

Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Hauptstraße 11, 2333 Leopoldsdorf

Version: K01_13.09.2017

Projektkurzbeschreibung: Errichtung eines Wohnhauses mit 44 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 88 Stellplätzen.

Gewerke / Übersicht:

- 1 Allgemeines
- 2 Baumeisterarbeiten
- 3 Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker
- 4 Elektroarbeiten
- 5 Heizung
- 6 Kühlung
- 7 Sanitär
- 8 Fenster und Balkontüren
- 9 Sonnenschutz
- 10 Fassade mit Vollwärmeschutz
- 11 Fliesenlegerarbeiten
- 12 Bodenlegerarbeiten
- 13 Tischlerarbeiten Türen
- 14 Malerarbeiten
- 15 Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)
- 16 Außenanlagen
- 17 Zimmerarbeiten
- 18 Sonstiges

Wichtige Information:

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angeführten Materialien, Baustoffe und Leistungen, gegen Gleichwertiges auszutauschen, abzuändern oder anzupassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Änderungen gegenüber der vorliegenden gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung, bzw. den gegenständlichen Verkaufsplänen auftreten können, sollte dies aus technischen (z.B. statisch bedingten), wirtschaftlichen Gründen oder rechtlichen Gründen der Fall sein müssen. Wobei hier der Bauträger keiner Erklärung bzw. keinen Nachweis für diese Änderung erbringen muss. Ebenso kann eine Änderung aufgrund

behördlicher Vorschriften oder Vorgaben notwendig werden, so ist diese als gleichwertiger Ersatz zu betrachten.

00 Allgemeines

Die Energiekennzahl des neu errichteten Gebäudes entspricht den behördlichen Vorgaben.

Beschriftungen und Beschilderungen laut behördlicher Vorschreibung. Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren und Allgemeinräumen, Hausbriefkastenanlage im Zugangsbereich.

01 Baumeisterarbeiten

Fundament/Keller:

Gebäude in Massivbauweise. Fundierung mittels Fundamentplatte (feuchtigkeitsisoliert oder in wasserdurchlässiger Bauweise) nach statischer Erfordernis auf frostfreie Tiefe und tragfähigen Grund geführt. Kelleraußenwände aus Stahlbeton (feuchtigkeitsisoliert oder in wasserdurchlässiger Bauweise). Kellerinnenwände Stahlbetonwand, die Wandstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Tragendes Mauerwerk:

In den Wohngeschoßen aus Stahlbeton, Vorsatzschalen nach Erfordernis (Trockenbauer)

Deckenkonstruktion:

Stahlbetondecken oder Elementdecken mit Aufbeton

Wohnungstrennwände:

Mit lastableitender Funktion in schallschutzgerechter Ausführung als Stahlbetonwände mit biegeweicher gedämmter Vorsatzschale

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit gerader Auftrittsstufen, schallentkoppelt.

Nebensteriegen auf die Dachterrasse: Innenstiege in Stahlbeton, Außenstiege in Stahl verzinkt

Verputzarbeiten:

Betonwandoberfläche gespachtelt

Fußbodenaufbauten:

Fußbodenaufbau bestehend aus Splittschüttung auf der Rohdecke, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Dampfbremse, Heizestrich

02 Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Flachdach mit Gefälledämmung; Wärmeschutz gem. den Anforderungen der OIB;

Flachdachabdichtung inkl. Notüberläufe; Entwässerung der Dachflächen über ein adäquates Entwässerungssystem inkl. beheizbaren Dachgullys, Spenglerarbeiten Zinkblech,

Loggia/Balkon/Terrassen: Entwässerung über Ablaufrinnen und Gullys.

Extensive Dächer, Substrat und Kiesstreifen zu den Schächten, Fassade

03 Elektroarbeiten

Anschluss an das öffentliche Stromnetz

Anschluss A1

Generell ist in jedem Raum eine Baustellenfassung mit Glühbirne montiert.

STANDARD AUSSTATTUNG WOHNUNG:

Vorraum:	1(-3) Lichtauslass (je nach Größe, zusätzlicher Lichtauslass bei ums Eck gehende Räume) geschaltet über Wechsel-/Kreuz- oder Tastschalter 1-2 Schukosteckdose, 1 Klingelauslass, Sprechanlage (Videosprechanlage) 1 Klingelauslass Stromverteiler 4 reihig mit nötigen Einbauten Medienverteiler Vorbereitende Installation für Alarmanlage (Hybridausführung)
Wohnraum:	1-2 Lichtauslässe, geschaltet über Wechsel-/Kreuz- oder Tastschalter 1 Schukosteckdose 3-fach, 1 Schukosteckdose 2-fach, 2 Schukosteckdose 1-fach, 1 Telefonsteckdose/ Internetanschluss, 1 TV-Anschluss, 1 leer
Küche:	1 Lichtauslass Wand, 1 Lichtauslass Decke, geschaltet über Ausschalter 1 E-Herdanschluss, 1 Backrohranschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Kühlschranksanschluss, 1 Dunstabzugsanschluss, 1 Schukosteckdosen 1-fach, 1 Schukosteckdose 2-fach
Bad:	1 Lichtauslass Wand, 1 Lichtauslass Decke geschaltet über Ausschalter 1 Feuchtraum-Schukosteckdose 2-fach, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss, 1 Anschluss für mech. Entlüftung. Handtuchheizkörper mit E-Anschluss
WC:	1 Lichtauslass geschaltet über Ausschalter, 1 Anschluss für mech. Entlüftung
Zimmer:	1 Lichtauslass geschaltet über Wechselschalter/Taster, 1 x zusätzlicher Wechselschalter/Taster bei Bett, 2 Schukosteckdosen 1-fach, 1 Schukosteckdose 2-fach, 1 TV Anschluss (leer)
Balkon/Terrasse:	1 Lichtauslass mit Leuchte geschaltet über Ausschalter, 1 UP-FR Schukosteckdose 1-fach
AR/SR	1 Lichtauslass, geschaltet über Ausschalter, 1 Schukosteckdose 1-fach

