



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**Wohnhausanlage Neudörfel  
„MARO Living Neudörfel“**

**Stand März 2023**

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Projekt WHA Pötschingerstraße 76   7201 Neudörf</b> | <b>4</b> |
| 1.1      | Projektbeschreibung                                    | 4        |
| 1.2      | Übersicht  | 4        |
| 1.3      | Erschließung   | 4        |
| 1.4      | Energieausweise  | 4        |
| 1.5      | Farbkonzept  | 4        |
| <b>2</b> | <b>Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein</b>     | <b>5</b> |
| 2.1      | <b>Rohbau und Baumeisterleistungen</b>                 | <b>5</b> |
| 2.1.1    | Gründung   | 5        |
| 2.1.2    | Wände  | 5        |
| 2.1.3    | Decken, Unter- und Überzüge                            | 5        |
| 2.1.4    | Abdichtung   | 5        |
| 2.1.5    | Innenputz  | 5        |
| 2.1.6    | Estrich  | 5        |
| 2.2      | <b>Fassade</b>   | <b>5</b> |
| 2.3      | <b>Flachdächer und Flachdachterrassen</b>              | <b>5</b> |
| 2.4      | <b>Fenster</b>   | <b>6</b> |
| 2.5      | <b>Sonnenschutz</b>                                    | <b>6</b> |
| 2.6      | <b>Türen</b>   | <b>6</b> |
| 2.6.1    | Wohnungseingangstüren                                  | 6        |
| 2.6.2    | Türen im Allgemeinbereich                              | 6        |
| 2.7      | <b>Geländer und Handläufe</b>                          | <b>6</b> |
| 2.7.1    | Stiegenaufgangsgeländer                                | 6        |
| 2.7.2    | Dachterrassen-, Balkongeländer                         | 6        |
| 2.8      | <b>Wand-, Decken- und Bodenflächen</b>                 | <b>6</b> |
| 2.8.1    | Wand- und Deckenflächen                                | 6        |
| 2.8.2    | Bodenflächen, Stiegenaufgangsflächen                   | 7        |
| 2.9      | <b>Außenanlagen</b>                                    | <b>7</b> |
| 2.9.1    | Befestigte Flächen                                     | 7        |
| 2.9.2    | Grünflächen und Gärten                                 | 7        |
| 2.9.3    | Zaunanlage   | 7        |
| 2.9.4    | Ableitung Niederschlagswasser                          | 7        |
| 2.10     | <b>Einlagerungsräume</b>                               | <b>7</b> |
| 2.11     | <b>Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze</b>           | <b>7</b> |
| 2.12     | <b>Müllplatz</b>                                       | <b>7</b> |
| 2.13     | <b>Schließanlage</b>                                   | <b>7</b> |
| 2.14     | <b>Hausbrieffachanlage</b>                             | <b>7</b> |
| 2.15     | <b>Elektrotechnikinstallationen</b>                    | <b>7</b> |
| 2.15.1   | Allgemeininstallation                                  | 7        |
| 2.15.2   | Elektroverteileranlagen                                | 8        |
| 2.15.3   | Stromzählung   | 8        |
| 2.15.4   | Erdungs- und Blitzschutzanlage                         | 8        |
| 2.15.5   | Telefon- und Internetanschluss                         | 8        |
| 2.15.6   | Radio und Fernsehempfang                               | 8        |
| 2.15.7   | Rauch- und Brandmeldeeinrichtung                       | 8        |
| 2.15.8   | Beleuchtung  | 8        |
| 2.15.9   | Personenaufzug   | 8        |
| 2.15.10  | Fluchtwegorientierungsbeleuchtung                      | 8        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>2.16</b> | <b>Haustechnikinstallationen .....</b>                   | <b>8</b>  |
| 2.16.1      | Sanitärinstallationen .....                              | 8         |
| 2.16.2      | Trink- und Brauchwasser .....                            | 8         |
| 2.16.3      | Heizungsanlage samt Kühlfunktion .....                   | 9         |
| 2.16.4      | Lüftungsanlage .....                                     | 9         |
| <b>3</b>    | <b>Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>3.1</b>  | <b>Wohnungstrennwände.....</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>3.2</b>  | <b>Zwischenwände.....</b>                                | <b>9</b>  |
| <b>3.3</b>  | <b>Innentüren .....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>3.4</b>  | <b>Bodenbeläge, Wandbeläge, Oberflächen.....</b>         | <b>9</b>  |
| 3.4.1       | Wohnbereiche, Zimmer, Vorraum .....                      | 9         |
| 3.4.2       | Sanitärbereiche, Abstellraum .....                       | 9         |
| 3.4.3       | Wände und Decken .....                                   | 9         |
| <b>3.5</b>  | <b>Beläge Terrassen, Balkone und Dachterrassen .....</b> | <b>10</b> |
| <b>3.6</b>  | <b>Elektrotechnische Wohnungsausstattungen.....</b>      | <b>10</b> |
| 3.6.1       | Wohnungsausstattung .....                                | 10        |
| 3.6.2       | Produktangaben Elektro.....                              | 12        |
| <b>3.7</b>  | <b>Sanitäre Wohnungsausstattungen.....</b>               | <b>12</b> |
| 3.7.1       | Standardausstattung WC.....                              | 12        |
| 3.7.2       | Standardausstattung Bad .....                            | 12        |
| 3.7.3       | Standardausstattung Küche .....                          | 12        |
| 3.7.4       | Standardausstattung Terrasse/ Dachterrasse .....         | 12        |
| <b>4</b>    | <b>Kundenwünsche .....</b>                               | <b>13</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>Allgemeines.....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>5</b>    | <b>Sonstiges.....</b>                                    | <b>13</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>Plan- und Naturmaß .....</b>                          | <b>13</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>Änderungsvorbehalte .....</b>                         | <b>13</b> |
| <b>5.3</b>  | <b>Gewährleistung .....</b>                              | <b>13</b> |
| <b>5.4</b>  | <b>Wohnungsübergabe .....</b>                            | <b>13</b> |
| <b>5.5</b>  | <b>Nicht enthaltene Leistungen.....</b>                  | <b>13</b> |

