

**PROJEKT "GAAD55"**  
**GAADNER STRASSE 55, 2371 HINTERBRÜHL**

**ALLGEMEINE  
BAU - UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**



Symbolbild

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und allgemeine Charakteristik</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine technische Daten</b> .....	<b>5</b>
Information.....	5
<b>3. Außenanlagen &amp; Allgemeinflächen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Aufschließung</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Rohbau und Dach</b> .....	<b>8</b>
Fundamente .....	8
Kelleraußenwände.....	8
Decken .....	8
Dachschrägen, Flachdach .....	8
Außenwände .....	8
Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände .....	8
Nicht tragende Innenwände.....	8
Allgemein.....	8
<b>6. Rohinstallationen</b> .....	<b>9</b>
Heizung .....	9
Wasseranschluss.....	9
Sanitäranschlüsse .....	9
Lüftungsanlage .....	9
Elektro-Ausstattung .....	10
<b>7. Fassade-, Fenster und Spengler</b> .....	<b>13</b>
Fassade.....	13
Hinterlüftete Fassade aus Holzelementen .....	13
Wohnungseingangstüren.....	13
Fenster .....	13
Geländer und Blenden.....	13
Balkonuntersichten und Dachvorsprünge .....	14
Trennwände zwischen den einzelnen Terrassen und Balkonen.....	14
Fensterbretter .....	14

---

Spenglerarbeiten .....	14
<b>8. Innenausbau .....</b>	<b>15</b>
Innenputz (Wände) .....	15
Bodenaufbauten .....	15
Bodenbeläge .....	16
Wandoberflächen.....	16
Sanitärausstattung.....	17
Innentüren .....	20
Rigole .....	20
<b>9. Außenanlagen .....</b>	<b>21</b>
Den Wohnungen zugeordnete Außenanlagen.....	21
Allgemeine Außenanlagen.....	21
<b>10. Nicht inkludierte Leistungen .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Zusatzvereinbarung .....</b>	<b>23</b>
Postkästen (je Wohneinheit).....	23
Rohrtresore.....	23
Schließsystem Firma Evva (Profilsystem EPS) .....	23
<b>12. Anmerkungen .....</b>	<b>23</b>

## 1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt „GAAD55“ besteht mit:

- modernem Design,
- klaren Linien,
- zentrale Lage,
- offener sowie durchdachter Raumgestaltung,
- lichtdurchfluteten Räumen,
- hochwertigen Materialien und
- Grünflächen

Das ansprechende Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen. Diese Aspekte sowie die optimale Lage machen die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Setzen Sie auf ökologisches und wirtschaftliches Bauen, das auf Wohnwert und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.

Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur. Großzügig gestaltete Grünflächen schaffen einen ruhigen Rückzugsort. Trotzdem befinden sich diverse Schulen, Nahversorger, das Landeskrankenhaus sowie zahlreiche Restaurants und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe.

