahrradraum nicht durch die Objektversicherung gedeckt ist und daher z.B. ein Diebstahl nicht versichert ist. Eine allenfalls gewünschte Diebstahlversicherung müsste mit Ihrer persönlichen Haushaltsversicherung abgeschlossen werden.

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

Allgemeine Grünflächen:

Die Betreuung der Allgemeinflächen erfolgt durch die HausbetreuerInnen und gegebenenfalls durch Fachfirmen. Bepflanzungen auf den allgemeinen Grünflächen durch MieterInnen sind u.a. auch aus diesem Grund nicht zulässig.

Mietergärten:

Bepflanzungen im Mietergarten sind nur sehr eingeschränkt möglich, da die Erd- bzw. Granulat-Aufschüttung nur etwa 30cm beträgt. Tiefwurzeln Sträucher oder auch Pflanzen mit massiver Wurzelbildung dürfen daher nicht gepflanzt werden, da eine Beschädigung der darunter liegenden Isolierung der Tiefgaragendecke drohen würde.

Schließanlage:

Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem zentralen Schließsystem ausgestattet, Grundausstattung sind 5 Schlüssel pro Wohnung. Diese Schlüssel sperren somit das Haustor, die Wohnungstüre, den Briefkasten, das Kellerabteil und allenfalls auch das Gartentor. Die Zylinder der Wohnungstüre sind gegensterrig, d.h. auch bei angestecktem Schlüssel kann von der anderen Seite gesperrt werden.

Aufzüge:

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

Stiegenhaus- und Außenbeleuchtung:

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

Die Außenbeleuchtung der Wohnhausanlage erfolgt völlig automatisch durch eine Zeitschaltuhr und einen Dämmerungssensor. Teilweise erfolgt die Aktivierung der Außenbeleuchtung ev. auch durch Bewegungsmelder bzw. Taster.

Videoüberwachung:

Zur Erhöhung der Sicherheit wurde in der Wohnhausanlage bei den Eingangsbereichen im Erdgeschoß und bei den Garagenzugängen im Kellergeschoß ein Videoüberwachungssystem installiert.

Brandmeldeanlage:

Die Wohnhausanlage ist entsprechend den gültigen Vorschriften und auch zu Ihrer eigenen Sicherheit teilweise mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet. Die Wohnungen selbst verfügen über Rauchmelder, die jedoch nicht an die Brandmeldeanlage angeschlossen sind.

Daher ist nicht nur aus Rücksicht auf andere HausbewohnerInnen das Rauchen in allgemeinen Räumen, Gängen, Stiegenhaus, usw. zu unterlassen sondern strengstens verboten. Bei Nichteinhaltung kann es auch zu einem Alarm und den damit verbundenen kostenpflichtigen Einsatz kommen, der dem/der Verursacher/in bzw. der Hausgemeinschaft verrechnet werden muss. Ebenso sind staubentwickelnde Arbeiten (z.B. Sägen oder Schleifen) in den Gängen und Stiegenhäuser - nicht nur aufgrund der Hausordnung - wegen der Gefahr einer Beeinflussung bzw. Alarmierung der Brandmelder untersagt.

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 steht ein Zugschalter (Schnurschalter) zur Verfügung.

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

Wohnungseingangstüren:

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

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

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.

In das Türschild ist ein Namensschild integriert, das Sie bei Bedarf bzw. Wunsch selbst beschriften können. Beschriftungen mit einem wasserfesten Stift oder auch das Anbringen von Aufklebern direkt am Namens- bzw. Türschild sind jedoch nicht gestattet.

Fenster und Terrassentüren:

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

Eventuell auftretende Kondenswasserbildung an den Fenstern ist ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchtigkeit. Um Folgeschäden zu vermeiden, sollte das Kondenswasser möglichst bald abgewischt und das Lüftungsverhalten korrigiert werden. Derartige Folgeschäden sind durch den/die Mieter/in auf eigene Kosten zu sanieren.

