

BAU – und LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Anselmgasse 19, 2344 Laxenburg



Symbolbild: Stand 04/23

Bauvorhaben:
12 Doppelhaushälften

Lagebeschreibung

Höchste Lebensqualität für sie und Ihre Familie entsteht im königlich-kaiserliche geliebten Laxenburg. In absoluter Wien Nähe entstehen 12 Doppelhaushälften, die eine vielfältige Infrastruktur bieten. Jede der modernen Doppelhaushälften verfügt über eine Wohnfläche von ca. 136,59m² auf zwei Etagen. Die Häuser sind in einem zeitgemäßen und stilvollen Design gestaltet und verfügen über eine hochwertige Ausstattung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zum Entspannen und Genießen lädt Ihr eigener Garten mit Terrasse ein.

Mit dem Bauprojekt **Anslem19** der **RP Immo INVEST GmbH & Co KG** haben Sie die Chance, die beste Lebensqualität mit einer enorm hohen Erholung- und Freizeiterlebnis zu kombinieren. Laxenburg ist der ideale Ort für Menschen, die Ruhe und Entspannung suchen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Der gleich anschließende Schlosspark Laxenburg umfasst ein Gebiet von 280 Hektar und liegt in unmittelbarer Gehdistanz zu unseren Häusern. Junge Familien haben die Chance den Luxus eines Eigenheims zu genießen, sowie mit Ihren Kindern einen gigantischen Spielplatz und den Besuch der Schule völlig autofrei besuchen zu können.

Ein Lebensgefühl wie anno dazumal.



Allgemein technische Daten

In unserem modernen Bauprojekt **Anselm 19** werden 12 großzügige Doppelhaushälften in Ziegelmassivbau mit integrierter Dämmung errichtet - jede Einheit besitzt:

- Erdgeschoß
- Obergeschoß
- Carport
- Kellerersatzraum
- Garten
- 2 Stellplätze

Entsprechend der Statik, Funktion und Ästhetik wird die Fundamentplatte, die Fassade und der Dachaufbau durchgehend errichtet. Zusätzlich gibt es eine gemeinsame Sichtschutz- Trennwand auf der Terrasse und Loggia.

Kühl- und Heizleistung durch Baukörperaktivierung in der Decke in den Haupt-Wohnräumen im EG und OG durch eine Luft/Wasser Wärmepumpe. Sie Skizze in der Anlage. Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Stromversorgung erfolgen über das örtliche Netz. Ein Glasfaserkabelanschluss sorgt für eine blitzschnelle und starke Internetverbindung für all Ihre Bedürfnisse.

Parkplätze befinden sich jeweils 2 Stück pro Haushälfte am Grundstück, gegen einen Aufpreis kann ein Starkstromanschluss für E-Tankstelle von uns hergestellt werden. Für eine Leerverrohrung hierfür wurde gesorgt.

Information:

Bei den dargestellten Visualisierungen handelt es sich ausschließlich um Symbolbilder/Illustrationen welche lediglich als Anschauungsmaterial dienen, um Ihnen eine bessere Vorstellung des Hauses bieten zu können. Einrichtungen und Ausstattungen sind Visualisierungs- und Durchführungsvorschläge und haben einen symbolhaften Charakter. Für Bestellungen und Anfertigungen im Haus (Tischler, Küche,..) empfehlen wir immer nur Naturmaß Vorort zu nehmen. Alle Flächenbemaßungen sind ca. Werte und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.

Außenanlagen

Vorplatz und Stellplätze im Freien – PKW Nutzung bis 3,5t. Herstellung eines geeigneten Unterbaus für einen Bodenbelag mit Gefälle, Randeinfassungen sowie Sickerschächte lt. technischen Erfordernissen.

Carport – aus Stahl in Elementbauweise mit Trapezblech in anthrazitgrau. Trennung zum Nachbarn mit Betonwand und darauf sitzenden Doppelstabmattenzaun.