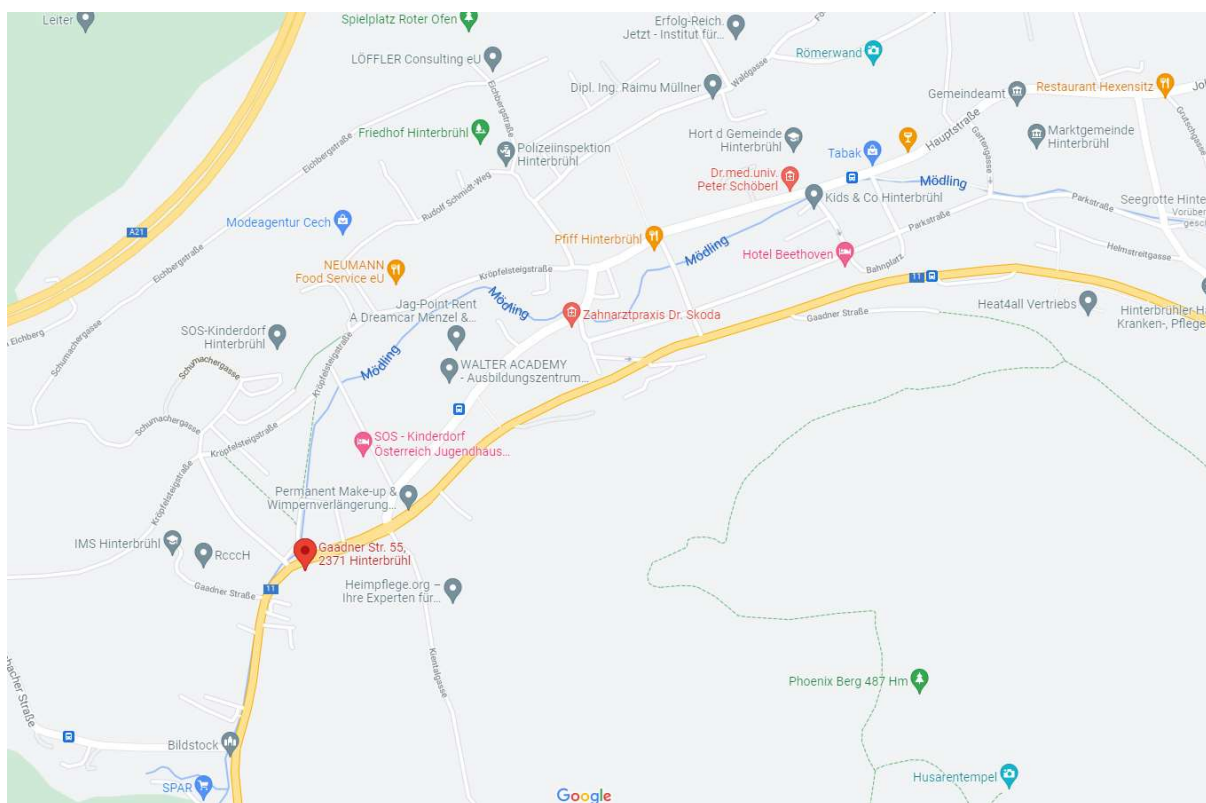


Abbildung 1: Lage Projekt, Quelle: googlemaps

## **2. Allgemeine technische Daten**

Im Projekt werden neun exklusive Wohneinheiten auf drei Geschossen mit einer unterirdischen Tiefgarage errichtet.

Zur Verfügung stehen insgesamt 14 Stellplätze, davon 12 Tiefgaragenplätze und 2 Carportstellplätze im Freien, Lift, Stiegenhaus, Kellerabteile, überdachter und versperrbarer Fahrradabstellraum im Freien, überdachter und versperrbarer Müllplatz im Freien, Kleinkinderspielplatz sowie ein Technikraum und ein versperrbarer Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss.

Die Wohnanlage verfügt über ein Flachdach sowie Dachschrägen im Dachgeschoß und folgende Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie dimensioniert und entspricht somit den in der NÖ-Bauordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Raumheizung erfolgt projektabhängig, wobei eine hocheffiziente Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung ausgeführt wird
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk
- Telekom-Anschluss oder KABSİ vorhanden
- Terrassen und Balkone werden mit Belag hergestellt

Die Positionierung der Parkplätze und Wohnungen entnehmen Sie den im Anhang befindlichen Plänen. Gegen Aufpreis kann optional ein Starkstromanschluss für Elektroautos geordert werden.

Der Käufer hat die Möglichkeit bei der Bemusterung der Wohnung aktiv mitzubestimmen.

### **Information**

Bei den dargestellten Abbildungen und Visualisierungen handelt es sich um Symbolbilder/Illustrationen, welche lediglich zur Anschauung dienen.

In den Verkaufsplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Die Verkaufspläne sind nicht zum Bestellen oder Anfertigen von diversen Einbauten und Einbaumöbeln geeignet. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände bzw. nur deren Anschlüsse wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächengrößen sind ca. - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.

### **3. Außenanlagen & Allgemeinflächen**

Das Objekt verfügt über folgende Allgemeinflächen:

- Hauszugangsweg - Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig
- Haupteingang - Gegensprechanlage Audio & Video
- Haupteingangstor - Alu/Glaskonstruktion, Drücker außen (Knauf), Drücker innen (Panikdrücker), Aufgehrichtung nach außen, lt. Farbkonzept des Bauträgers
- Vorplatz – bekiest und mit heimischen Gräsern, Sträuchern, etc. lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers bepflanzt, automatische Bewässerungsanlage
- Überdachter und versperrbarer Müllplatz im Freien - Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig, Drücker außen (Knauf)
- Kellerabteile im Kellergeschoß - Fliesenbelag & Systemtrennwände in Holz/Metall oder gleichwertig mit Vorhangschloss (z.B.: Firma Braun)
- Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoß – versperrbar, Fliesenbelag oder gleichwertig
- Überdachter und versperrbarer Fahrradraum im Freien - Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig, Drücker außen (Knauf), Stromanschluss für E-Bikes und Reinigung
- Kleinkinderspielplatz - Rollrasen, automatische Bewässerungsanlage (Die weitere Spielplatzgestaltung obliegt den Hauseigentümern wie z.B.: Schaukeln, Rutschen, etc.)  
Der Bauträger bereitet einen Stromanschluss für einen möglichen Rasenroboter vor.
- Zugang zu den Wohnungen – Fliesenbelag, Beleuchtung über Bewegungsmelder.
- Stiegenhaus – Fliesenbelag, Stabgeländer beschichtet/lackiert
- Liftanlage - österr. Qualitätsprodukt (Haushahn oder gleichwertig), Standardausstattung lt. Angaben des Bauträgers, Personenaufzug