Sonnenschutz:

Die Fensterflächen und Terrassentüren sind je nach bauphysikalischer Erfordernis bauseits mit einem Sonnenschutz ausgestattet. Dabei handelt es sich größtenteils um Innenjalousien, die laut Hersteller prinzipiell wartungsfrei sind. Zur Reinigung sollte nur lauwarmes Wasser mit neutralem Reinigungsmittel verwendet werden. Die Innenjalousien sollte man – vor allem in den Wintermonaten, sofern sie nicht benötigt werden – hochziehen, da sie sonst keine Warmluft an die Verglasung lassen und es dadurch zu Kondenswasserbildung kommen kann.

Bei entsprechend bauphysikalischem Erfordernis ist der Sonnenschutz nicht als Innenjalousie, sondern als Aussenrolladen mit Elektroantrieb ausgeführt. Die Reinigung und Pflege ist ebenfalls nur mit neutralem Reinigungsmittel vorzunehmen. Bei Herabfahren ist darauf zu achten, dass dem Rollladen keine Gegenstände im Weg sind (z.B. Pflanzgefäße), da es dadurch zu einer Blockade kommen kann und in weiterer Folge zu einer Beschädigung des Antriebs bzw. der Führungsschienen.

Telefon, Internet:

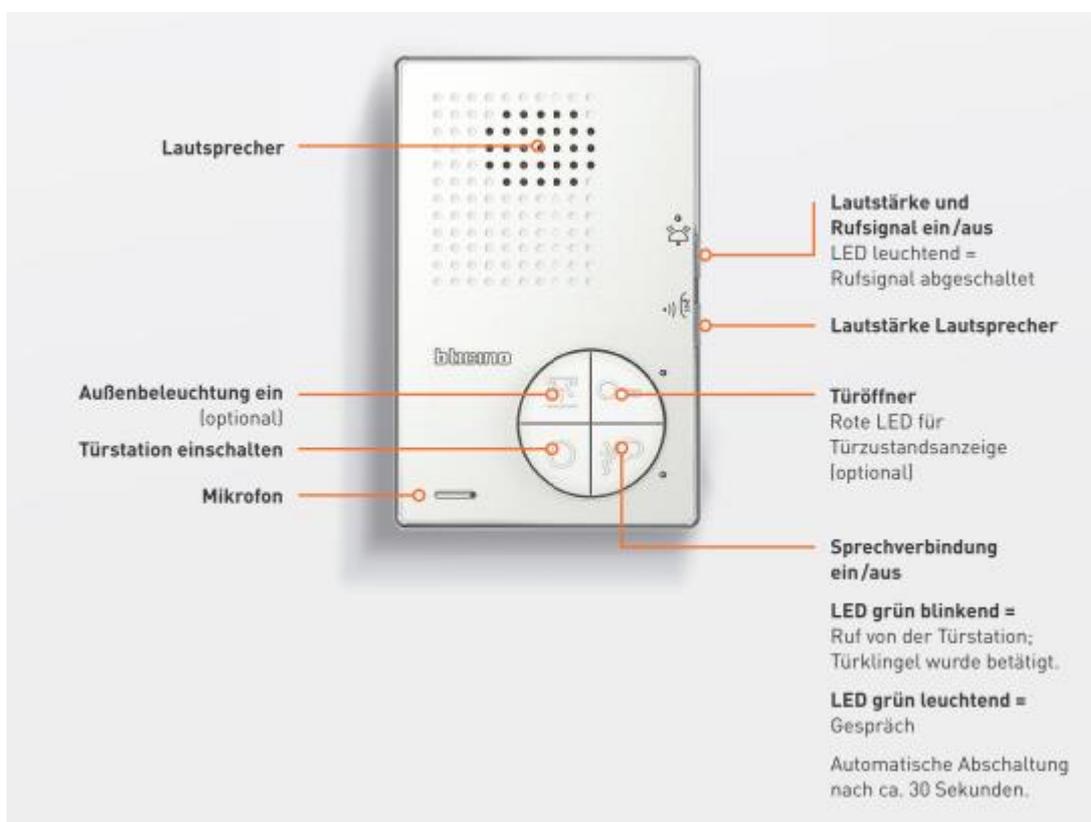
Bauseitig ist im Wohnzimmer und jedem Schlafzimmer eine Leerverrohrung für Schwachstrom vorhanden; der Abschluss mit einem Telefonanbieter und der entsprechende Anschluss obliegt dem/der Mieter/in.