Zuleitungen – Herstellung der Zuleitungen von der Grundstücksgrenze bis ins Gebäude für Strom, Telefon/Internet, Kanal und Wasser inklusive behördlicher Böcke und Schächte.

Terrasse – Herstellung einer Betonplatte im Gefälle lt. Erfordernis inkl. Belag. Rigole werden an notwendigen Positionen gesetzt.

Balkon und Geländer – Liefern und montieren des Stahl- Glasgeländers zur Absturzsicherung inkl. Belag.

Photovoltaik – Leerschlauchverrohrung von Erdgeschoß über das Flachdach als Vorbereitung für eine kundenseitige Photovoltaik/ SAT Anlage.

Einfriedung der Gartenfläche – Lieferung und Montage eines Doppelstabmattenzaun auf Stehern die auf Punktfundamenten montiert werden. Sichtschutz gegen Aufpreis möglich.

Garten - Humusaufbau mit darauf liegenden Rollrasen. Trennung der Gärten mit Doppelstabmattenzaun in anthrazitgrau. Zwei Gartenwasseranschlüsse außen, werden jeweils einmal straßen- und einmal gartenseitig hergestellt. Sowie ein Bodenauslass im Garten. Sichtschutz, Bepflanzung, Geräteschuppen etc. nicht inkludiert.

Kellerersatzraum – Stahlbeton-Kellerersatzraum mit Boden und Flachdach, weißer Kunststoffederverputz, Stahltüren der Firma Hörmann Typ 902. Innenwände Wisch- und Wasserfest, innen heller Farbton schwarz/weiß gesprenkelt, Be- und Entlüftungsöffnungen. Elektroinstallationen mit 3 Steckdosen, 2 Lichtschalter, 1 LED-Leuchtstoffröhre.

Hinweis zu Stahlbetonsegmenten und Wänden:

Beton geschalter Wände sind Handarbeit und können Löcher, Nester und Farbunterschiede aufweisen. Diese Eigenschaften stellen keinen Reklamationsgrund dar. Es kommen keine Fertigteil-Sichtbetonelemente zur Anwendung, jegliche Betonelemente werden von Hand hergestellt. Die Oberflächen bleiben unbehandelt in Betonoptik.

Aufschließungen des Hauses

Regenwasser – wird über Regenfallrohre in anthrazit von Dachflächen und Balkon abgeleitet und in entsprechend dimensionierten Sickerschächten auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Durchmesser und Tiefe laut technischen Erfordernissen. Oberflächenwasser von befestigten und befahrbaren Flächen werden über eine entsprechende Neigung am Eigengrund abgeleitet.

Schmutzwasser – wird mittels Fallrohre über PVC-Verrohrungen an einen Kanalschacht inkl. Rückstauklappe abgeleitet. Der Kanalübergabeschachte befindet sich im Vorgarten, die Schmutzwasserableitung erfolgt über bereits errichtete Kanalleitungen, welche an den bestehenden Schmutzwasserkanal auf öffentlichem Gut angeschlossen wird. Die Meldung der Fertigstellung der Hauptanlage erfolgt durch den Bauträger.

Trinkwasser – die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Laxenburg, die Hauptwasserabsperrhahn samt Zähler befindet sich im Erdgeschoß im Technikraum. Die Anschlusskosten werden direkt durch die Gemeinde mit dem Kunden verrechnet.

Stromversorgung – Jede Doppelhaushälfte besitzt einen eigenen Stromzähler, dieser wird im allgemeinen Stromzählerkasten, öffentlich zugänglich, platziert sein. Der Elektroverteiler mit allen Sicherungen wird Technikraum im Erdgeschoß untergebracht sein. Die Lieferung, Montage und Zulieferung des Stromes an den Zähler bis ins Haus ist inkludiert. Die Wahl des Stromlieferanten obliegt dem Kunden und wird direkt mit dem Lieferanten ausgemacht. Der Vertrag muss vom Kunden sofort nach Übergabe und Ablesung der Zähler umgemeldet werden.

Internet – Ein Anschluss wird für Kabelsignal oder A1 Telekom hergestellt. Verträge für Internet, TV, etc. sind kundenseitig abzuschließen.

