



Tipps zum Glücklich Wohnen

Willkommen beim Glücklich Wohnen

Wir freuen uns, dass Sie sich für eine BUWOG Wohnung entschieden haben, und hoffen, dass Sie sich hier von Beginn an ganz zu Hause fühlen werden. Möge sich unser Motto »glücklich wohnen« für Sie erfüllen!

Mit dem vorliegenden Handbuch wollen wir Ihnen grundlegende Informationen geben und Sie mit Tipps und Hinweisen beim pfleglichen Umgang mit der Ausstattung Ihrer neuen Wohnung unterstützen. Sie können hier die wichtigsten Themen – wie beispielsweise Heizen, Oberflächenpflege, Versicherungsfragen oder Auskünfte über die Meldepflicht – nachschlagen.

Bei Fragen stehen Ihnen
Ihre BUWOG-Ansprechpartner
unter +43 (0)1 878 28-1000
zur Verfügung.

Der Inhalt des Ihnen übergebenen Handbuchs Tipps zum »glücklich Wohnen« wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Bei den fachlichen Inhalten handelt es sich um die Darstellung komplexer Sachverhalte, die einer steten Veränderung unterliegen. Die dargestellten Handlungsempfehlungen wurden von unseren Mitarbeitern sorgfältig nach dem zum Zeitpunkt der Ausarbeitung geltenden Stand der Technik zusammengestellt bzw. überprüft. Es war unser Bemühen, die Handlungsempfehlungen für den Nutzer kurz und leicht verständlich darzustellen.

Wir bitten Sie aber zu beachten, dass in diesem Handbuch nur allgemeine Aussagen und Handlungsanleitungen gegeben werden und auf objektspezifische Besonderheiten nicht Rücksicht genommen werden kann. Wir ersuchen daher um Verständnis dafür, dass alle nachstehenden Angaben ohne Gewähr erfolgen und eine über allfällige vertragliche Verpflichtungen hinausgehende Haftung der BUWOG ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Noch ein Wort vorab:

Selbstverständlich wollen wir Damen wie Herren gleichermaßen glücklich machen – auch wenn wir der Lesefreundlichkeit zuliebe auf genderspezifische Formulierungen verzichtet haben.

Betrieb der Zentralheizung

Für Bewohner, die eine Wohnung mit Zentralheizung bezogen haben, ist es wichtig zu wissen, dass die Heizung vom Heizraum bzw. von der Umformerstation aus, zentral – das heißt für das ganze Haus zugleich – versorgt wird.

Die Raumtemperatur in Ihrer Wohnung können Sie als Bewohner weitgehend selbst und grundsätzlich nach Ihren Bedürfnissen einstellen. Dazu gibt es in manchen Wohnungen einen oder auch mehrere Raumthermostate, in anderen sind Thermostatventile an den Heizkörpern angebracht. Bitte machen Sie sich mit der Gebrauchsanweisung vertraut, um diese Vorrichtungen Ihren Wünschen gemäß zu justieren. Beachten Sie, dass die Abfuhr des Heizwassers automatisch stoppt und die Heizkörper abkühlen, nachdem die eingestellte Raumtemperatur beim Raumthermostat erreicht ist. Das System funktioniert so, dass die Raumtemperatur im eingestellten Bereich annähernd konstant bleibt.

Häufig brauchen Raumthermostate Batterien als zusätzliche Stromversorgung, vor allem jene, mit denen Tages- und Wochenprogramme eingestellt werden können. Bei Nichtfunktionieren des Thermostats sollten als Erstes die Batterien kontrolliert werden.

Sollte einmal die zentrale Heizungsstelle (Heizkessel, Warmwasserbereitung, Umformerstation) in Ihrem Haus von einer Störung betroffen sein, so bitten wir Sie, unverzüglich die Hausverwaltung zu verständigen.



Betrieb der Gasetagenheizung

In Wohnungen mit Gasetagenheizung ist eine Heizungskombitherme installiert. Hier erfolgt die Heißwasseraufbereitung als Grundlage für die Versorgung mit warmem Wasser und zum Heizen in der kalten Jahreszeit.

Voraussetzung für den Einbau eines solchen Geräts sind funktionierende Abgas- und Stromanschlüsse. Die regelmäßige Wartung durch konzessionierte Fachleute ist unerlässlich. Selbstverständlich hat die BUWOG vor der Wohnungsübergabe eine Wartung durchführen lassen. Danach allerdings ist es Sache des Bewohners, für die entsprechende Pflege, Instandhaltung und Überprüfung zu sorgen und die Geräte einmal im Jahr zu warten.

Der Bewohner ist verpflichtet, dem Rauchfangkehrer zur Überprüfung der Abgasfänge Eintritt in die Wohnung zu gewähren. Einmal im Jahr wird eine gesetzlich vorgeschriebene Hauptkehrung durchgeführt, der Rauchfangkehrerbetrieb gibt den Termin gesondert bekannt.