## 1 Projekt WHA Pötttschingerstraße 76 | 7201 Neudörf!

### 1.1 Projektbeschreibung

In der Marktgemeinde Neudörf, Bezirk Mattersburg gelegen, besticht die Wohnhausanlage, bestehend aus zwei Häuser mit jeweils drei Geschoßen, mit zeitloser moderner Architektur, effizienter Grundrissgestaltung, lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Freiflächen und traumhafter Aussicht ins Grüne. Die gute Infrastruktur trägt zur Erfüllung Ihres Wohntraumes bei. Das Wohngebäude besticht nicht nur durch ihre Architektur, sondern auch aufgrund der optimalen Süd-Ausrichtung. Das Wohnhaus wird in Massivbauweise errichtet und den Anforderungen eines Niedrigenergiegebäudes entsprechen.

### 1.2 Übersicht

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Häuser, wobei sich im Haus 1 13 Wohnungen und im Haus 2 11 Wohnungen, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss, befinden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 46 und 84 m<sup>2</sup>. Jeder Erdgeschosswohnung ist eine befestigte Terrasse sowie ein Privatgarten zugeordnet. Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über einen Balkon, Wohnungen im 2. Obergeschoss über großzügige Dachterrassen. Es werden 32 Frestellplätze für Parkmöglichkeiten sowie 4 Besucherparkplätze errichtet.

Alle Wohnungen erhalten einen Einlagerungsraum. Die Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze befinden sich ebenerdig. Die einzelnen Geschosse (EG-2.OG) werden mittels Personenaufzug und einer Treppenhausanlage erschlossen. Vor jedem Haupteingang befindet sich ebenso ein Müllplatz für die beiden Häuser.

### 1.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes führt von der Pötttschingerstraße sowie der Matthias-Kollwentz-Straße zur neuen Wohnanlage „MARO Living Neudörf!“. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus/Zug – Richtung Wiener Neustadt oder Mattersburg) befinden sich in näherer Umgebung. Die Autobahnauffahrt Wiener Neustadt Ost liegt in 4 Fahrminuten entfernt. Der Nahversorger Spar ist in 3 Fahrminuten von der Wohnanlage entfernt. Die Stadt Wiener Neustadt, mit Fischapark, Merkur City und Innenstadt, ist in weniger als 15 Minuten erreichbar. Trafik, Ärzte, Schulen, Freizeitsportanlagen, Wander-, Rad- und Laufrouuten befinden sich im näheren Umkreis.

### 1.4 Energieausweise

Für das gesamte Wohngebäude wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes (HWB 35,95 – 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a). Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

### 1.5 Farbkonzept

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits jetzt erahnen. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung. Sämtliche Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführungs- und Kaufgrundlage.