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

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 erhalten Sie automatisch eine Verbindung zur Sprechstelle am Haustor. Während der Sprechverbindung leuchtet die grüne LED. Zum Beenden des Gespräches muss erneut kurz die Sprechaste gedrückt oder die Türöffnertaste (mit Schlüsselsymbol) betätigt werden. Die Lautstärke des Lautsprechers kann am rechten Rand der Bedienungseinheit verändert werden. Auch die Lautstärke des Rufsignals kann mittels eines eigenen Reglers verändert werden. Auch eine komplette Stummschaltung des Rufons ist möglich, während der Stummschaltung leuchtet als Hinweis eine LED.

Als Sonderwunsch kann die Sprechstelle in Ihrer Wohnung gegen ein Model mit Bildschirm getauscht werden. Nachdem bei dem Klingeltableau bei der Eingangstüre bereits bauseits eine Kamera ausgestattet wurde, entsteht durch den Tausch eine Videogegensprechanlage.



Fernsehen, Radio:

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

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

Der vorhandene Telekabelanschluss kann auf Wunsch durch Abschluss eines Vertrages des/der Mieters/Mieterin mit Magenta/UPC aktiviert werden.

Die Anmeldung bei der Gebühren und Info Service GmbH (GIS) ist in jeden Fall durch den/die Mieter/in selbst vorzunehmen.

Elektroinstallation:

Die Zähler und Vorzählersicherungen befinden sich im Zählerraum im KG. In der Wohnung befindet sich der Wohnungsverteiler, der den Fehlerstromschalter (FI) sowie die einzelnen Leitungsschutzschalter enthält.

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.

Zusätzlich befindet sich in Ihrer Wohnung auch ein Schwachstromverteiler, in dem sämtliche Leerverrohrungen (Multimedia, Telefon, Antenne, Telekabel, etc.) der Wohnung zusammengeführt sind.

Bei den in Ihrer Wohnung ausgeführten Steckdosen, Wechsel-, Serien-, Kreuz- und Kontrollschaltern handelt es sich um Produkte der Firma Siemens (Serie: Delta-Line)

Rauchmelder:

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

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

Die Wartung – wie z.B. ein periodischer Batteriewechsel – obliegt dem/der Mieter/in. Bitte denken Sie vor einer längeren Abwesenheit (z.B. Urlaub) an die ausreichende Stromversorgung des Rauchmelders und tauschen Sie bei Modellen, die keine fix verbaute Stromquelle haben, daher gegebenenfalls die Batterien aus.

Bei mangelnder Pflege oder Wartung kann es zu Defekten und Fehlalarmen kommen, die in weiterer Folge einen Austausch des Gerätes zu Lasten des/der Mieters/Mieterin notwendig machen. Nach maximal 10 Jahren oder eben bei Fehlfunktionen bzw. beim Erschöpfen einer fix verbauten Stromquelle ist der Rauchmelder durch den/die Mieter/in selbst zu tauschen.

Lüftungselemente/Schalldämmlüfter:

Da die Wohnung aufgrund der guten Isolierung nahezu luftdicht ist, sorgen die direkt in den Fensterelementen integrierten oder in der Fassade verbauten Lüftungselemente für die zuglose Nachströmung von Frischluft ohne Lärm oder Schmutz in die Wohnung zu bringen. Diese Lüftungselemente dürfen auf keinen Fall geschlossen oder abgedeckt werden!

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 ECO.

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

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

Der 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.

Wenn der Waschmaschinenanschluss im Abstellraum situiert ist, dann wurde gleichzeitig auch hier ein Lüfter installiert, der wie im Badezimmer mit einer Hygrostat-Steuerung ausgestattet ist und demensprechend selbst bei Bedarf seine Leistung anpasst.

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

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



Reinigungsanleitung:

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

Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Firma WIEN-ENERGIE mittels Fernwärme. Die Verrechnung für Warmwasser und Heizung erfolgt mittels Einzelwärmemengenzähler aufgrund Ihres Einzellieferungsvertrages direkt mit dem Lieferanten.

