

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2604 Theresienfeld, Furlanigasse

Datum: 06.03.2024

1.) GEBÄUDEANORDNUNG

Das Projekt sieht die Errichtung von 8 Doppelhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten, und PKW-Freistellplätzen vor.

2.) BAUZEIT

Baubeginn: Winter 2024

Bauende: Frühjahr 2025

3.) ALLGEMEIN

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten jedoch nicht die Netzbereitstellungsgebühr und die Kosten des Zählers. Die Stromanmeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. EVN) vorzunehmen.

Auch eventuelle Anschlusskosten für Sat, Telefon, Internet, oder Kabel TV, etc. sind vom Käufer extra beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

Bauweise

Niedrigstenergiegebäude in massiver Kreuzlagenvollholzbauweise, Vollwärmeschutzfassade laut Energieausweis.

4.) HAUSAUSSTATTUNG

Decken- und Fußbodenaufbau

Erdgeschoss: Wärmedämmte Stahlbetonplatte lt. statischem Erfordernis. Estrich im Erdgeschoß für Fußbodenheizung. Decke über Erdgeschoß aus Kreuzlagenvollholzelementen lt. statischem Erfordernis. Für die erforderlichen Installationen der Wohneinheit/des Objekts abgehängte Gipskartondecke.

Obergeschoss: Decke über Obergeschoß aus massiven Kreuzlagenvollholzelementen laut statischem Erfordernis als Flachdach. Estrich im Obergeschoss für Fußbodenheizung. Innen mit Gipskartonplatten verkleidet, teilweise abgehängt, je nach Erfordernis.

Dachkonstruktion: Flachdach mit erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Dachabdichtung durch eine EPDM-Kautschukfolie, vollflächig verklebt. Sämtliche Verblechungen Ausführung in Prefa Alu Standardfarben.

Außenwände/Gebäudetrennwände

Außenwände aus massiv verleimten Kreuzlagenvollholzelementen mit erforderlicher Vollwärmeschutzfassade, dimensioniert laut den Vorgaben des Energieausweises. Innen mit Gipskartonvorsatzschalen verkleidet und malerfertig gespachtelt.

Wohnungs- bzw. Gebäudetrennwände bestehend aus zwei Kreuzlagenvollholzwänden, durch eine Steinwollämmplatte vom Nachbarhaus entkoppelt. Raumseitig ist die Wohnungs-/Gebäudetrennwand mit einer Gipskartonvorsatzschale versehen.

Innenwände

Wo statisch erforderlich aus massivem Kreuzlagenvollholz, mit Gipskartonplatten verkleidet. Übrige Innenwände ausgeführt als Gipskartonständerwände ca. 10 cm stark. Sämtliche Wandoberflächen malerfertig gespachtelt.

Malerei

Alle Wand- und Deckenflächen mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.

Fenster und Terrassentüren

Kunststoff-Alu Fenster in Fix-, Dreh- und Drehkippausführung sowie Kunststoff-Alu Terrassentüre in Drehausführung mit 3-fach Isolierverglasung, sonstige Anforderungen lt. Energieausweis. Die Farbe der Fenster und Türen ist hellgrau, die Außensohlbänke sind in der jeweiligen Fensterfarbe pulverbeschichtet und im Bereich der Terrassenelemente sowie der Eingangstür wird eine Granitfensterbank ausgeführt. Die Innenfensterbänke sind aus Gussmarmor weiß (z.B. Helopal).

Hinweis Wartung:

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Fenster, der Terrassentüren sowie der Eingangstüre. Die Fenster- und Türeinstellung ist über Auftrag und auf Kosten des Käufers durch einen Fachbetrieb jährlich zu kontrollieren und zu warten und gegebenenfalls ist eine Nachjustierung vorzunehmen.

Beschattung

Südseitig kommt eine Beschattung mittels Außenraffstores zur Ausführung. Nord-, ost- und westseitig ist keine Beschattung im Leistungsumfang enthalten. Bei diesen Fenstern besteht die Möglichkeit die Beschattung in der Fensterlaibung, Aufputz zu montieren. Eine Elektrozuleitung für eine Bedienung mittels Funksteuerung ist bauseits bei allen Fenstern vorgesehen.

Boden- und Wandbeläge

Erdgeschoss:

- Wohnbereich: Parkett Eiche Struktur, Holzart kann je nach Verfügbarkeit abweichen, verlegt auf Unterlagsmatte.
- Vorraum/Technikraum/WC: Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**, auf Estrich verlegt mit Fliesensockel.
- Wandbelag im WC: Wand hinter WC raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**

Obergeschoss:

- Schlafräume: Parkett Eiche Struktur, Holzart kann je nach Verfügbarkeit abweichen, verlegt auf Unterlagsmatte..
- Bodenbelag im Bad/WC: Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**, auf Estrich verlegt mit Fliesensockel. Inkl. erforderlicher W4-Isolierung im Bad.
- Wandbelag im Bad/WC: im Bereich der Badewanne raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**.
- Wand Bereich der Dusche: raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**
- Wandbelag separatem WC: Wand hinter WC raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**

Innentüren

Röhrenspanstegtüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß.

- Türenfabrikat: KUNEX oder gleichwertiges.
- Holzumfassungszargen: weiß lackiert (matt).
- Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbarschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

5.) Haustechnik

Elektroinstallationen

Unterputzinstallation mit eigenem Wohnungsverteiler. Eine Leerverrohrung für Telefon und Internet vom Verteilerkasten des Anbieters ins Haus sowie eine Leerverrohrung über Dach wird ausgeführt. Die Herstellung des Telefon- TV und Internetanschlusses ist vom Wohnungskäufer beim gewählten Anbieter zu veranlassen.