## 2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

### 2.1 Rohbau und Baumeisterleistungen

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Geschoßanzahl beträgt 3 (EG, 1.OG, 2.OG).

#### 2.1.1 Gründung

Die Gründung erfolgt über Streifenfundamente mit bewehrter Betonbodenplatte.

#### 2.1.2 Wände

Die tragenden Wände werden in Massivbauweise (Ziegelbauweise), nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis errichtet. Das Mauerwerk wird innen verputzt und gemalt.

Je nach bauphysikalischem Erfordernis (z.B. bei Wohnungstrennwänden, im Bereich der Sanitär- bzw. Kücheninstallationen) kommen Gipskartonvorsatzschalen zur Ausführung. Nicht tragende Zwischenwände werden mit Gipskartonständerwänden hergestellt. Geschossdecken und abgehängte Zwischendecken bzw. Poterien aus Gipskartonplatten werden malerfertig gespachtelt.

Lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 270cm.

Die tragenden Stiegenlaufplatten im Hauptstiegenhaus werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen hergestellt.

#### 2.1.3 Decken, Unter- und Überzüge

Die Decken, Unter- und Überzüge werden in Stahlbeton hergestellt.

#### 2.1.4 Abdichtung

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung erfolgt in Anlehnung der letztgültigen Ö-Norm.

#### 2.1.5 Innenputz

Der Gips-Innenputz wird mit einer Stärke von ca. 10mm hergestellt. In den Bädern erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz.

#### 2.1.6 Estrich

Gemäß der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen und im Stiegenhaus schwimmend verlegt. In den Wohnungen wird der Estrich als Heizestrich ausgeführt. Die bauphysikalischen Anforderungen der Bauordnung für NÖ werden durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

### 2.2 Fassade

Die Fassade wird nach den wärmeschutztechnischen bzw. behördlichen Anforderungen, in der bauphysikalischen notwendigen Stärke als Vollwärmeschutzfassade hergestellt. Das Fassadenbild wird mittels Dünnputz ausgeführt.

### 2.3 Flachdächer und Flachdachterrassen

Die Ausführung erfolgt mittels Warmdachaufbau mit Dampfsperre, EPS-Wärmedämmung im Gefälle und Dachabdichtung. Im Bereich der Flachdachterrassen wird der Oberbelag aus Betonplatten auf Splittbett hergestellt.

Das Flachdach wird den bauphysikalischen und behördlichen Auflagen entsprechend ausgeführt.

## 2.4 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale und Dreischeibenisolierverglasung ausgeführt. Hierbei werden Wärme-, Schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktionen der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen nicht zur Ausführung.

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes gemäß ÖNORM B8110 und die des Schallschutzes gemäß ÖNORM B8115. Die Vorgabe der Bauphysik ergibt für ein Norm-Fenster einen Wärmedurchgangskoeffizienten der Gesamtkonstruktion, d.h.  $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## 2.5 Sonnenschutz

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit außenliegenden, elektrisch betriebenen Außenrolläden ausgestattet.

## 2.6 Türen

### 2.6.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren samt Zarge werden mit Türspion und Namensschild ausgeführt. Die wärmeschutz-, brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen werden entsprechend berücksichtigt. Die Holztürblätter werden mit einer Durchgangslichte von ca. 90/210 cm ausgeführt. Die Beschläge werden außen mit Knauf und innen mit Drücker ausgeführt.

### 2.6.2 Türen im Allgemeinbereich

Die Hauseingangstüre wird in Aluminiumkonstruktion ausgeführt, mit umlaufender Gummidichtung, Glasfüllung, und Oberkopftürschließer. Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte trennen, werden als Stahlblechtüren ausgeführt.

Fußabstreifmatten beim Haupteingang werden flächenbündig ausgeführt. Außen kommt ein Grobabstreifgitter, innen eine Fußmatte mit textiler Einlage zur Ausführung. Farbe nach Wahl des Bauträgers (Produkt: z.B. Scheybal oder gleichwertig).

Im straßenseitigen Eingang des Gebäudes wird eine Briefkastenanlage ausgeführt.

## 2.7 Geländer und Handläufe

### 2.7.1 Stiegenaufgangsgeländer

Die Ausführung erfolgt gemäß den behördlichen Vorschriften aus einer beschichteten Flachstahlkonstruktion.