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

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

Die Heizung ist praktisch wartungsfrei, man kann jedoch nicht ausschließen, dass sich im Laufe der Zeit Luft in den Heizkörpern sammelt. Wenn sich der Heizkörper nicht vollflächig erwärmt, ist dies ein Zeichen für vorhandene Luft und dass eine Entlüftung notwendig ist. Die Entlüftung kann selbstständig von Ihnen durchgeführt werden. Sie benötigen nur den Ihnen übergebenen Vierkantschlüssel und einen Becher. An der oberen Seite, vis-a-vis vom Thermostat, finden Sie das Entlüftungsventil. Drehen Sie den Heizkörper ab und bringen Sie das kleine Loch am Entlüftungsventil in Position zum Becher. Danach öffnen Sie mit dem Vierkantschlüssel das Ventil und lassen die Luft entweichen. Sobald ein kleiner Wasserstrahl entweicht, können Sie das Ventil wieder schließen. Im Anschluss können Sie den Heizkörper wieder in Betrieb nehmen und den Vorgang bei allen anderen Heizkörpern wiederholen. Im Bedarfsfall wenden Sie sich an den Servicedienst der Fernwärme Wien, Tel. 0800 500 700. Wir weisen darauf hin, dass eine Demontage von Heizkörpern nicht genehmigt werden kann.

Sanitäre Anlagen:

Die Zählerinheiten und Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser befinden sich generell in Ihrer Wohnung hinter einer Revisionsöffnung im Bad, WC oder in der Küche. Dieser Zugang darf nicht verbaut oder verkleidet werden. Bei einem Gebrechen müssen beide Sperrhähne abgedreht und die Hausverwaltung verständigt werden. Bei längerer Abwesenheit (z.B. Urlaub) empfehlen wir die Schließung der Absperrhähne. Zur Wartung der Zähler ist die Zugänglichkeit zu den Hahntürchen und somit auch Ihre Anwesenheit erforderlich.

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

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

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

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

Für eine Waschmaschine in der Wohnung ist nur der vorhandene, abgekappte Kaltwasseranschluss zu verwenden, ein Anschluss an das Warmwasser ist nicht zulässig. Die Montage der Spüle in der Küche darf nur von befugten Gewerbeberechtigten erfolgen.

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.

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.

Bei schweren Gegenständen und Pflanzen, die direkt am Boden stehen, empfehlen wir eine geeignete Unterlage zu verwenden. Bei besonders schweren Punktlasten – wie z.B. Klavierbein – kann es zu einer Beschädigung des Bodens kommen. Wir weisen darauf hin, dass daher das Aufstellen solcher Lasten und auch das in dem Zusammenhang notwendige „Aussparen“ des Laminatbodens, nur nach Genehmigung durch die Hausverwaltung erfolgen darf.

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.

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 als Schattenfugen ausgeführt um eine optisch sichtbare Rissbildung zu vermeiden.

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

Hinweis: Sollten sie vorhaben die Wohnung neu auszumalen, möchten wir darauf hinweisen, dass nur Produkte verwendet werden dürfen, die auch von der ausführenden Professionistenfirma verwendet wurden. Andere Produkte könnten womöglich auf dem vorhandenen Anstrich nicht gut haften. Wir ersuchen sie, noch bevor sie ihr Vorhaben starten mit der ausführenden Firma Kontakt aufzunehmen, um entweder von dort die Wandfarbe zu beziehen oder sich ein geeignetes Produkt empfehlen zu lassen.

Loggien, Balkone und Terrassen:

Der Bodenbelag besteht entweder aus im Kiesbett verlegten Betonplatten oder aus versiegeltem Beton. Um eine problemlose Entwässerung durch Versickerung zu gewährleisten, dürfen die Fugen zwischen den Platten nicht verschlossen werden oder die Rigole (Entwässerungsrinnen) abgedeckt werden. Auf den Belägen darf kein aggressives Entsalzungsmittel verwendet werden.

Auf den Freiflächen wurde neben einer Außensteckdose auch eine Außenbeleuchtung an der Wand ausgeführt. Um eine einheitliche Optik zu bewahren darf ausschließlich das bereits bauseits verwendete Produkt verwendet werden.