Darüber hinaus muss der Bewohner in festgesetzten Abständen eine Abgasmessung und Überprüfung der Emissionswerte veranlassen: Bei Gasfeuerungsanlagen von 15 bis 26 Kilowatt Leistung findet diese Überprüfung in der Regel alle fünf Jahre statt, bei 26 bis 50 Kilowatt Leistung in der Regel alle zwei Jahre. Zu beauftragen ist der Rauchfangkehrer oder ein hierzu befugtes Überprüfungsorgan.

Ein Raumthermostat ermöglicht die Regulierung der Raumtemperatur und hilft Ihnen, Ihr Heizungssystem optimal einzusetzen. Der Thermostat steuert die Heizungstherme von innen und sorgt dafür, dass die Raumtemperatur konstant auf dem von Ihnen eingestellten Wert bleibt.

Es gibt Raumthermostate, mit denen Tages- und Wochenprogramme eingestellt werden können. Häufig benötigen diese Batterien. Bei Nichtfunktionieren des Thermostats sollten als Erstes die Batterien kontrolliert werden.

Heizkörper müssen im Bedarfsfall entlüftet werden. Wenn Sie zum Beispiel feststellen, dass ein oder mehrere Heizkörper nicht warm werden, kann das ein Hinweis darauf sein, dass sich Luft in ihnen angesammelt hat. Das unterbricht die Zirkulation des Heizwassers. Details zum Entlüften der Heizkörper finden Sie im Kapitel „Entlüften der Heizkörper“.

Für die Wartung und Reparatur der Heizungstherme ist ausschließlich ein befugter Installateur bzw. der Werkskundendienst des Herstellers zuständig. Sie können sich im Falle einer Störung oder eines Ausfalls Ihrer Therme gerne an die BUWOG wenden, um Informationen über eine prompte und preiswerte Reparatur durch eines unserer Partnerunternehmen zu bekommen.

Betrieb der Fußbodenheizung

Für Bewohner einer Wohnung mit Fußbodenheizung ist es wichtig zu wissen, dass auch diese grundsätzlich zentral gesteuert wird. Die gewünschten Temperaturen in der Wohnung können die Bewohner weitgehend selbst regeln. Zum einen kann dies durch die Steuerung der Heizkreisläufe (Heizkreisverteiler ist meist im Vorraum) oder über ein bzw. mehrere Raumthermostate erfolgen.

Meistens sind die Raumthermostate direkt am Strom angeschlossen, manche Modelle benötigen Batterien. Sollte das Thermostat einmal nicht funktionieren, so ersuchen wir Sie im Benutzerhandbuch nachzulesen und bei einem Batteriemodell die Batterien zu prüfen bzw. zu erneuern. Fußbodenheizungen sind im Vergleich zu Radiatoranlagen ein in der Steuerung etwas „träges“ System. Das heißt, dass die Heizung auf gewünschte Veränderungen langsam reagiert. Dies deshalb, weil nicht direkt der wesentlich kleinere Radiator, sondern der gesamte Boden auf eine gewünschte Temperatur angeglichen wird und das benötigt Zeit. Es ist daher auch nicht sinnvoll, bei einem Urlaub die Temperatur stark zu drosseln, da der Energieaufwand zum Aufheizen der Wohnung bei Rückkehr höher ist als die Einsparung beim Zurückdrehen. Sinnvoll ist es, bei einem Urlaub die Temperatur etwas abzusenken.

Die Fußbodenheizung – wie schon der Name sagt – wird im Boden verlegt. Jegliche Umbauarbeiten sind daher mit größter Vorsicht zu tätigen. Falls Sie den Bodenbelag ändern wollen, so sollten Sie sich bei einem Fachbetrieb genau erkundigen, da nicht alle Bodenbeläge für eine Fußbodenheizung geeignet sind. Jedenfalls sind fixe Schraubbefestigungen in den Fußboden, zum Beispiel für Möbel oder Türstopper, zu vermeiden!



Entlüften der Heizkörper

Die Heizkörper müssen normalerweise nicht gewartet werden, allerdings kann es gelegentlich vorkommen, dass sich in ihnen Luft ansammelt. Wenn ein Heizkörper Geräusche entwickelt und/oder nicht warm wird, kann das ein Hinweis auf eine solche Luftansammlung sein. In diesem Fall müssen Sie den betroffenen Heizkörper entlüften.

Es ist – falls Sie derartige Anzeichen wahrnehmen – auch sinnvoll, alle Heizkörper zu entlüften, sobald die kalte Jahreszeit beginnt. So können Sie gleich sämtliche Heizkörper in Ihrer Wohnung auf eventuell vorhandene Luft, auf Dichtheit und eventuelle Beschädigungen prüfen.