Wohnungsspezifisch (laut Plan):

- Terrassen - mit Belag lt. Farbkonzept des Bauträgers
- Eigengärten - Humusaufbau mit Rollrasen, Trennung der Gärten mit Maschendrahtzaun oder Doppelstabgitterzaun H= 1,0 m, Steher auf Punktfundamente (Bewässerung, Betonsockel, etc. nicht inkludiert)
- Balkone - mit Belag lt. Farbkonzept des Bauträgers, Absturzsicherung aus einer Rahmenkonstruktion mit gelochtem Blech, beschichtet oder lackiert

Jede Wohneinheit verfügt über einen frostsicheren Gartenwasseranschluss im Freien.

#### 4. Aufschließung

Die **Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über einen asphaltierten Belag.  
Das **Regenwasser von Dachflächen und Terrassen** wird in entsprechend dimensionierte Sickerschächte auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist nicht vorgesehen.

Das **Oberflächenwasser** von befestigten bzw. befahrbaren Flächen wird über eine entsprechende Neigung der befestigten Fläche ebenso in entsprechend dimensionierte Sickerschächte auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

**Energieversorgung (Stromversorgung):** Der Zählerkasten wird im Technikraum (Kellergeschoß) untergebracht. Der Sicherungskasten wird jedoch in jeder einzelnen Wohnung positioniert.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter der Kellerdecke/Tiefgarage (frei sichtbar, auf Schellen montiert) zusammengeführt und fließt über einen Anschlussschacht auf dem eigenen Grund in den **öffentlichen Kanal**.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Gemeinde/Wasserverband. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer **Wasseruhr** pro Wohneinheit. Die Anschlusskosten sind Bauträger zu tragen.

#### **Internet-Fernsehen und Festnetz:**

Ein Anschluss durch Kabelsignal oder A1 wird im Technikraum hergestellt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Leerschlauch vom Multimediaverteiler (Wohnung) bis zum allgemeinen Technikraum im Kellergeschoß. Der Wohnungskäufer klärt **direkt** mit dem Lieferanten einen Liefervertrag für Internet, TV, etc. und schließt diesen auf **Eigenkosten** ab.

Anschlusskosten, Netzzutrittskosten etc., sämtliche Gebühren im Zuge der Herstellungen (Kanal, Wasser, Strom) sind im Kaufpreis inkludiert.

## **5. Rohbau und Dach**

In den folgenden Abschnitten werden die horizontale und vertikale Rohbaukonstruktion sowie das Dach im Detail beschrieben.

### **Fundamente**

Fundamentplatte; Stahlbetonplatte C25/30 XC3 B1 30 cm bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für eine Bodenpressung von mindestens 200 kN/m<sup>2</sup>.  
Rollierung und Sauberkeitsschicht nach Wahl des Bauträgers.

### **Kelleraußenwände**

Stahlbetonwände C25/30 XC3 B1 25 cm (WU-Beton) bzw. nach statischem Erfordernis. Die Betonoberflächen bleiben schalglatt.

### **Decken**

Stahlbetondecken C25/30 ca. 20 cm als Ortbetondecke bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für einen Fußbodenaufbau mit Estrich und einer Nutzlast von 2,0 kN/m<sup>2</sup> (Balkon 4,0 kN/m<sup>2</sup>).

### **Dachsträgen, Flachdach**

Stahlbetondecken C25/30 ca. 18 cm als Ortbetondecke bzw. nach statischem Erfordernis, Voranstrich, Dampfsperre ALGV 45 geflämmt.

Warmdach (Flachdach): 2° Neigung, Konstruktion lt. Plan.

Dachschräge: Stahlbetondecken C25/30 aus Ortbeton nach statischem Erfordernis, Voranstrich, Dampfsperre ALGV 45 geflämmt, Dämmung, Vollschalung, Hinterlüftung, Vollschalung, Deckung (Blech)

### **Außenwände**

Wienerberger Hochlochziegel (Planblock) 20,0 cm stark.

Als Niveauegleich wird ein Mörtelband hergestellt. Der Planblockziegel mit mörtelloser Nut- und Feder-Stoßverbindung eignet sich aufgrund seiner Druckfestigkeit besonders gut für den Wohnbau. Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Außenwände aus Stahlbeton laut statischem Erfordernis auszuführen.

### **Wohnungstrennwände / Tragende Innenwände**

Die tragenden Zwischenwände werden in Stahlbeton C25/30 ca. 20 cm bzw. nach statischem Erfordernis hergestellt. Zusätzlich wird bei den Wohnungstrennwänden eine Vorsatzschale aufgrund des Schallschutzes hergestellt.