Hinweis zu Aufschließung

Folgende Grund-Anschlussgebühren sind im Miet/Kauf Preis **inkludiert**:

- Strom Anschluss (Wiener Netze)
- Wasserleitungsverband (Anschlussgebühren Wasserleitung)
- Kanalanschlussgebühren (Gemeinde Laxenburg)

Nicht inkludiert:

- Vertragserrichtungsgebühren der Lieferanten
- Verbrauchsgebühren für Strom, Wärme, Wasser
- Fotovoltaik Anschluss
- E-Tankestelle mit Verkabelung

Außenanlagen:

Kellerersatzraum	3 einfach Steckdosen 1 Lichtschalter 1 LED Lichtröhre
Garten/ Terrasse	1 Wasseranschluss 1 Steckdose 1 Gartenbewässerungsverteiler-Vorbereitung 1 Lichtauslass

Lichtschalter/ Steckdosen Design eckig	
Licht außen	
Gartenwasserverteiler Boden/Wand Wasseranschluss mittel Kemper Ventil frostsicher „Frosti-Plus“	

Gartenbewässerung	
Kamin	Raumluft unabhängiger Kamin – verputzt

Elektroinstallationen werden nach ÖVE- und Blitzschutz Standard hergestellt. Installationen laut Ausstattungsbeschreibung. Elektrisch betriebene Raffstore werden via Fernbedienung angesteuert. (1 Stück inkludiert)

Rauchwarnmelder laut OIB-RL 2 mit Batterien sind inkludiert.

Installation der Blitzschutzanlage ist inkludiert.

Wandleuchten im Eingangsbereich, auf der Terrasse und am Balkon sind inkludiert (3 Stück)

Alarmanlage – Fenster und Türen besitzen einen eingebauten Reed-Kontakt, der verkabelt und im Technikraum von uns zusammengefasst wurde, somit steht einer einfachen Montage einer Alarmanlage ihrerseits nichts mehr im Wege.

Heizung/Kühlung – durch eine innovative Betonkernaktivierung wird das Heiz- und Kühlsystem durch eine Luft/Wasser Wärmepumpe in den Hauptbereichen vorgesehen. Achtung! Eine Kühldecke ersetzt keine Klimaanlage. Die Raumtemperatur wird merklich gesenkt und bietet ein kühleres Raumklima aber sollten sehr kühle Temperaturen gewünscht werden, müssen über zusätzliche Möglichkeiten bauseits nachgedacht werden. Es wird ein Verteilerschrank in jeder Etage hergestellt. Eine Einzelraumsteuerung ist nicht vorgesehen ist aber gegen Aufpreis möglich. Ein verputzter Kamin befindet sich im Wohnzimmer hergestellt und kann durch den Kunden genutzt werden. Bei Inbetriebnahme sind Verträge mit einem Rauchfangkehrer abzuschließen.

Raumhöhen (Fußbodenbelag bis Decke):

Erdgeschoß	ca. 2,80m
Obergeschoß	ca. 2,55m
Kellerersatzraum	ca. 2,20m
Carport	ca. 2,71m

Wandoberflächen – Innenwände werden mit einem einlagigen Gips-Glätt-Putz mit geglätteter Oberfläche als Maschinenputz mit erforderlichen Kantenschutz verarbeitet. Die Decken werden ebenfalls gespachtelt. Der Bauträger behält sich das Recht vor sämtliche Decken entweder zu Verputzen oder zu Spachteln. Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben und Spachtelungen an den Oberflächen sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wände erhalten eine 1-malige Verspachtelung, bei dieser Spachtelung sind vereinzelt Schattenbildungen sowie Abzeichnungen bei Streiflicht möglich. Diese Eigenschaft stellt keinen Reklamationsgrund dar.

Alle Wände der Bäder und Wc's werden weiß gemalt. Die WC Wände, bei der Badewanne werden mit weißer Silikonfarbe gestrichen, alle Böden (Bad EG, WC OG) werden verfliesen inkl. Fliesensockel an der Wänden.