Es handelt sich hierbei um eine ganz einfach auszuführende Maßnahme: Sie benötigen dafür nur einen Heizkörper-Entlüftungsschlüssel, ein kleines Gefäß und ein Wischtuch. Auf einer der beiden oberen Seiten des Heizkörpers ist das Entlüftungsventil und auf der gegenüberliegenden oberen Seite das Thermostatventil bzw. das Handrad zum Abdrehen des Radiators. Stecken Sie den Heizkörper-Entlüftungsschlüssel auf das Entlüftungsventil.

Die kleine Bohrung muss nach unten zeigen. Halten Sie das Gefäß darunter, mit dem Sie das Wasser auffangen können. Dann drehen Sie das Ventil auf, indem Sie den Heizkörper-Entlüftungsschlüssel nach links bewegen. Befindet sich Luft im Heizkörper, kann diese jetzt mit einem Zischen entweichen, danach läuft Wasser aus. Das kann unter Umständen ziemlich spritzen! Wenn der Wasserstrahl konstant wird und Sie keine Blubbergeräusche mehr hören, drehen Sie das Ventil wieder zu (nach rechts). Heizungswasser, das danebengetroppt ist, können Sie mit einem Lappen aufwischen.

Falls keine Luft, sondern gleich Heizungswasser austritt, war keine Luft im Heizkörper. Die gestörte Erwärmung Ihres Heizkörpers hat dann andere Gründe. Schließen Sie das Ventil wieder und prüfen Sie auch die anderen Heizkörper in Ihrer Wohnung. Sollte damit das Problem nicht behebbar sein, dann kontaktieren Sie bitte Ihre Hausverwaltung, um mögliche Ursachen zu besprechen und Rat einzuholen.

Pflege der Parkettböden

Ein hochwertiger Parkettfußboden wird meistens sehr geschätzt, denn er erzeugt bei den meisten Menschen ein sehr angenehmes Wohngefühl. Parkett ist zwar im Allgemeinen ein sehr robuster Bodenbelag, doch um sich lange Zeit daran erfreuen zu können, sollte man das Seine dazu beitragen. Wir haben hier die wichtigsten Tipps für Sie zusammengestellt:

Gehen Sie mit einem neuen Parkettboden vorsichtig um. Die Versiegelung – im Falle von vor Ort versiegelten Holzböden – muss in der ersten Zeit besonders geschont werden und darf nicht in Kontakt mit Wasser kommen. Wischen Sie also noch nicht auf, rücken Sie keine Möbel herum und verschieben Sie den Teppichkauf noch ein bisschen. Nach etwa acht Wochen „Schonzeit“ sind regelmäßige Reinigung und Pflege allerdings auch weiterhin das Um und Auf, um Ihren Parkettboden im wahrsten Sinne des Wortes zum Glanzstück Ihrer Wohnung werden zu lassen. Industriell fertig versiegelte Böden können sofort uneingeschränkt genutzt werden. Beseitigen Sie den groben Schmutz zuerst mit dem Staubsauger oder Besen. Wischen Sie dann – zum Beispiel mit einem Wischmopp – nebelfeucht, aber nicht nass auf. Durch zu viel Nässe kann das Parkett aufquellen. Danach am besten mit einem weichen Lappen nachpolieren. Neben der Grundreinigung sollten Sie den Boden von Zeit zu Zeit mit einem speziellen, vom Hersteller empfohlenen Pflegemittel behandeln. So beugen Sie vorzeitigem und übermäßigem Verschleiß vor.

Wie oft reinigen und pflegen?

Wie oft gereinigt und gepflegt werden soll, hängt vom Grad der Verschmutzung ab. Die meisten Reinigungs- und Pflegemittel werden dem Wischwasser zugesetzt. Unterscheiden Sie zwischen Reinigung und Pflege: Ersteres dient zur Beseitigung des Schmutzes, Zweiteres sorgt für den Pflegefilm. Für normal bis mittelstark beanspruchte Böden genügt vielleicht schon eine wöchentliche Reinigung und etwa alle ein bis zwei Monate eine Extrapflege mit Spezialpolitur. Sie muss unbedingt auf Ihren Boden abgestimmt sein! Fragen Sie den Hersteller nach einem geeigneten Produkt.

Raumklima

Wenn Holz Feuchtigkeit aus der Umgebung aufnimmt, vergrößert sich sein Volumen, bei Trockenheit verringert sich sein Volumen. Die Folge aus solchen Raumklimaschwankungen ist Fugenbildung im Holzfußboden. Ideal ist eine möglichst gleichförmige Raumluftfeuchtigkeit von 50 bis 60 Prozent und eine Temperatur um die 20 °C (in Abhängigkeit natürlich der Nutzung des Raumes).