### **Nicht tragende Innenwände**

Als Ständerwandkonstruktion mit 10 cm Wandstärke.

### **Allgemein**

Der Bauträger behält sich das Recht vor sämtliche Materialien gegen ähnliche/gleichwertige auszutauschen. Die technischen Erfordernisse werden eingehalten.



## 6. Rohinstallationen

Die Rohinstallationen umfassen die Heizung, Wasseranschluss, Lüftungsanlagen, Sanitäranschlüsse sowie allgemeine Installationen. Diese werden im Nachfolgenden näher spezifiziert.

### **Heizung**

Eine zentrale Heizanlage mittels einer dafür ausgelegten Wärmepumpe (Luft/Wasser) laut bauphysikalischem Erfordernis und Fußbodenheizung ist vorgesehen.

Fußbodenheizung (Uponor) mit mindestens einem Kreis je Raumgruppe inklusive Verteilerschrank in jeder Wohnung. Eine Einzelraumregelung ist gegen Aufpreis erhältlich.

### **Wasseranschluss**

Hauswasseranschluss mit Filter und Druckminderer ab der Übergabestelle nach der Wasseruhr. Es ist keine Entkalkungsanlage vorgesehen.

Ein Kaltwasser/Warmwasser-Zähler sowie ein Wärmezähler werden je Wohnung in einer Zählernische oberhalb des WC-Spülkastens vorgesehen. Dort kann der entsprechende Verbrauch entnommen werden.

### **Sanitäranschlüsse**

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet

<b>Raum</b>	<b>Annahme</b>
<b>Badezimmer</b>	1 Waschtischanschluss (für einen Einzel- oder Doppelwaschtisch) 1 Duschanschluss oder 1 Badewannenanschluss
<b>AR oder Badezimmer</b>	1 Waschmaschinenanschluss
<b>WC</b>	1 WC-Anschluss (Unterputzspülkasten) 1 Waschtischanschluss (für einen Einzelwaschtisch)
<b>Küche</b>	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler-Anschluss
<b>Terrasse oder Balkon</b>	1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur im Freien (Kaltwasser & selbstentleerend ohne Abfluss)

### **Lüftungsanlage**

Für die Räume (Bad und WC) welche nicht durch Fenster belüftet werden, wird eine mechanische Lüftung vorgesehen (Limodor).

### Elektro-Ausstattung

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE- und Blitzschutz Standard hergestellt.  
Wohnungsinstallation laut Ausstattungsbeschreibung.

Raum	Annahme
<b>Vorraum/Gang</b>	2 Wechselschalter 1 Deckenauslass 2 Steckdosen 1 Gegensprechanlage-Innenstelle (Video und Audio) 1 Klingel vor der Eingangstür
<b>Bad</b>	1 Deckenauslass 1 Serienschalter (für Deckenlicht und Limodor) 1 Wandauslass direkt 2 Steckdosen 1 Anschluss für Limodor
<b>AR</b>	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine
<b>WC</b>	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Anschluss für Limodor
<b>Zimmer</b>	5 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 TV Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Leerverrohrung bis zum Verteiler)
<b>Küche</b>	1 Herdanschluss 1 Anschluss für Geschirrspüler 4 Schukosteckdosen 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Direktauslass für Lichtblende 1 Deckenauslass 1 Schalter für Deckenlicht

<b>Wohn-Essraum</b>	2 Deckenauslässe 2 Wechselschalter 5 Steckdosen 1 Auslass für Raumthermostat 1 TV Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Leerverrohrung bis zum Verteiler)
<b>Terrasse/Balkon</b>	1 Wandauslass 1 Steckdose 1 Ein/Aus Schalter
<b>Beschattung</b>	Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben und erhält einen Auf/Ab Taster
<b>Allgemeinflächen</b>	Sämtliche Allgemeinteile wie Außenbeleuchtung, Gänge, Tiefgarage, Stiegenhaus, Lift, etc. werden mit Bewegungsmelder und LED-Deckenlichter ausgestattet. Der Allgemeinstrom erhält einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Hausverwaltung nach den Nutzwerten. Eine Notbeleuchtung ist inkludiert. Jedes Kellerabteil erhält 1x Schalter, 1x Deckenlicht und 1x Steckdose. Der Stromanschluss erfolgt über den wohnungseigenen Stromzähler.



**Abbildung 2: Elektroausstattung** (Symbolbild)

Die Elektroverkabelung inkl. Schalter und Stecker (Gira E2 oder gleichwertig), FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen sind im Preis enthalten.

Sollten ein oder mehrere Räume auf Wunsch des Käufers entfallen, besteht seitens Käufer kein Anspruch auf eine Gutschrift für die entfallenen Auslässe. Er kann diese gegebenenfalls in einem anderen Raum vornehmen lassen, solange diese nicht einen Mehraufwand verursachen.