### 2.7.2 Dachterrassen-, Balkongeländer

Die Dachterrassen- und Balkongeländer werden als verzinktes und beschichtetes Flachstahlgeländer ausgeführt.

## 2.8 Wand-, Decken- und Bodenflächen

### 2.8.1 Wand- und Deckenflächen

Die Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe in Weiß gemalt.

### 2.8.2 Bodenflächen, Stiegenaufgangsflächen

Grundsätzlich werden die Boden- und Stiegenaufgangsflächen in den Allgemeinbereichen des Wohnhauses, wenn nicht anders definiert, mit Feinsteinzeug samt Sockelleisten ausgeführt. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden dauerelastisch verfugt.

## 2.9 Außenanlagen

### 2.9.1 Befestigte Flächen

Die Zugangsbereiche werden in grauer Betonsteinpflasterung bzw. mit Asphalt ausgeführt. Die Parkplätze erhalten ein Betonstein-Sickerpflaster.

### 2.9.2 Grünflächen und Gärten

Die Grünflächen und Gärten werden humusiert und besäht ausgeführt.

### 2.9.3 Zaunanlage

Die Zaunanlage (Maschendrahtzaun) umstreckt nur die im Erdgeschoss liegenden Eigengartenflächen.

### 2.9.4 Ableitung Niederschlagswasser

Die Regenwässer werden grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung (Sickerschächte, Sickerkoffer, etc.) gebracht.

## 2.10 Einlagerungsräume

Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Diese Abteiltrennwände werden aus Holzlatten oder Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar, ausgeführt.

## 2.11 Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze

Jedes Wohngebäude hat einen eigenen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Die Tür ist in die zentrale Schließanlage integriert.

## 2.12 Müllplatz

Die Müllplätze befinden sich jeweils im Zugangsbereich des Wohngebäudes.

## 2.13 Schließanlage

Für das gesamte Bauvorhaben wird eine Zentralschließanlage mit Wendeschlüsselsystem errichtet. Je Wohnung werden 3 Schlüssel übergeben.

## 2.14 Hausbrieffachanlage

Eine Hausbrieffachanlage befindet sich im Eingangsbereich des Gebäudes. Für jede Wohnung steht ein Brieffach zur Verfügung.

## 2.15 Elektrotechnikinstallationen

### 2.15.1 Allgemeininstallation

Die Ausführung der Schwach- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend der gültigen ÖVE-Vorschriften.

#### 2.15.2 Elektroverteileranlagen

Die Hauptverteilung erfolgt im Erdgeschoß (Fahrradraum).

Die Versorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über die Steigschächte zu den Unterverteilern in den Wohnungen. Im Wohnungsverteiler sind die Fehlerschutz- und Leitungsschutzelemente für die jeweilige Wohnung eingebaut.

#### 2.15.3 Stromzählung

Die Stromzählung erfolgt über Drehstromzähler. Jede Wohnung als auch der Allgemeinbereich sowie die Heizung wird separat gezählt.

#### 2.15.4 Erdungs- und Blitzschutzanlage

Die gesamt Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage samt Fundament-Erder ausgestattet.

#### 2.15.5 Telefon- und Internetanschluss

Anschlüsse an das örtliche Netz werden bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

#### 2.15.6 Radio und Fernsehempfang

Die Wohnhausanlage wird mit einer Satellitenanlage ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet.

#### 2.15.7 Rauch- und Brandmeldeeinrichtung

In sämtlichen Aufenthaltsräumen wird gemäß gültigen Vorschriften ein unvernetzter Rauchwarnmelder ausgeführt.

#### 2.15.8 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Bewegungsmelder bzw. Taster gesteuert.

#### 2.15.9 Personenaufzug

Die Schachtwände des Aufzuges werden in Stahlbeton hergestellt, schalltechnisch entkoppelt. Die Aufzugsanlage wird vom Erdgeschoss bis in das 2.Obergeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird barrierefrei ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc. Des Weiteren besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen.

#### 2.15.10 Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung in den Allgemeinbereichen wird den Vorschriften entsprechend ausgeführt.

### 2.16 Haustechnikinstallationen

#### 2.16.1 Sanitärinstallationen

Die sanitären Rohinstallationen werden entsprechend den gültigen Ö-Normen hergestellt.

#### 2.16.2 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz und wird über den Haustechnikraum im Erdgeschoss eingespeist. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über einen entsprechenden



elektrischen Warmwasserspeicher je Wohnung. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebraucht.