Grundlegende Empfehlungen:

Wenn Sie einige Grundregeln beherzigen, erhalten Sie Ihren Parkettfußboden glatt, mit schöner Oberfläche und bescheren ihm eine lange Lebensdauer:

- Lassen Sie Ihren Parkettboden nie zu nass werden! Wischen Sie nebelfeucht, Wassertropfen dürfen nicht zu sehen sein.
- Lassen Sie die Luftfeuchtigkeit nicht zu hoch werden, lüften Sie regelmäßig.
- Verwenden Sie während der Heizperiode Luftbefeuchter. Das verhindert, dass die Luft im Winter zu trocken wird, und wirkt dadurch Fugenbildung entgegen.
- Verwenden Sie keine aggressiven Reinigungsmittel, sondern nur für Ihren Parkettboden geeignete. Setzen Sie keine Reinigungsautomaten oder Dampfreiniger ein!
- Achten Sie bei Pflanzen auf wasserdichte Übertöpfe oder Untersetzer.

Auch ein versiegelter Parkettboden unterliegt einem natürlichen Verschleiß. Mit der richtigen und regelmäßigen Pflege können Sie damit aber sehr lange »glücklich wohnen«.

Besondere Pflege bei geöltem Parkett

Falls Sie einen geölten Parkettboden haben, so ist dieser mit besonderer Sorgfalt regelmäßig zu pflegen, damit die Oberfläche geschützt bleibt. Bitte beachten Sie hier unbedingt die Angaben des Herstellers und die empfohlenen Pflegeprodukte.

Wenn der Parkettboden nicht entsprechend gereinigt wird, können Gerbsäureanteile den Schmutz binden und es kann zu punktförmigen dunklen, nicht entfernbaren Einschlüssen im Holz kommen.



Pflege der Fenster

Pflege und Reinigung von Kunststofffenstern

Um leichten Schmutz auf den Kunststoffoberflächen zu entfernen, verwenden Sie bitte lauwarmes Wasser und geben Sie ein übliches Haushaltsreinigungsmittel dazu. Bitte verwenden Sie dabei keine Reinigungsmittel, die Azeton, Chlor oder Essig enthalten. Am besten ist ein Handgeschirrspülmittel oder flüssiges Waschmittel. Falls Ihre Fensterprofiloberfläche eine Dekorfolie hat (Farbe, Holzdekor etc.), so darf diese nicht mit Lösungsmitteln, Lacken, Alkohol oder Ähnlichem behandelt werden. Scheuernde Reinigungsmittel oder andere Mittel mit aggressiven Bestandteilen eignen sich ebenfalls nicht zur Reinigung. Dies gilt auch für das Scheibenputzwasser. Weiters dürfen keine Scheuerschwämme verwendet werden.

Pflege und Reinigung von Holzfenstern

Zur Reinigung Ihrer Holzfenster eignet sich am besten eine übliche Seifenlauge oder ein mildes Handgeschirrspülmittel. Reinigen Sie den Rahmen und die Flügel regelmäßig und wischen Sie mit Wasser nach. Dabei empfiehlt es sich, einen weichen Schwamm oder ein weiches Haushaltstuch zu verwenden. Bitte nehmen Sie keine scheuernden Reinigungsmittel oder andere Mittel mit aggressiven Bestandteilen wie etwa Salmiak. Die Wasserablaufschlitze und Anschlagfälze sind regelmäßig zu kontrollieren, da sie nicht verstopft sein dürfen. Für die Pflege der Holzlasur eignet sich immer am besten ein vom Hersteller empfohlenes Pflegeset. Ein Reparaturanstrich ist nur dann notwendig, wenn eine wirklich starke Beschädigung vorliegt.

Pflege und Reinigung von Alu-Fenstern

Bitte verwenden Sie zur Reinigung Ihrer Alu-Fenster nur Neutralreiniger mit einem pH-neutralen Reiniger (mildes Handgeschirrspülmittel, keine Scheuermittel). Es dürfen keinesfalls Lösungsmittel wie Alkohol, Benzin, Aceton, alkalihaltige Produkte oder Schermittel (zum Beispiel Stahlwolle, Scheuerschwamm etc.) verwendet werden. Bitte verwenden Sie auch keinen Dampfstrahler. Die Reinigung sollte zumindest einmal jährlich erfolgen. Zur Pflege der jeweiligen Oberflächen dürfen ausschließlich die vom Hersteller empfohlenen Pflegemittel verwendet werden.

Wartung der Beschläge und Dichtungen

Die beweglichen Beschläge, aber auch Dichtungen, sollten immer leichtgängig und störungsfrei funktionieren. Es wird jedoch empfohlen, diese einmal im Jahr zu pflegen und warten zu lassen.

Sie können die beweglichen Teile mit einem Tropfen Öl, zum Beispiel Nähmaschinenöl, versehen. Die Reinigung der Dichtungen sollte nur mit einem handelsüblichen Reinigungsmittel erfolgen. Falls eine Beschädigung der Dichtung zu erkennen ist, sollte diese ausgetauscht werden.

Zuluftelement

In manchen Wohnungen ist (meist im Wohnzimmer) ein Zuluftelement einbaut, durch das frische Außenluft in die Wohnung strömen kann. Zur größtmöglichen Vermeidung von Zugluft ist meist eine Winddrucksicherung eingebaut.