Ein TV bzw. LAN-Anschluss beinhaltet die Anschlussmöglichkeit (Dose) in dem jeweiligen Raum. Ein Serverschrank inkl. einem Patchpanel ist bei Bedarf durch den Käufer zu organisieren. Im Verteiler enden alle Leerschläuche (LAN + TV), Verkabelung bauseits.

Durch den Käufer ist ein Vertrag mit einem Internetanbieter (z. B. A1, UPC, Tele 2, KABSİ, ...) abzuschließen und zu bezahlen.

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (e<sup>2</sup> RM10 Longlife) in allen Aufenthaltsräumen sowie Gängen, über welche der Fluchtweg aus den Aufenthaltsräumen führt, an der Decke montiert.

#### **Vorplatz & Garagenabfahrt**

- 1 Anschluss für Video-Gegensprechanlage im Bereich der Zugangstür
- Herstellen der Allgemeinbeleuchtung für die Garagenabfahrt inkl. Bewegungsmelder
- 1 Leitung für die Beleuchtung des Müllraums
- 1 Leitung für die Beleuchtung des Fahrradraums
- 2 Steckdosen im Fahrradraum (E-Bike Anschluss, Reinigung)

#### **Beleuchtung (Wandauslässe Außenwände)**

- Die notwendigen Wandleuchten (UP-Down-Lights) sind im Auftrag inkludiert (mind. 1 Stück je Terrasse/Balkon)

#### **Folgende Leistungen sind nicht inkludiert:**

- Lieferung und Montage von Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Down-Lights (und dazugehörige Einbaudosen)
- Lieferung und Montage von Dimm- und Dämmerungsschalter
- Lieferung und Montage von Haloxdosen
- TV-LAN Verkabelung (erfolgt bauseits, abhängig vom Anbieter wie z.B. A1 oder KABSİ)
- Alarmanlage, Reedkontakte und Bus-System
- Zentralsteuerung für Beschattung
- Einzelraumsteuerung für Heizung

## **7. Fassade-, Fenster und Spengler**

Die Fassade sowie Tür- und Fensterelemente beeinflussen maßgeblich den spezifischen Heizwärmebedarf und somit den Energieausweis des Hauses. Bei den Wohneinheiten wurde besonderes Augenmerk auf hochwertige und energiesparende Materialien gelegt.

### **Fassade**

Wärmedämmverbundsystem mit 20 cm Fassadendämmplatten EPS-F (Expandiertes Polystyrol) mit diffusionsoffenem und wasserabweisenden Kunstharzputz, Körnung 1,5 - 2,0 mm. Die Farben werden nach Auswahl des Bauträgers festgelegt. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

### **Hinterlüftete Fassade aus Holzelementen**

Die straßenseitige Fassadenfront zur Gaadner Straße wird als hinterlüftete Holzelement-Fassade hergestellt. Die Aufteilung, Stärken, Holzart und Farbgestaltung erfolgen nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

#### Aufbau wie folgt:

- Holzunterkonstruktion für hinterlüftete Fassade
- 20 cm Mineralwolle-Dämmung
- Winddichte Bahn
- Waagrechte Holzelemente (Latten lt. Angaben des Bauträgers) dazw. vereinzelt LED-Streifen (lt. Angaben des Bauträgers)

### **Wohnungseingangstüren**

Weiß farblackiert, Durchgangslichte 90/210, Bodendichter, Spion, Holzumfassungszarge, Türnummer schwarz, 2-fach Verriegelung, 3 Stück Schlüssel, Türdrücker innen, Knauf außen, Brandschutz lt. OIB-Richtlinie

### **Fenster**

Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Drehkipp-Ausführung, mit 3-Scheiben-Aufbau, Farbe innen Weiß, Farbe außen lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers. Bei Fenstern in Wohn-/Aufenthaltsräumen sind elektrische Raffstore, seitliche Führungsschienen und Raffstorekästen in der Farbe lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers inkludiert. Ausgenommen sind Fenster in Nebenräumen, elektrische oder manuelle Raffstore sind gegen Aufpreis möglich.

Raffstorekasten mit Putzträger & Blende versteckt – Unterputz-Ausführung.

Bodentiefe Fensterelemente außerhalb von Balkonen werden mit einem waagrechten Kämpfer H: 1,0 m und VSG-Verglasungen im Bereich des Parapets ausgeführt.

### **Geländer und Blenden**

Die Stirnseiten der Balkone werden mit Blechblenden laut Farbkonzept des Bauträgers hergestellt. Als Absturzsicherungen werden Geländer bestehend aus Rahmenkonstruktionen mit Lochblechtafeln ausgeführt.