Optional: *SMART-HOME: Errichtung einer „smarten“ Wohnungsinstallation. Einbindung von Licht, Beschattung und Heizungssteuerung.
Visualisierung per SMARTPHONE (Erweiterungsoption)
Fernzugriff/Fernüberwachung (Erweiterungsoption)*

Leuchten im Stiegenhaus sowie in den Allgemeinräumen und den Außenanlagen mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr gesteuert.

Beleuchtung mittels moderner LED-Leuchten

Optional: *Sicherheit: In den Wohnungen wird eine Leerverrohrung für das spätere Nachrüsten einer Alarmanlage installiert.*

Erdungs-/Blitzschutzanlage: Errichtung einer Erdungs- Blitzschutzanlage lt. Norm
Brandschutz: In den Aufenthaltsräumen sind HOME-Rauchmelder lt. OIB zu installieren.
Brandmeldeanlage: Errichtung einer Brandmeldeanlage lt. TRVB lt. gesetzlichen Vorschriften.
Fluchtwegbeleuchtung: LED-Leuchten

Optional: *E-Mobilität: Möglichkeit zur Nachrüstung von einer E-Ladestation in der TG bzw. Fahrradraum*

04 Heizung

Primäre Heizenergieversorgung mittels Fernwärme. Die Steuerung erfolgt mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung.

Die Wärmemengenzählung erfolgt wohnungsweise. Als Heizfläche wird in allen beheizten Räumen eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt.

Optional: *Handtuchheizkörper (mit E-Anschluss)*

Es erfolgt eine Nachregelung auf eine Referenztemperatur (z.B.: Wohnküche) über elektrische Thermoantriebe an den Heizkreisabgängen und einem Raumthermostat.

05 Kühlung

Die Wohnungen in den obersten Geschossen erhalten eine Vorbereitung zur nachträglichen Installation einer aufpreisigen Split-Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer und Zimmer).

Optional: *Errichtung und Installation der Klimaanlage Splitgeräte*

06 Sanitär

Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz, Verrohrung in Kunststoff.
Ein frostsicherer Wasserauslass für jede Wohnung mit Terrasse.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Haus.
Die Wohnungen werden mit Marken Sanitär Keramik und Marken Armaturen ausgestattet.

STANDARD AUSSTATTUNG WOHNUNG:

Bad: Acrylbadewanne in Weiß 180/80 bzw. 170/75 je nach Platzverhältnissen und wenn im Wohnungsplan vorgesehen bzw. sonst Dusche mit Bodenrinne mit Spritzschutz. 1 Stück Einfach-Waschtisch in Weiß, komplett mit Einhandmischer; 1 Waschmaschinenanschluß; sämtliche Armaturen sind Aufputz in Chrom.

WC: 1 Stück Tiefspülanlage mit WC-Sitz in Weiß; 1 Stück Handwaschbecken in Weiß inkl. Armatur, wenn das WC getrennt vom Badezimmer ausgeführt wird.

BAD: Innenraumlüftung mittels UP-Ventilator über Hygrostat gesteuert.

WC: Innenraumlüftung mittels UP-Ventilator über das Licht gesteuert mit Nachlaufrelais.

07 Fenster und Balkontüren

Es werden hochqualitative Marken Kunststofffenster und Balkontüren mit Aludeckschalen, 3-fach Isolierglas und mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die farbliche Gestaltung der Fenster und Balkontüren erfolgt gem. Wahl durch den Bauträger (Standardfarben).

Außenfensterbänke: Aluminium mit seitlichen Abschlüssen, Farbe: Wahl durch Bauträger.
Innenfensterbänke: Werzalith oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichen Abschlussprofil, bzw. werden die Innenfensterbänke in den Nassräumen verflies ausgeführt.

In jedem Aufenthaltsraum wird 1 Stück Kropath Fensterlüfter, auf der Fensterstockaufdoppelung montiert.

08 Sonnenschutz:

Es wird in den Obergeschossen an den bauphysikalisch erforderlichen Fenstern und Balkontüren eine außenliegende, von innen bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Außenraffstore, montiert. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt elektrisch über Taster oder Fernbedienung (Wahl durch Bauträger).