Einstellarbeiten

Einstellarbeiten sollten grundsätzlich immer von einem Fachunternehmen durchgeführt werden. Diese sind notwendig, wenn sich die Fensterflügel schwer öffnen oder schließen lassen bzw. anstreifen.

Sonnenschutz

In den Übergangszeiten und im Sommer ist der Sonnenschutz, wo vorhanden, gemeinsam mit der nächtlichen Fensterlüftung ein wirksames Mittel gegen Überhitzung. In Hitzephasen sollten Sie, wenn die Fenster mit Verschattungsvorrichtungen ausgestattet sind, morgens bereits abschatten und die Fenster schließen. Beachten Sie aber bitte immer auch, dass der außen liegende Sonnenschutz nur bis zu der vom Hersteller angegebenen Windgeschwindigkeit benutzt werden darf. Für Beschädigungen, die aufgrund einer höheren Windgeschwindigkeit entstehen, übernimmt der Hersteller keine Haftung. Beachten Sie bitte, dass bei innen liegenden Verschattungseinrichtungen zwischen Glas und Verschattungselement keine Folien oder Ähnliches angebracht werden dürfen. Auch muss bitte immer der angegebene Mindestabstand zwischen Glas und Verschattung eingehalten werden.

Pflege der Türen, Einzelraumlüfter, der Dunstabzüge und Rauchmelder

Türen

Eingangs- und Innentüren pflegen und reinigen Sie am besten mit einem milden Haushaltsreiniger und einem weichen Schwamm oder Haushaltstuch. In keinem Fall sollten scheuernde oder ätzende Reinigungsmittel oder raue Putztücher verwendet werden, da es hier zu Kratzern kommen kann. Bitte nehmen Sie bei der Reinigung nicht zu viel Wasser. Es reicht meist, wenn Sie die Türblätter feucht abwischen. Von Zeit zu Zeit sollte auch die Falle (Schnapper) des Türschlosses gewartet werden. Dafür verwenden Sie bitte säurefreies Fett, zum Beispiel Nähmaschinenöl, wie es in jedem Baumarkt erhältlich ist.

Einzelraumlüfter

In einzelnen Räumen wie zum Beispiel im Bad und WC sowie unter Umständen in der Küche können Einzelraumlüfter eingebaut worden sein. Diese sorgen im Betrieb für einen kontinuierlichen Abtransport der feuchten Luft. Diese Einzelraumlüfter haben einen eingebauten Filter, der in regelmäßigen Abständen gereinigt oder ausgetauscht werden muss.

Dunstabzug

Dunstabzugsgeräte in der Küche dürfen nur mit den dafür vorgesehenen Abluftanschlüssen verbunden oder im Umluftbetrieb verwendet werden. Bitte dabei auf die maximale Anschlussleistung achten (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Rauchmelder

In vielen Bundesländern in Österreich gilt für den Wohnungsneubau die Verpflichtung zum Einbau von akustischen Rauchmeldern. Sie dienen dem frühzeitigen Erkennen und Signalisieren von Bränden und Rauchentwicklungen im Innenbereich durch einen lauten Alarmton. Die Feuerwehr wird aber nicht verständigt. Meist wird dieser Melder mit einer Batterie betrieben. Bei schwacher Batterie erfolgt in den meisten Fällen ein akustisches Warnsignal. Die Batterien sind regelmäßig vom Bewohner zu tauschen. Bitte beachten Sie, dass Rauchen den Alarm auslösen kann und daher in diesen Räumen nicht geraucht werden sollte. Bitte beachten Sie des Weiteren, dass auch Staub bzw. andere in der Raumluft enthaltene Feinstoffe den Alarm auslösen können. Es ist daher sinnvoll zu prüfen, ob der Rauchmelder in der Nähe von Staubquellen wie Kleintierkäfigen, Hundekörbchen oder Katzenklo oder an Orten mit hoher Zugluft bzw. Entstehung von Dämpfen montiert ist. Bei temporären Umbauarbeiten ist es in jedem Fall sinnvoll den Melder abzudecken/abzukleben, um Fehlalarme zu vermeiden. In diesem Fall ist selbstverständlich großes Augenmerk auf Feuer- und Brandschutz zu legen!

Wartung der Klimageräte

Ganz schön cool!

Damit Sie nicht ins Schwitzen kommen, sorgt Ihr Klimagerät an heißen Sommertagen für Abkühlung.

Zur Erhöhung der Lebensdauer, der Effizienz (eine saubere Anlage benötigt weniger Strom), dem Vorbeugen von Defekten und Verbesserung der Luftqualität, aber nicht zuletzt um Erhaltung der Gewährleistung in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung des Objekts, ist eine laufende, jährliche Wartung durch eine Fachfirma erforderlich – unabhängig davon, ob das Gerät in Betrieb ist bzw. war oder nicht.

Bitte beachten Sie auch, dass der Siphon nicht austrocknen sollte, hier kann es ansonsten zu unangenehmen Gerüchen kommen.