### **Balkonuntersichten und Dachvorsprünge**

Werden mittels Holzelementen mit dazwischenliegenden LED-Streifen an das Gesamtkonzept der Fassade angepasst.

### **Trennwände zwischen den einzelnen Terrassen und Balkonen**

Werden mittels Holzelementen auf Rahmenkonstruktionen montiert.

### **Fensterbretter**

Alle Fenster verfügen über Innenfensterbänke aus hochfeuchtfesten Spanplatten E1 EN 312 mit pflegeleichter und wasserabweisender Oberfläche und Laminat. Farbe Weiß matt. Außenfensterbänke mit Endkappen sind aus Aluminium in Grau bzw. laut Farbkonzept des Bauträgers.

**Innenfensterbank**



**Außenfensterbank**



**Abbildung 3: Fensterbänke (Symbolbild)**

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Verblechungen des Schrägdaches sowie alle notwendigen Blechteile aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech 0,7 mm, lt. Farbkonzept des Bauträgers

## 8. Innenausbau

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität des Hauses. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

### **Innenputz (Wände)**

Kalk-Gips-Maschinenputz auf Ziegelwänden (Stärke ca. 1,5 cm) inkl. Kantenschutz bei Ecken. Kalk-Zementputz in Bädern und Nassräumen (ausgenommen WC). Der Bauträger behält sich das Recht vor sämtliche Decken entweder zu Verputzen oder zu Spachteln.

### **Bodenaufbauten**

<b>Geschoß</b>	<b>Bodenaufbau (von oben nach unten)</b>
<b>Tiefgarage</b>	Asphalt im Gefälle (Alternativ: Gefälleestrich mit Beschichtung) Trennlage Die Parkplätze werden farblich markiert und nummeriert
<b>Kellergeschoß</b>	Bodenbelag: Fliesen oder Bodenbeschichtung (epoxid-harz-Beschichtung) Fließestrich (inkl. Randstreifen) Dampfsperre EPS geb. Polystyrolschüttung
<b>Erdgeschoß</b>	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS- Wärmedämmplatten 3, 0cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung
<b>Obergeschoß</b>	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS- Wärmedämmplatten 3,0 cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung
<b>Dachgeschoß</b>	Bodenbelag 1,5 cm Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5 cm Dampfsperre EPS- Wärmedämmplatten 3,0 cm (Systemmatte Fußbodenheizung) EPS geb. Polystyrolschüttung

### Bodenbeläge

<b>Parkett</b> laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Weitzer-Parkett</li><li>- Comfort Diele</li><li>- naturmatte Optik, extreme Kratzfestigkeit</li><li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li></ul>
<b>Fliesen</b> laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Großformatfliesen</li><li>- Format: 60 x 60 cm, 80 x 80 cm, 60 x 120 cm</li><li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li></ul> <p>Optional:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Duschen: 2 Stück Magnum-Fliesen</li><li>- Format: 120 x 260 cm</li><li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li></ul>
<b>Terrassen/Balkone</b> laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Feinsteinzeug 2 cm</li><li>- Format: B= 60,0 cm / L= 90,0 cm / S= 2,00 cm</li><li>- Farben: Grau oder Beige lt. Farbkonzept des Bauträgers</li><li>- EG: Verlegt in Drainagebeton oder auf Stelzen</li><li>- OG: Verlegt im Kiesbett oder auf Stelzen</li><li>- DG: Verlegt im Kiesbett oder auf Stelzen</li></ul>

### Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben und Spachtelungen an den Oberflächen sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wandfliesen in den Bädern sowie im WC (nur die Rückwand) sind in der Sanitärausstattung inkludiert. Badezimmer werden bis Deckenunterkante verflieset. Alle anderen Wände (auch WC) werden Weiß gemalt und mit einem Sockel versehen. Es besteht die Möglichkeit weitere Wände nach Kundenwunsch zu verfliesen. Die Ausführung und Mehrkosten können im Zuge der Bemusterung besprochen werden.





### Sanitärausstattung

Erforderliche Materialien und notwendige Arbeiten für die Sanitärausstattung sind im Preis inkludiert. Es wird eine Dusche mit Armatur, Edelstahl-Bodenrinne und Echtglastrennwand bzw. eine Badewanne mit Armatur laut Plan verbaut.