Es wird in dem Erdgeschoss an den bauphysikalisch erforderlichen Fenstern und Balkontüren eine außenliegende, von innen bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Panzerrolläden, montiert. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt elektrisch über Taster oder Fernbedienung (Wahl durch Bauträger).

09 Fassade mit Vollwärmeschutz

Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz. Die Dämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen (Energieausweis). Vollwärmeschutz gem. Energieausweis, mit Deckputz 1,5 mm Korn in Kratz- oder Reibstruktur.

Eine Farbgebung lt. Verkaufsprospekt ist geplant aber nicht bindend.

10 Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonbauplatten beplankt und mit Dämmeinlage aus Mineralwolle ausgeführt. Wenn Bauphysikalisch erforderlich Ausbildung von Vorsatzschalen einfach mit Gipskartonbauplatten beplankt.

Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der NÖ Bauordnung/ OIB, bzw. nach der ÖNORM B 3358-6. Oberflächenstruktur glatt.

11 Fliesenlegerarbeiten

Verlegeverfahren: Fliesenverlegung im Abstellraum, Bad und WC und Dünnbettverfahren
Bodenfliesen: ca. 30x60cm, einfarbig (nach Wahl des Bauträgers), in Vorraum, Abstellraum, Bad und WC
Stiegenhaus: 30x30 und Sockel, Rampenausbildung bei Eingangstüre inkl. Anschlagdichtung.
Wandfliesen: ca. 30x60cm, einfarbig weiß

Verfließungshöhe: im Bad im Bereich der Dusche bzw. Badewanne mind. bis Türzargenoberkante; im WC Rückwand Spülkasten ca. 1,20m hoch. WC, Sockel; inkl. Spiegel über dem Waschtisch.

12 Bodenlegerarbeiten

Wohnungen:

2-Schicht-Fertigparkett Eiche Natur dicke 14mm, ca. 4mm Nutzschrift in Eiche geklebt verlegt. Mit Holzsockelleisten in der Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer; für Fußbodenheizung geeignet.

Flachdach / Terrassen:

Terrassen: Betonplatten 40x40x4 grau in Kiesbett. Darunter befinden sich die Abdichtung mit den Baukörperanschlüssen, sowie die Wärmedämmung lt. Bauphysikalischen Anforderungen. Dachflächen in bekiester Ausführung.

Loggia / Balkon / Terrassen:

Betonplatten 40x40x4 grau in Kiesbett

13 Tischlerarbeiten Türen

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren als einbruchhemmende WK3 Vollbautüren mit Stahlumfassungszarge Doppelfalz weiß beschichtet. Türblatt mit mehrlagigem Aufbau, Doppelfalz, zwei dreiteiligen Bändern, Türspion und Drücker mit Langschild in Aluminium eloxiert. Durchgangslichte mind. 90/200cm (Breite/Höhe) inkl. Beschlag, Top-Nummerierung

Innentüren:

Innentüren als Vollbautüren mit Holzzarge (einfach gefalzt) lackiert und Dichtung, weiß beschichtet. Türblatt mit Wabeneinlage, Einfachfalz, zwei dreiteiligen Bändern und Drücker mit Rosetten in Edelstahl. Durchgangslichter mind. 80/200cm (Breite/Höhe). Bad/WC-Türen mit Lüftungsgitter, wenn erforderlich, Riegelschloss im WC

Optional: a) Zarge und Türblatt – 80/200 cm Stumpf einschlagend
b) Durchgangslichte 80/220 cm (nur vor Rohbaufertigstellung möglich)
c) Zarge und Türblatt – 80/220 cm Stumpf einschlagend

14 Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe, einfarbig gestrichen in Weiß. Stockwerksbeschriftung mit Maler.

15 Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)

Stiegengeländer mit Metallstäben verzinkt; Balkongeländer aus Metallstäben verzinkt, Terrassentrennwände mit Sichtschutz.

Übertritte bei den Balkon- Terrassentüren Niro Riffelblech.

Fahrradständer lt. Einreichplan innen und außen (höhenversetzt). Müllraum Anfahrtschutz Niro Riffelblech.

Zaun – Maschendrahtzaun Anthrazit, wo als Absturzsicherung benötigt, Ausführung eines Stabgitterzauns.

16 Außenanlage

Sämtliche befestigte Flächen werden in Asphalt oder Pflasterung (Wahl durch Bauträger) ausgeführt; Grünflächen sind humusiert und besämt. Kiesstreifen zur Fassade.

Müllplatz und Fahrradabstellplatz mit Beton- bzw. Asphaltbelag (Wahl durch Bauträger)

17 Liftanlage

Kabine: Innenauskleidung Standardprogramm vom Hersteller mit Spiegel.

Boden: Fliesen wie im Stiegenhaus.

18 Zimmererarbeiten

Kellerabstellräume: Trennwänden und Türen, aus Metall oder Holz (Wahl durch Bauträger).

Hinweis:

Sämtliche optional angeführten Leitungen sind aufpreispflichtige Leistungen und sind extra zu beauftragen.