Wichtig: Die Raumtemperatur sollte nicht allzu stark von der Außentemperatur abweichen, da dies einerseits nicht gut für den menschlichen Kreislauf aber auch für die Geldbörse (durch höheren Stromverbrauch) ist.

Wartung der Fugen

Silikonfugen

Silikonfugen stellen eine elastische Verbindung her, zum Beispiel zwischen den Wand- und Bodenflächen in Küche, Bad und WC oder bei der Verfliesung von Dusche und Badewanne. Sie sorgen zudem für eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit.

Regelmäßiges Lüften in den Sanitärräumen und Trockenwischen der Fugen nach dem Duschen oder Baden sind in Hinblick auf Schimmelvorbeugung äußerst empfehlenswert. Doch auch an den besten Fugen nagt der Zahn der Zeit. Irgendwann werden sie porös und undicht, Schimmel kann sich in der Verfugung einnisten und – stoppt man ihn nicht rechtzeitig – ungehindert ausbreiten.

Daher ist es wichtig, die Silikonfugen regelmäßig zu kontrollieren. Zeigen sich Risse und Verfärbungen, so obliegt es dem Bewohner, die Fugen zu entfernen und zu erneuern oder dafür zu sorgen, dass dies geschieht. Schon aus Eigeninteresse: Feuchtigkeitsschäden und Pilzbefall haben Gesundheitsschäden zur Folge und machen bei wachsendem Ausmaß wesentlich umfangreichere Sanierungsmaßnahmen notwendig. Lassen Sie es nicht so weit kommen, tauschen Sie die Silikonfugen lieber rechtzeitig aus.

Fliesenfugen

Im Spritzwasserbereich der Nassräume kann es zu Verfärbungen der Fugenfarbe zwischen den Fliesen kommen. Dauerelastische Fugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen! Wir empfehlen daher, die Fliesen und Fugen nach dem Baden bzw. Duschen immer trocken zu wischen sowie im Bodenbereich keine Matte aufzulegen.

Alle ausgeführten, bautechnisch erforderlichen Fugen sind mit Silikon bzw. Acryl geschlossen und sind Wartungsfugen. Sie sind daher bei Erfordernis durch den Nutzer zu kontrollieren, zu warten und erforderlichenfalls zu erneuern. Damit kann schwerwiegenden und nur mit hohem Aufwand zu behebbenden Feuchtschäden leicht vorgebeugt werden.

Anti-Schimmel- Ratgeber

Schimmel ist gesundheitsschädlich!

Schimmelpilze und -bildung beeinträchtigen die Raumluftqualität gravierend und können vielfältige gesundheitliche Störungen hervorrufen. Das reicht von unspezifischen Beschwerden wie Kopfschmerzen oder Schleimhautreizungen bis zu chronischen Erkrankungen der Atemwege und Allergien. Am schlimmsten trifft eine Schimmelbelastung immunschwache Personen und Kinder.

Wie kommt es zu Schimmelbildung?

Wir produzieren Feuchtigkeit schon alleine dadurch, dass wir leben und atmen, uns duschen, waschen, kochen oder die Zimmerpflanzen gießen – alles in allem sind es keine unbeträchtlichen Wasserdampfmengen, die eine Durchschnittsfamilie Tag für Tag in den Raum abgibt. Natürlich gibt es auch andere Feuchtigkeitsquellen oder Schäden am wasserführenden Leitungssystem der Haushaltsgeräte. In solchen Fällen hilft nichts anderes, als die Ursache zu suchen und rasch Abhilfe zu schaffen.

Im Winter kann die in der Luft enthaltene Feuchtigkeit an den kältesten Stellen der Wohnung, etwa an Fensterflächen oder exponierten Stellen der Außenwände kondensieren. Wenn Wandverkleidungen oder große Möbel an Außenwänden platziert sind, kann mangels fehlender Durchlüftung dahinter Schimmel entstehen.

Warum ist Lüften so wichtig?

Häufiges Lüften, vor allem Stoßlüften und Querlüften, sorgt für einen Luftaustausch, Feuchtigkeit und Schadstoffe werden abgegeben. Frische Luft tut also Ihnen selbst und Ihren Räumlichkeiten gut!

So lüften Sie richtig:

Stoßlüften: Öffnen Sie drei- bis viermal täglich kurz (1–5 Minuten) die Fenster weit.
Querlüften: Öffnen Sie drei- bis viermal täglich gleichzeitig die Fenster und die gegenüberliegenden Türen und/oder Fenster für kurze Zeit (1–5 Minuten) ganz weit.

Bitte vermeiden:

Vermeiden Sie es, Fenster zu kippen oder nur leicht aufzumachen und lange Zeit geöffnet zu halten, speziell in der kalten Jahreszeit. So kühlen die Mauern und Möbel in Fensternähe ab. Das treibt nicht nur die Heizkosten in die Höhe, sondern kann – durch die Luftfeuchtigkeit, die an den kühlen Stellen kondensiert – auch zu Schimmelbildung führen.