Bezeichnung	Bezeichnung	Abbildung
<b>Aufsatzwaschbecken</b> (Badezimmer)	<b>Kronenbach</b> Serie: Cube KB144400CU Abmessungen: B: 50 T: 40 H: 14,5 cm Farbe: weiß Ausführung: ohne Überlauf Montage: Auf einem bauseitigen Tischlermöbel	
<b>Waschtischarmatur</b> (Badezimmer)	<b>Kronenbach</b> Serie: Krona 2.0 62227121311KB Ausladung: 20 cm Farbe: Chrom Ausführung: inkl. Grundkörper	
<b>WC</b> inkl. UP-Spülkasten, Betätigungsplatte	<b>Kronenbach WC</b> Serie: Tube spülrandloses, Tiefspül-WC Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T) Farbe: weiß Ausführung: ohne Spülrand KB15100TU <b>Kronenbach WC-Sitz</b> Serie: Tube spülrandloses, Tiefspül-WC Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T) Farbe: weiß Ausführung: ohne Spülrand KB15100TU <b>Geberit Betätigungsplatte</b> Serie: Sigma 2 Mengen-Spülung Abmessungen: 24,6 x 1,2 x 16,4 cm	  

<p><b>Brause-Komplettset</b></p>	<p><b>Kronenbach</b> Serie: Quara 2.0 / Supra Ausführung: Brausekomplett-Set Artikelnummer: KB-Set3 Serie: Quara 2.0 / Supra Farbe: Chrom</p>	
<p><b>Waschtischkombination (WC)</b></p>	<p><b>Megabad</b> Serie: Architekt Pure 2.0 Abmessungen: b= 51, t= 25 h= 63,5 Türanschlag links oder rechts Farben: weiß</p>	
<p><b>Waschtischarmatur (Aufputz; WC)</b></p>	<p><b>Kronenbach</b> 32898001KB Serie: AQA 2.0 Abmessungen: H: 15,7 Ausladung: 11,1 cm Farbe: chrom Ausführung: mit Excenter-Ablaufgarnitur 1 1/4"</p>	
<p><b>Duschrinne</b></p>	<p><b>Ulli-Prisma</b> oder gleichwertig Design: Gerade z. B.: L=910, b= 120, h=100-155 ohne Rost Material: Edelstahl</p>	
<p><b>Duschtrennwände</b></p>	<p><b>Glasduschtrennung</b> U-Profil am Boden und Decke (sichtbar) offene Dusche, ohne Tür</p>	

<b>Badewanne</b>	<b>Villeroy und Boch</b> Duo, weiß, Acryl UBA180LOF2V-RW Loop & Friends Oval L: 180 x B: 80 H: 47 cm Farbe: stone white Ausführung: mit Mittelablauf	
<b>Badewannenarmatur</b>	<b>Kronenbach</b> Krona 2.0 Wannenmodul Unterputz 51130010100KB Serie: Krona 2.0 Abmessungen: B: 35 H: 12 Ausladung: 19,2 cm Farbe: chrom Ausführung: inkl. Grundkörper	

Hinweis:

- Waschtischunterschranke o. ä. gehören zu den Möbeln und sind nicht inkludiert. Diverse Accessoires wie z. B. Handtuchhalter, Seifenspender, Kosmetikspiegel, etc. ... sind ebenfalls nicht inkludiert.
- Sollten seitens Käufer andere Modelle (Hersteller) gewünscht werden so sind diese gesondert nach den tatsächlichen Mehr- bzw. Minderkosten mit den inkludierten Sanitärgegenständen gegenzurechnen. Die Montagearbeit eventueller Unterputz - Gegenstände ist inkludiert.
- Die Lieferung und Montage von Untermöbeln sowie Montage von Aufsatzwaschbecken erfolgt käuferseitig.

### Innentüren

<b>Wandbündige Innentüren</b>	85 x 220 cm Durchgangslichte Verdeckt-liegende Alu-Zarge Verdeckt-liegende Bänder Magnetfallenschloß Nach Außen oder Revers öffnend Griff: schwarz matt oder Edelstahl 	
-----------------------------------	--	---

### Rigole

Liefern und montieren der erforderlichen Rigole im Terrassenbereich

Stahl verzinkt

Profilline Baubreite 150 – 200 mm

Fixe Bauhöhe: 90 mm

Machenrost 30 / 10 mm, Stahl verzinkt



## 9. Außenanlagen

### Den Wohnungen zugeordnete Außenanlagen

	<b>Ausprägungen</b>
<b>Terrassen</b>	Terrassen werden betoniert. Der Belag aus Feinsteinzeug wird im Anschluss auf Drainagebeton verlegt. Notwendige Rigole inkludiert.
<b>Eigengärten</b>	Grobplanierung aus dem Bodenaushub mit Humusauftrag und Verlegung eines Rollrasens. Blumen, Sträucher, Bewässerung, Bäume, etc. sind nicht inkludiert.
<b>Balkone</b>	Balkone werden betoniert. Der Belag aus Feinsteinzeug wird im Anschluss auf Drainagebeton oder Kies verlegt. Notwendige Rigole inkludiert.
<b>Traufenschotter</b>	Umlaufende Traufenschotterung (30 - 40 cm Breite) mit Rasenrandsteinen und Rundkies 16/32.