Schalter und Steckdosen: Fabrikat Siemens Delta-Line oder gleichwertig

Auslässe laut Elektroplan. Herstellung einer Blitzschutzanlage.

Errichtung einer PV-Anlage 2kWp am Dach inkl. UK sowie Standardwechselrichter im Technikraum ohne Funktion zu Einspeisung und ohne Notstromfunktion.

Das Netzzutrittsentgelt sowie die Zähleranmeldung hat der Auftraggeber in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. EVN) vorzunehmen (Netzbereitstellungsentgelt).

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Lüftungsgerät mit eingebautem Kreuzgegenstromwärmetauscher.

Zu- und Abluftleitungen zugänglich für Wartungszwecke.

Zu- und Abluftauslässe im Erdgeschoß in der abgehängten Decke und im Obergeschoß in den Zwischenwänden oberhalb der Türen.

Abluft erfolgt meist durch Küche, WC, Bad und Technikraum

Zuluft erfolgt meist durch Wohnbereich (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Warmwasser und Heizung

Erzeugung der erforderlichen Heizenergie und Warmwasser für das gesamte Objekt mittels Luftwärmepumpenanlage im Freien.

Ausbringung der Heizenergie direkt in eine wassergeführte Fußbodenheizung im EG und im OG. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt mittels zentralem Raumthermostat im Vorraum des EG. Im Badezimmer gibt es zusätzlich einen elektrischen Sprossenheizkörper mit Direktsteuerung. Installation der Anlage im EG-Technikraum (inklusive Inneneinheit der Wärmepumpe). Im Innengerät der Luftwärmepumpe ist weiters eine E-Heizpatrone integriert, diese kann auch für die Brauchwasserbereitung herangezogen werden.

Speicherung des Warmwassers mittels 200 l Registerspeicher im Technikraum.

Hinweis Wartung:

Die Heiz- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten!

Im ersten Jahr kann es bedingt durch die Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

Sanitärrohinstallationen

Sanitärrohinstallation in der abgehängten Decke des EG bzw. OG, in Außen- und Zwischenwänden, sowie über einen Installationsschacht.

Küche:	Warm- und Kaltwasseranschluss, sowie Ablauf für Spüle und Anschluss für Geschirrspüler
Bad:	Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne/Dusche und Waschtische sowie Abläufe
WC:	Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für Spülkasten
Technikraum:	Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose, Subwasserzähler

6.) Sanitärausstattung

Bei den Sanitäreinrichtungen werden die Punkte lt Sanitärausstattungskatalog verwendet.

Standardausstattung im EG

- Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß.
- Handwaschbecken weiß. Einhandmischer verchromt.

Standardausstattung im OG

- Zwei Waschbecken, weiß. Breite ca. 60 cm inkl. Einhandmischer verchromt.
- Badewanne, weiß 180 x 80 cm Polyester kunststoffbeschichtet, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur mit Sichtteile Strukturchrom mit Wannen Einhandmischer vorgesehen für eine Handbrause (ohne Handbrause).
- Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß.
- Dusche ca. 90 x 90 bodeneben im Gefälle verflies, Abflussgully mit Edelstahl Sichtteil mittig und einem Brause- Einhandmischer vorgesehen für eine Hand- oder Regenbrause (ohne Handbrausegarnitur und ohne Duschwand).

7.) Freiflächen

Terrassen

Terrassenbelag aus Betonestrichplatten auf verdichteter Frostschuttschicht im Splittbett. Zwischen den Doppelhäusern kommen passend zur Terrassenüberdachung geschäumte Paneele zur Ausführung, welche als Sichtschutz dienen. Über dem Terrassenbereich wird eine Überbauung aus Aluminiumstehern mit beweglichen schließbaren Lamellendach ausgeführt, welche elektrisch über Funk gesteuert werden können.

Ausführung der Traufenbereiche um die Häuser mittels eines rundumlaufenden Schotterstreifens.

Wasseranschluss im Freien

Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil seitlich am Haus oder im Terrassenbereich, je nach Gebäudeart (EH, DH oder RH).

Eigengärten

Eigengarten im Geländeverlauf geplant mit Rasen Besamung. Errichtung erforderlicher Böschungen sowie diverser Stützmauer lt. Verkaufsplan. Außenabstellraum 1,80m x 2,20m x 2,18m (B x T x H) aus verzinktem beschichtetem Blech.

Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze (nur falls nötig) sowie zwischen den Eigengärten, mittels eines ca. 1,00 m hohem Maschendrahtzaunes. Zugänge zu den Eigengärten mittels einer 1,00 m breiten Gartentür.

Maschendrahtzäune sind, laut Hersteller, nicht für Bespannung (=Sichtschutz) geeignet.

PKW Abstellplätze

Die PKW-Stellplätze werden mittels Drainsteinen oder asphaltiert ausgeführt. Am Grundstück befindliche Erschließungswege werden gepflastert oder asphaltiert. Oberflächen- und Dachwasser werden auf Eigengrund bzw. Allgemeinflächen zur Versickerung gebracht.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung entlang der Gehwege und beim Parkplatz erfolgt mittels Mast- bzw. Pollerleuchten nach Erfordernis.

Briefkästen -

Zentrale Brieffachanlage / pro Zufahrtsstraße 8 Stk

Die Mülltonnen sind auf Eigengrund abzustellen.

8.) Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften, technischen Weiterentwicklungen oder erforderlichen Umplanungen sind ausdrücklich vorbehalten, soweit sie für den Erwerber zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Die Wartungsarbeiten gemäß Punkt 4 und Punkt 5 sind unbedingt für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen.

Hinweis:

Das als Baustoff verwendete Naturprodukt Holz kann einer natürlichen Veränderung unterliegen („Holz lebt“).