Es besteht die Möglichkeit weitere Wände außerhalb unserer Ausführung verfliesen zu lassen, die Ausführung und Mehrkosten können im Zuge der Bemusterung besprochen werden.

Das Master-Badezimmer wird am Boden sowie in der Dusche mit innovativer fugenloser Liquidfloor Technik beschichtet. Die gilt auch für den Technikraum, hier wird der gesamte Boden in dieser Variante ausgeführt.

Ausstattungsbeschreibung:

Abbildungen Symbolbilder

Bodenbeläge:

Parkett	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwertiger Scheucher Parkett Eiche Astig natura • geklebt verlegt • Sockelleisten rechteckig schmal in Holz passend zum Parkett 	 <p>EICHE ASTIG NATURA</p>
Steige	<ul style="list-style-type: none"> • Trittfläche Eiche natur passend zu Parkett 	
Fliesen innen	<ul style="list-style-type: none"> • Feinsteinzeug Farbe silver 30x60cm • 50% versetzt verlegt mit schmalen Fugen 	
Terrasse/Balkon	<ul style="list-style-type: none"> • Feinsteinzeug 60x60/120x60 • offene Fugen • Verlegung im Drainagebeton oder auf Ständer • Hell beige 	
Vorgartenbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Sträucher • Postkasten mit Paketstation 	

Sanitärausstattung:

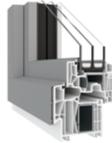
	Erdgeschoß	Abb. Symbolbilder
WC Villeroy & Boch	<ul style="list-style-type: none"> • Hänge WC Subway 2.0 	

Duscharmatur	<ul style="list-style-type: none"> Damixa Silhouette Thermostat System mit Duschkopf rund 20cm Handbrause mit 5 Strahleinstellungen EG: Chrom OG: Stahl 	
Duschtür	<ul style="list-style-type: none"> Drehtür an fixen Seitenteilen 	
Duschtasse EG: 90x90cm OG: 120x90	<ul style="list-style-type: none"> HSK superflach ebenerdig 	
Waschtischarmatur	<ul style="list-style-type: none"> Damixa Serie Silhouette EG: chrom OG: Stahl Keramikkartusche Designsiphon 	
Waschtisch Villeroy & Boch	EG: 1 Waschbecken groß OG: 1 Handwaschbecken 2 Waschbecken groß	
Badewanne	<ul style="list-style-type: none"> Mit Schürze freistehend 	
Badewannenarmatur	<ul style="list-style-type: none"> Damixa Serie Stahl Brausethermostat mit Handbrause mit 3 Strahleinstellungen 	

Hinweis:

Waschtischunterschranke, Handtuchhalterung, Seifenspender oder ähnliches gehören zur Möblierung und sind nicht inkludiert.

Der Bauträger behält sich das Recht vor im gesamten Bauvorhaben, ein ähnliches bzw. gleichwertiges Produkt/ Material zu verbauen da Modelle von Seiten der Lieferanten geändert werden können.

<p>Hauseingangstür</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Firma Pirnar anthrazit matt • Elektrischer Türöffner • 3-fach Verglasung 	
<p>Fenster/ Terrassentür & Balkontür</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Firma Rekord • 3-fach Verglasung • Beschläge weiß • Fensterbänke innen helopal • Gussmarmor weiß matt • Fensterbänke außen Alu anthrazit 	 <p>PRO Alu Plus**</p>
<p>Innentüren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Farbe weiß • Beschlag Alu gebürstet 	
<p>Raffstore</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Firma Rekord • Raffstore Pro Sun • Farbe anthrazit 	<p>Raffstore PRO Sun</p> 
<p>Kellerersatzraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Firma Allianz Bau • Stahlbeton – Kellerersatzraum mit 2 Türen • Innenraum wisch- und waschfest, Boden heller Farbton 	
<p>Carport</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Frabau Systembau • Stahlcarport in anthrazit mit Trapezblech Eindeckung 	

Anmerkungen

Im gesamten Bauprojekt können je nach technischen, bauphysikalischen oder statischen Erfordernissen des Bauträgers Bauelemente abgeändert bzw. optimiert werden. Alle baurechtlichen Erfordernisse bezüglich Brandschutzes werden befolgt.