Anti-Schimmel- Ratgeber

Was können Sie zur Schimmelvermeidung tun?

- Lüften Sie vor allem regelmäßig und richtig, also einige Male am Tag stoß- und querlüften; vermeiden Sie Kippen und langes Offenstehen der Fenster.
- Beheizen oder temperieren Sie alle Räume zumindest, damit sich die Oberflächentemperatur der Wände erhöht.
- Platzieren Sie keine Möbel oder Wandverbauten direkt an Außenwänden.
- Sorgen Sie für ausreichend Abstand der Möbel zur Wand (ca. 10 cm), damit die Luft zirkulieren kann.
- Machen Sie die Zimmertüren zu, während Sie duschen oder kochen, und lüften Sie nach und während dieser Tätigkeiten.
- Ist ein Zimmer schimmelgefährdet, stellen Sie dort keine Zimmerpflanzen und Luftbefeuchter auf und trocknen Sie die Wäsche nicht in der Wohnung.
- Falls Sie Heizkörper haben sollten, diese nicht verdecken, da nur so eine ausreichende Wärmeabgabe erfolgen kann.

Wie können Sie Schimmel entfernen?

Schimmelbefall birgt gesundheitsgefährdende Risiken. Bevor Sie den Schimmel selbst entfernen, fragen Sie einen Fachmann. Umfangreiche Beratung erhalten Sie im Fachhandel bzw. im Baumarkt.

Wenn der Schimmelbefall zu weit fortgeschritten ist, greifen Sie bitte unbedingt auf professionelle Hilfe zurück.

Frisches Wasser

Falls Sie vorhaben, die Wohnung für längere Zeit nicht zu nutzen, so ist es ratsam, das Wasserhauptsperrenventil zu schließen. Als längere Abwesenheit sehen hier die meisten Haushaltsversicherungen mehr als 72 Stunden vor. Bei Ihrer Rückkehr empfehlen wir Ihnen, die Wasserleitungen gut durchzuspülen, indem Sie beispielsweise alle Wasserentnahmestellen längere Zeit aufdrehen und somit die Leitungen wieder mit frischem Wasser versorgen.

Waschküchen- Ordnung

Befindet sich in Ihrer Wohnhausanlage eine Waschküche, die zur allgemeinen Nutzung vorgesehen ist, so können Sie die Waschmaschine und den Trockner (falls vorhanden) gegen Entgelt benutzen. In der Waschküche befindet sich eine Liste, in die Sie sich eintragen können. Bitte halten Sie sich an die Zeiten, die Sie für sich reserviert haben! **Die Waschzeit ist von 7 bis 22 Uhr.**

Jeder Bewohner möchte eine saubere Waschküche vorfinden. Wir appellieren daher – schon aus Gründen der Fairness – an Sie, den Waschraum immer in ordentlichem Zustand zu hinterlassen, nachdem Sie Ihre Tätigkeit dort beendet haben. Im Wäschetrockner ist ein Flusensieb, das nach dem Trocknen der Wäsche jedes Mal gereinigt werden muss. Drehen Sie das Licht ab, wenn Sie gehen, und versperren Sie die Tür wieder!

Bei Störungen oder Schäden an den Geräten verständigen Sie bitte die Hausverwaltung.



Versicherungs- Informationen

Die Gebäudebündelversicherungen – organisiert für das gesamte Gebäude durch die Verwaltung – deckt Schäden durch Brand, Austreten von Leitungswasser, Sturm, Glasbruch sowie Haftpflichtschäden ab und bezieht sich dabei ausschließlich auf das Gebäude selbst. Der Versicherungsschutz erstreckt sich also auf in solchen Fällen beschädigte Wasserleitungen, Parkett- und Fliesenböden, Tapeten, Wand- und Deckenmalerei oder andere Gebäudeoberflächen.

Persönliche Besitztümer, die von diesen Schäden betroffen werden, sind nicht inkludiert. Für den Wohnungsinhalt – zum Beispiel Möbel, Kleidung und Geräte – haftet der Bewohner selbst, ebenso wie für Schäden an der Wohnungstür und an den Schlössern durch Einbruch.

Wir raten Ihnen daher, eine private Haushaltsversicherung abzuschließen. Informieren Sie sich über die entsprechenden Angebote am Versicherungsmarkt und wählen Sie den Leistungsumfang, der für Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse am besten passt. Üblicherweise umfasst eine Haushaltsversicherung eine Privathaftpflichtversicherung, Einbruchsschäden sowie Schäden an beweglichen Gütern durch Feuer, Sturm, Wasser und dergleichen.

Sperrsystem/ Schlüssel

In vielen unserer Häuser setzen wir ein Zentralsperrsystem ein, da es bequemer ist, für Eingangstüre, Wohnungstür, Postfach und ein eventuell vorhandenes Kellerabteil ein und denselben Schlüssel benutzen zu können.