#### 2.16.3 Heizungsanlage samt Kühlfunktion

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche am Flachdach situiert ist. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird ein Heizkörper als Handtuchwärmer situiert, welcher über eine elektrische Heizpatrone verfügt. Die Steuerung der Wohnung erfolgt über zonenweise Raumthermostate. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe kann aber auch zum Temperieren verwendet werden.

Die Abrechnung des Verbrauches für Heizen und Kühlen erfolgt wohnungsweise, d.h. verbrauchabhängig pro Wohneinheit mittels Hybridzähler.

#### 2.16.4 Lüftungsanlage

Innenliegende Nassräume und Abstellräume im Wohngebäude erhalten eine mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter, Farbe Weiß. In WCs wird der Lüfter über den Lichtschalter gesteuert und mit einem Nachlaufrelais ausgestattet.

### 3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

#### 3.1 Wohnungstrennwände

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt mit Schallschutzziegel. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus bauphysikalischen Gründen für Installationen ausgeführt.

#### 3.2 Zwischenwände

Tragende Zwischenwände werden aus Ziegeln beidseits verputzt hergestellt. Nichttragende Zwischenwände werden mit Trockenbauwänden einfach beplankt hergestellt.

#### 3.3 Innentüren

Sämtliche Innentüren werden mit einer Holzumfassungszarge, gefalzten Türblätter, in weiß ausgeführt. Bad- und WC-Türblätter erhalten einen WC-Beschlag.

#### 3.4 Bodenbeläge, Wandbeläge, Oberflächen

##### 3.4.1 Wohnbereiche, Zimmer, Vorraum

In den Wohnungen kommt ein Mehrschicht-Fertigparkett, vollflächig verklebt, zur Ausführung.

##### 3.4.2 Sanitärbereiche, Abstellraum

In Nassräumen wird Feinsteinzeug am Boden, teilweise an den Wänden ausgeführt. In Abstellräumen kommt Feinsteinzeug mit Sockel zur Ausführung.

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.

##### 3.4.3 Wände und Decken

Wand- und Deckenflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gemalen.

### 3.5 Beläge Terrassen, Balkone und Dachterrassen

Alle Terrassen- und Balkonbeläge im Erdgeschoss und den Obergeschossen werden mittels Betonplatten im Kiesbett auf geeignetem Unterbau hergestellt.

Auf den Terrassen und Balkonen kommt, wo erforderlich, Entwässerung über sichtbare Bodenabläufe oder frei abtropfend.

Jede Terrasse (Erdgeschoss und 2. Obergeschoss) erhält einen frostsicheren Wasseranschluss mit Auslaufhahn.

Ausdrücklich wird erwähnt, dass die ÖNORM B3691 hinsichtlich Anschlusshöhen bei Fenster und Türen für Terrassen ausgenommen wird.

### 3.6 Elektrotechnische Wohnungsausstattungen

Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und mit Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigdosen und Verteilern werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

#### 3.6.1 Wohnungsausstattung

Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.

Nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer zu leisten.

#### Raumthermostat:

1STK pro Wohnung

#### TV-Auslässe:

1STK im Wohnzimmer 1 SAT-TV-Auslass

1STK je weiteres Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer)

#### Internet-Telefonversorgung

Jede Wohnung wird mit einer Glasfaser-Leitung versorgt.

1 STK im Vorzimmer

1 STK im Wohnzimmer

#### Brandmelder - Homemelder, EN 14 604

Alle Aufenthaltsräume und Gänge der Wohneinheiten sind mit Rauchmelder gemäß EN 14604 ausgestattet (Batteriebetrieben – wechselbar).

#### Küchenbereich

Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter. Licht-Wandauslass mit Ausschalter

1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose),

1 Geschirrspülerauslass (FR-Schukosteckdose),

1 Schukosteckdose 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)

1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank mit Gefrierbox,

1 Schukosteckdose 1-fach für Dunstabzug (400V -Umluft),

1 Schukosteckdose 1-fach für Backrohr,

Wohn-Esszimmerbereich

- 2 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter,
- 1 Aussenlichtschalter,
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdose 3-fach (Bereich TV)
- 1 SAT-Dose,
- 1 Internetanschlussdose,
- 1 Raumthermostat
- 1 Rollladenschalter 2-fach Wippe (Fenster)
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

je Zimmer 1 und 2 (falls vorhanden)

