

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Grossebersdorf

Stand März 2024

1. Allgemeiner Hinweis

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung widersprechen, sind nur dann gültig, sofern zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

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.

2. Bauweise

Niedrigstenergiegebäude in massiver Kreuzlagenvollholzbauweise, Vollwärmeschutzfassade laut Energieausweis.

3. Decken- und Fußbodenaufbau

3.1 Erdgeschoß

Wärme gedämmte Stahlbetondecke 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.

3.2 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.

4. Dachkonstruktion

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

5. 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.

6. Innenwände

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

7. 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.

8. Fenster und Terrassentüren

Kunststoff-Alu Fenster in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung 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:

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.

9. Hauseingangstür

Hauseingangstüre in hellgrau, mit teilweise ESG-Isolierverglasung mit 3-fach- Verriegelung

Beschlag außen: Stoßgriff gerade in Edelstahl.

Beschlag innen: Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl. Doppelzylinderschloss mit fünf Schlüsseln.+ Ohne zentrale Schließanlage.

10. Boden- und Wandbeläge

10.1 Erdgeschoß

Im Wohnbereich Parkett Eiche Struktur, Holzart kann je nach Verfügbarkeit abweichen, verlegt auf Unterlagsmatte.

Im 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**

10.2 Obergeschoß

In den Schlafräumen Laminat Eiche 3 Stab, 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 im Bereich der Dusche raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**

Wandbelag bei separatem WC: Wand hinter WC raumhoch verflies, Feinsteinzeug 30 x 60 cm **grau oder beige**

11. 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 Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

12. Innentreppen

Vom EG ins OG

Die Innenstiege ist eine einläufige, gewendelte Holz-Wangentreppe aus Eiche MC mit einseitigem Geländer im Treppenauge.

13. Haustechnik

13.1 Elektroinstallation

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).

13.2 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 TR

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

13.3 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:

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.

13.4 Sanitärrohinstallation

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.

13.5 Sanitärausstattung

Bei den Sanitäreinrichtungen werden die Produkte lt. Sanitärausstattungskatalog verwendet.

13.5.1 Standardausstattung im WC EG

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

13.5.2 Standardausstattung im Bad 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).

13.5.3 Wasseranschluss im Freien

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

14. Terrassen

Terrassenbelag aus Betonestrichplatten auf verdichteter Frostschutzschicht im Splittbett. Zwischen den Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern kommen Alu Paneel Uni Module (pulverbeschichtet, ca. 2,0m x 2,0m) zur Ausführung.

15. 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.

16. Außenanlagen

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.

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

Ausführung der Traufenbereiche um die Häuser mittels eines rundumlaufenden Schotterstreifens.

Die Mülltonnen sind auf Eigengrund abzustellen.

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

Die Ausführung der Briefkästen, Müllraum, Anschlagtafel und Außenbeleuchtung finden in Abstimmung mit den Anforderungen der Gemeinde bzw. der jeweiligen Versorger statt.

17. 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 8 und Punkt 13.3 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“).