Das Nachproduzieren von zusätzlichen Wohnungsschlüsseln für Wohnungsmieter ist nur mit Genehmigung der Hausverwaltung erlaubt, die Schlüssel sind codiert und durch Sicherungskarte vor unrechtmäßigem Duplizieren geschützt.

Wenn der Mieter auszieht, muss er sämtliche Schlüssel der Hausverwaltung wieder aushändigen.

Bitte gehen Sie mit Ihrem Schlüssel sorgfältig um. Sollten Sie einen Schlüssel verlieren, sehen wir uns – schon aus Verantwortung den zukünftigen Bewohnern gegenüber – gezwungen, sämtliche Schlösser für Wohnung, Postfach und Kellerabteil auf Ihre Kosten austauschen zu lassen.



Mängel und Gewährleistung für Neubau

Unter Gewährleistung versteht man die verschuldensunabhängige Haftung des Übergebers einer Sache, dass diese zum Zeitpunkt der Übergabe ohne Mängel ist. Treten dennoch Mängel auf, so besteht ein Anspruch auf Gewährleistung. Mit Übergabe des Objektes beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen; sie beträgt bei unbeweglichen Sachen drei Jahre, bei beweglichen Sachen zwei Jahre.

Wir sind bemüht, Ihnen die Wohnung in einem Zustand zu übergeben, der es Ihnen ermöglicht, sofort nach Schlüsselübergabe mit Ihren Möbeln einzuziehen. Sollten Sie einen Mangel in der Wohnung entdecken, führen Sie diesen unbedingt im Übergabe-/Mängelprotokoll an.

Nach Ablauf von sechs Monaten nach Übergabe der Neubauwohnung ändert sich die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels dahingehend, dass nicht mehr der Bauträger (Übergeber) beweisen muss, dass kein Mangel vorhanden ist, sondern vielmehr der Kunde den Nachweis erbringen muss, dass es sich um einen Mangel handelt, der auch bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war.

Kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist (in der Regel nach drei Jahren) findet eine Besichtigung mit der Hausverwaltung statt. Allfällig vorhandene Mängel, die unter die Gewährleistung fallen und nicht der gewöhnlichen Abnutzung entsprechen, werden bei diesem Besichtigungstermin begutachtet und die jeweiligen Professionisten werden zur finalen Behebung aufgefordert. Für sämtliche Gewährleistungsfälle und deren Bearbeitung sind bis zum Ende der Gewährleistungsfrist ausschließlich jene Firmen zuständig, die auch schon bei der Errichtung des Gebäudes beschäftigt waren.

Auch Änderungen an der Bausubstanz (vor allem Leitungsführungen etc.) sollten bis zum Ende dieser Gewährleistungsfrist nur von jenen Firmen durchgeführt werden (unabhängig von der vorherigen Zustimmung der Verwaltung oder der Wohnungseigentümergeinschaft), die schon bei der Errichtung des Gebäudes beschäftigt waren.

Meldepflicht

1. Eine Anmeldung ist innerhalb von drei Tagen ab Beziehen der Unterkunft, eine Abmeldung innerhalb von drei Tagen vor oder nach Aufgabe der Unterkunft vorzunehmen.
2. Für die Anmeldung sind folgende Dokumente notwendig:
 - Öffentliche Urkunden, aus denen Familien- und Vorname, Familienname vor der ersten Eheschließung, Geburtsdatum, Geburtsort und Staatsangehörigkeit des Unterkunftnehmers hervorgehen, z. B. Reisepass und Geburtsurkunde
 - Unterkunftnehmer, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen: Reisedokument (z. B. Reisepass)
3. Für den Inhalt des Meldezettels ist unabhängig davon, wer den Meldezettel ausfüllt, immer der Meldepflichtige verantwortlich. Kontrollieren Sie daher bitte den Meldezettel auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen, auch dann, wenn er von der Behörde ausgefertigt wird.
4. Ihr Hauptwohnsitz ist an jener Unterkunft begründet, an der Sie sich in der Absicht niedergelassen haben, diese zum Mittelpunkt Ihrer Lebensbeziehungen zu machen. Trifft diese sachliche Voraussetzung auf mehrere Wohnsitze zu, so haben Sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem Sie das überwiegende Naheverhältnis haben. Für den »Mittelpunkt der Lebensbeziehung« sind vor allem folgende Bestimmungskriterien maßgeblich: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem diese ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule oder den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften. Der Hauptwohnsitz ist für die Eintragung in die Bundeswählerevidenz sowie für verschiedene andere Rechtsbereiche (z. B. Kfz-Zulassung, waffenrechtliche Urkunden, Sozialhilfe) maßgeblich.
5. Bedenken Sie bitte, dass eine Änderung des Hauptwohnsitzes oder eines weiteren Wohnsitzes auch noch weitere Mitteilungspflichten begründen kann.