Wasseranschluß auf Terrassen:

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

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

Hinweise zu Veränderungen am Mietgegenstand:

Für sämtliche Umbauarbeiten in der Wohnung ist vorher eine schriftliche Genehmigung der Hausverwaltung einzuholen. Bei der Ausführung von genehmigten Sonderwünschen ist jedenfalls auf die 3-jährige Gewährleistung Bedacht zu nehmen (siehe auch Seite 2 „Sonderwünsche“) Wir müssen jedoch auch darauf hinweisen, dass bestimmte Umbauten generell ausgeschlossen werden müssen.

Bitte bedenken Sie auch, dass bei einem Austausch der Grundausstattung – wie z.B. Waschbecken – zwar keine Genehmigung notwendig ist, der Anschluss aber nur durch einen konzessionierten Fachbetrieb vorgenommen werden darf und eine entsprechende Bestätigung (z.B. Rechnung) bei Bedarf vorgelegt werden muss.

Bei einer späteren Rückgabe der Wohnung muss entweder die Grundausstattung vorhanden sein oder bei einem vergleichbaren Ersatzprodukt (z.B. Waschtisch) der Nachweis über die ordnungsgemäße Montage inkl. Anschluss erbracht werden.

Ausführende Professionisten:



Generalunternehmer:	STRABAG AG Hoch- Ingenieur und Verkehrswegebau Direktion AP – Hochbau Wien 1220 Wien, Donau-City-Straße 9	Tel: 01 22422-0 www.strabag.com
Elektroinstallation:	S&K Gebäudetechnik Gmbh.. 1210 Wien, Siemensstraße 160	Tel: 01 344 3444-0 Mail: office@sundk.at
Heizung-Lüftung-Sanitär:	Böhm Stadtbaumeister& Gebäudetechnik GmbH. 1220 Wien, Donau-City-Straße 9	Tel: 01 815 07 71-0 Mail: office.gebaeudetechnik@strabag.com
Maler und Anstreicher:	MABEKO GmbH. 2345 Brunn am Geb., Wiener Str. 129	Tel: 02236 378 080 Mail: info@mabeko.at
Fliesenlegerarbeiten:	Guth Fliesenverlegungs GmbH 1090 Wien, Sobiekisgasse 1b	Tel: 01 271 12 05 Mail: fliesen.guth@aon.at
Bodenleger:	Wiedner Gesellschaft m.b.H.. 2640 Gloggnitz, Franz Dittelbachstraße 12	Tel: 02662/44000 Mail: office@wiedner.at
Trockenbau:	M.A.S.-Trockenbau u. Handels KG 3003 Gablitz, Linzerstraße 116	Tel: 02231 21 202 Mail: mas@mas-trockenbau.at
Sonnenschutz:	REITERMAYER GesmbH. 2000 Stockerau, Heidstraße 26,	Tel: 02266 62570 Mail: office@reitermayer.at
Fenster:	Hasslinger GmbH 2700 Wr. Neustadt, Rebengasse 1-7	Tel: 02622 2700 Mail: office@hasslinger.at
Innentüren:	ZIRNGAST Fenster und Türen GesmbH. 1230 Wien, Deutschstraße 25	Tel: 01 817 990 4 Mail: office@zirngast.com

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

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



BEZEICHNUNG	Oberlaa Grundäcker, Bauplatz 2			
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2020	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung		
Straße	Margareta-Heinrich-Weg 3 / Susi-Nicoletti-Weg 12		Katastralgemeinde	Oberlaa Land
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01104	
Grundstücksnr.	1880/8, 1880/9	Seehöhe	188 m	

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++		A++	A++	
A +				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-rem}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	10.529,00 m ²	charakteristische Länge	3,64 m	mittlerer U-Wert	0,358 W/m ² K
Bezugsfläche	8.423,20 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	19,02
Brutto-Volumen	31.001,28 m ³	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	8.517,93 m ²	Heizgradtage	3478 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

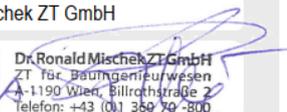
ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	25,54 kWh/m ² a	≥ HWB _{Ref,RK}	24,58 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	24,58 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f_{GEE})	70,37 kWh/m ² a	≥ E/LEB _{RK}	69,55 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f _{GEE}	0,838
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	273.864 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	26,01 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	211.395 kWh/a	HWB _{SK}	20,08 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	134.508 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	572.240 kWh/a	HEB _{SK}	54,35 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,65
Haushaltsstrombedarf	172.939 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	745.179 kWh/a	EEB _{SK}	70,77 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	506.986 kWh/a	PEB _{SK}	48,15 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	232.379 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	22,07 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	274.607 kWh/a	PEB _{em,SK}	26,08 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	59.971 kg/a	CO _{2,SK}	5,70 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,831
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
Ausstellungsdatum	05.08.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.08.2030		 Dr. Ronald Mischek ZT GmbH ZT für BauphysikerInnen A-1190 Wien, Billrothstraße 2 Telefon: +43 (0) 1 350 70-800

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 angegebenen abweichen.