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Rolladenschalter 2-fach Wippe (Fenster)
- 1 SAT-Dose
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über kundenseitigen Spiegelschrank)
- 1 FR-Doppelschukosteckdose Waschtisch
- 1 FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose für Wäschetrockner (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose (Reinigungssteckdose)
- 1 Lüftungsanschluß (innenliegenden Bädern, gesteuert über Deckenlicht)

WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Lüftungsanschluß (innenliegende WC's, gesteuert über Deckenlicht)

je Vorraum bzw. Gang

- 1 Elektro-Wohnungs-UP-Verteiler (oder teilweise im Wohn-Esszimmer oder Küchenbereich)
- 1 Medien-UP-Verteiler (oder teilweise im Wohn-Esszimmer oder Küchenbereich)
- 1 Licht-Deckenauslässe mit Wechselschalter/ Kreuzschalter
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke und Sprechanlage
- 1 Telefonanschlussdose (oder teilweise im Wohn-Esszimmer oder Küchenbereich)
- 2 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

je Abstellraum

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Terrasse oder Dachterrasse

- 1 Licht –Decken- oder Wandauslass
- 1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus: Blendrahmen u. Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP-Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschiene, Null- u. Schutzleiterschleife, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc., Farbe weiß

### 3.6.2 Produktangaben Elektro

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial kommt einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß bzw. polarweiß, quadratisch, eckig zur Ausführung. Beispielhaft ist das Programm „S.1“ der Firma Berker oder glw.



## 3.7 Sanitäre Wohnungsausstattungen

### 3.7.1 Standardausstattung WC

- 1 Stück Wand WC mit UP-Spülkasten mit Standardsitz  
Fabrikat: WC Laufen spülrandlos und Drückergarnitur Geberit
- 1 Stück Handwaschtisch mit KW-Standventil Grohe  
Fabrikat: Handwaschtisch Laufen Abmessung ca. 40x28 cm

### 3.7.2 Standardausstattung Bad

- 1 Stück Waschtisch/Bad mit Einhandhebelmischer Hans Grohe  
Fabrikat: Aufsatzwaschtisch Laufen weiß, Abmessung: ca. 60x50 cm
- Rechteckbadewanne mit Mittelablauf, Abmessung: ca. 170x75 cm, Armatur Hans Grohe  
Einhand Wannenbatterie mit Brausegarnitur
- und/oder (lt. Plan) Dusche mit Bodenfliesen im Gefälle verflies, Bodengully mit  
Edelstahlabdeckung, Armatur Hans Grohe oder glw., Duschesystem für Wandmontage  
Duschtrennwand 1-Scheiben-Sicherheitsglas, H = 200 cm, alle sichtbaren Beschläge  
verchromt oder glw.

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.

### 3.7.3 Standardausstattung Küche

- 1 Stück Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
- Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden
- 

### 3.7.4 Standardausstattung Terrasse/ Dachterrasse

- 1 Stück frostsichere Auslaufarmatur im Terrassen- bzw. Dachterrassenbereich

## 4 Kundenwünsche

### 4.1 Allgemeines

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, berücksichtigt werden. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu vereinbaren.

Der Käufer/die Käuferin ist verpflichtet, der Verkäuferin durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehenden Aufwendungen (z.B. Planungskosten) zu vergüten.

Sollte der Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, vorzeitig aufgelöst werden, steht dem Käufer/Käuferin gegen die Verkäuferin kein wie immer gearteter Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen für Sonderwünsche zu. Diese gehen nach Wahl der Verkäuferin entweder ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über oder sind auf Kosten des Käufers/der Käuferin zu entfernen.

## 5 Sonstiges

### 5.1 Plan- und Naturmaß

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Für alle Einrichtungen und Einbauten sind Naturmaße zu nehmen. Alle auf das Projekt bezogene Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

### 5.2 Änderungsvorbehalte

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

### 5.3 Gewährleistung

Unsere Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Ö-Normen.

### 5.4 Wohnungsübergabe

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen.

### 5.5 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind nicht Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

- Anmeldekosten und Receiver sämtlicher Medien (z.B.: Internet, Telefon, HD-Fernsehen etc.)
- Landschaftsbau und Heckenbepflanzung
- Einrichtungen - Mobiliar aller Art, wie z.B.: Küche (ausgenommen WC- und Badausstattung unter Pkt. 3.7)
- Instandhaltungsarbeiten