Beim Bau des Hauses kommt eine große Menge an Wasser zum Einsatz, in Beton, Mörtel, Estrich befindet sich ein. Hoher Wasseranteil hat durch Verdunstung über die Raumluft zum Großteil das Gebäude verlassen, jedoch wird die noch gespeicherte Restbaufeuchte in den ersten Jahren weiterhin abgebaut. Da die Fenster und das Gebäude laut Vorgaben sehr dicht ausgeführt wurden, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster täglich erforderlich.

Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien und der erforderlichen Austrocknung des Gebäudes kommt es bei Neubauten in den ersten 1-3 Jahren zu Spannungen, Ausdehnungen und minimale Bewegungen am Baukörper. Dadurch können Rissbildungen entstehen, diese Rissbildungen stellen keinen Anspruch auf kostenfreie Sanierung durch den Bauträger dar. Solche Risse werden in der Regel im Zuge der nächsten Malerarbeit vom Kunden aus korrigiert.

Die aufgelisteten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauträger durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden.

Für Leistungen, die nicht in unserer Bau- und Leistungsbeschreibung angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht bindend und werden von unserer Seite auch nicht getroffen, nur schriftliche Unterbreitungen welche auch gegenseitig bestätigt bzw. unterschrieben wurden, zulässig und bindend.

Wartungen am Objekt

Das Objekt muss regelmäßig und nachweislich gewartet werden, wie zum Beispiel Silikonfugen, Regenabflüsse und Sickerkästen, technische Einrichtungen, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, Haus – und Elektrotechnik, uvm. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig und fachmännisch durchgeführt werden können die auftretende Mängel die dadurch entstehen, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Betreten der Baustelle

Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung und nur in Begleitung einer befugten Person (RP ImmoInvest GmbH & Co Kg oder Friends Immobilien) betreten werden. Aufgrund sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen ist nur diese Möglichkeit der Besichtigung gegeben. Die Baustelle wird 24 Stunden Video überwacht.

Gewährleistung

Für eingebaute Fremdfabrikate gelten die Gewährleistungen der jeweiligen Firmen. RP ImmoInvest GmbH & Co KG übernimmt die Garantie, dass das Objekt zur Zeit der Fertigstellung die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit wissenden Fehlern behaftet ist. Sollten von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche gewünscht werden, ist zu beachten, dass die zuständigen Kooperationspartner direkt zu kontaktieren sind und wir über die Durchführung und dessen Gewährleistung keine Haftung übernehmen. Diese Arbeiten können auch nicht in die Baustellenkoordination einfließen.

Während der Bauphase können Sonderwünsche nur ausschließlich von den kooperierenden Firmen der RP Immo Invest GmbH & Co KG, wegen Haftung & Gewährleistung, durchgeführt werden.

Objektübergabe

Am Tag der Schlüsselübergabe erfolgt die offizielle Objektübergabe mit einer gemeinsamen Besichtigung, diese findet nach erfolgter Fertigstellung aller Leistungen laut Bau- und Leistungsbeschreibung statt. Sollten eventuelle Mängel vorhanden sein, werden diese in angemessener Zeit und Möglichkeit einmalig von seitens des Bauträgers kostenlos behoben. Da wir nach Schlüsselübergabe keine Aufsicht/Kontrolle mehr über das Objekt haben, können wir für nachträglich entstandene bzw. aufgefallene Kratzer, Abschabungen, etc. keine Schadensbehebung durchführen.

Änderungen und Zusatzarbeit

Umänderungen nach abgeschlossener Bemusterung und Zusatzarbeiten sowie daraus entstandene Mehrkosten sind zur Gänze vom Kunden zu bezahlen.

MUSTER
Stand 4.8.23