### Allgemeine Außenanlagen

<b>Straßenseitige Einfriedung</b>	Herstellen der Einfriedungswände in Stahlbeton geschalt lt. Angaben des Bauträgers ohne Mauerabdeckung. Höhe und Gestaltung lt. Angaben des Bauträgers.
<b>Einfriedung entlang der seitlichen Grundgrenzen</b>	Lieferung und Montage des Maschendraht- bzw. des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunstehern auf Punktfundamenten in RAL 7016 anthrazitgrau.
<b>Einfriedung zwischen den einzelnen Wohnungen</b>	Lieferung und Montage des Maschendraht- bzw. des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunstehern auf Punktfundamenten in RAL 7016 anthrazitgrau.
<b>Abfahrt Tiefgarage</b>	Herstellen der Wände in Stahlbeton geschalt lt. Angaben des Bauträgers ohne Mauerabdeckung. Höhe und Gestaltung lt. Angaben des Bauträgers. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen asphaltierten Belag, die erforderliche Beleuchtung ist inkludiert.

<b>Gehwege und Hauszugang</b>	Bodenbelag: Betonpflastersteine oder gleichwertig. Lieferung und Montage des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunsteinern auf Punktfundamenten in RAL 7016 anthrazitgrau.
<b>Vorplatz</b>	Bekiesung und Bepflanzung mit heimischen Gräsern, Sträuchern, etc. lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers inkludiert, automatische Bewässerungsanlage ist ebenso inkludiert.
<b>Fahrradabstell-, Müllraum und Doppelcarport</b>	Bodenbelag: Betonpflastersteine oder gleichwertig. Lieferung und Montage der Müll- und Fahrradabstellraumwände auf einer Rahmenkonstruktion mit Überdachung. Lieferung und Montage der Carport-Steher mit Fundierung lt. Angaben des Bauträgers, Lieferung und Montage der Überdachung. Farben und Materialien lt. Angaben des Bauträgers.
<b>Kleinkinderspielplatz</b>	Verlegen eines Rollrasens auf einer Humus-Schicht. Die Spielplatzgestaltung obliegt dem Bauträger (Schaukeln, Rutschen, Pflanzen, etc., ... nicht inkludiert). Ein Anschluss für einen Rasenroboter ist inkludiert. Der Rasenroboter wird den Käufern empfohlen und ist nicht inkludiert. Eine automatische Gartenbewässerung für den Kleinkinderspielplatz ist inkludiert.

## 10. Nicht inkludierte Leistungen

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten, ...)
- Gartengestaltung, Pflanzen, Bäume, etc.
- Klimaanlage
- Pergola
- Sonnensegel
- div. Möblierungen und Einrichtungsgegenstände (Küche, Wohnzimmer, etc.)
- Bewässerungsanlagen und Rasenroboter
- Insektenschutzgitter
- Kamin
- Badezimmeraccessoires (Seifenspender, Handtuchhalter, WC-Bürstengarnitur, etc.)

Die Auflistung der o. a. nicht inkludierten Leistungen stellt keine Garantie auf Vollständigkeit dar. Es sind nur Leistungen im Kaufpreis inkludiert, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angeführt und beschrieben sind.

## **11. Zusatzvereinbarung**

- Tiefgarage/Stellplätze lt. Angaben des Bauträgers
- Asphalt im Gefälle (Alternativ: Gefälleestrich mit Beschichtung)
- Abdichtung 1-lagig
- Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf lt. Erfordernis
- Garagenabfahrt mit Asphalt
- Rigol vor dem Rollgittertor
- Bodenmarkierungen
- Brandschutztür/en (Baumeistertür von Novoferm) lt. Erfordernis
- Notbeleuchtung/en lt. Erfordernis
- CO<sub>2</sub>-Anlage lt. Erfordernis
- Schilder (Motor abstellen, Zutritt verboten, Vergiftungsgefahr, etc.) lt. Erfordernis
- Ampelanlage
- Rollgittertor (Handsender, Schlüsselschalter, Zugseil)
- Beleuchtung/en der Tiefgarage (über Bewegungsmelder) lt. Erfordernis

### **Postkästen (je Wohneinheit)**

Einzelbrieffach „Evva Hoch“ in der Farbe weiß, Klappe DIN EN 13724  
Postentnahmesicherung, mit Namensschild

### **Rohrtresore**

Liefern und Montieren der notwendigen Rohrtresore

### **Schließsystem Firma Evva (Profilsystem EPS)**

- Haupteingangstür
- Müllraum und Fahrradraum
- Postkasten
- Wohnungseingangstür
- Kellerabteil
- Kinderwagenabstellraum
- Tiefgarage, Schlüsselschalter Garage
- Gartentüre (bei Erdgeschosswohnungen mit Gartentüre)
- Zugang Kleinkinderspielplatz