Sicherheitstüre:

Gültig für alle Wohnung der Stiege 1 und 2

AEAG



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

Strabag AG
Ortenburgerstraße 27
9800 Spittal/Drau
Business Center 931
1000 Wien

Wien, 06.20.2020

Bvh: Stiege 1= Susi-Nicoletti-Weg 12

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Firma Zirngast Fenster und Türen GmbH bestätigt die ordnungsgemäße Fertigung gemäß Produktdatenblatt Modell Typ 4, lt. ÜA Ausführungskatalog und EH Ausführungskatalog der Fa. Kunex Türenindustrie.

Wohnungseingangstüren im geschlossenen Stiegenhaus Modell Kunex Typ4 in Brandschutzausführung und Einbruchshemmend in der Widerstandsklasse III.

Wir bestätigen hiermit die Ordnungsgemäße Montage der Türen nach den derzeit gültigen Montageanleitungen der Firma Kunex und auf Basis der derzeit gültigen Normen.

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

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

Wichtige Adressen für den Bezirk:

Magistratisches Bezirksamt

10., Laxenburger Straße 43-45
Tel.: 4000-10000
Mail: post@mba10.wien.gv.at

Bezirksgericht 10. Bezirk

10., Angeligasse 35
Tel.: 601 48
Fax: 601 48 307538

Standesamt – MA 63

10., Keplerplatz 5
Tel.: 4000-10580
Mail: sta-favoriten@ma63.wien.gv.at

ÖGK (WGKK) Gesundheitszentrum

10., Wienerbergstraße 13
Tel.: 05 0766-111 722
Mail: gz10@oegk.at

ÖGK (WGKK) Kundenservice Favoriten

10., Ada-Christen-Gasse 12
Tel.: 05 0766-118 000
Mail: favoriten@oegk.at

Bezirksvorsteherung 10. Bezirk

Bezirksvorsteher Marcus FRANZ
10., Keplerplatz 5
Tel.: 4000-10111
Mail: post@bv10.wien.gv.at

Finanzamt f. 10. Bez.

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

Elternberatungsstelle

10., Katharinengasse 16
Tel.: 4000-10892
Mail: 10-faz@ma11.wien.gv.at

Bezirksgesundheitsamt

10., Laxenburger Straße 43-45
Tel.: 4000-10280
Mail: bga10@ma15.wien.gv.at

AMS Wien für den 10. Bezirk

10., Laxenburger Straße 18
Tel.: 050 904 940
Mail: ams.laxenburgerstrasse@ams.at

Nächstgelegenen Einrichtungen (Spital, Apotheke, Polizei,..)

Kur-Apotheke Oberlaa

10., Kurbadstraße 14
Tel.: 688 13 23
Mail: kur@apothekenoberlaa.at

Postfiliale 1108 Wien

10., Ada-Christen-Gasse 2
Tel.: 0800 010 100

Sozialmedizinisches Zentrum Süd Kaiser-Franz-Josef-Spital

10., Kundratstraße 3
Tel. 01/601 91-0

Traumazentrum Wien- Meidling ehem. Unfallkrankenhaus Meidling

12., Kundratstraße 37-39
Tel.: 05 93 93 – 45 000

Polizeiinspektion Ada-Christen-Gasse

10., Ada-Christen-Gasse 2
Tel.: 31 310-56311
Mail: PI-W-10-Ada-Christen-Gasse@polizei.gv.at

Mistplätze der MA 48

10., Sonnleithnergasse 30
Öffnungszeiten: Mo bis Sa 07:00-18:00 Uhr
(23., Südrandstr 2 wg. Umbau dzt. gesperrt)

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