

*5 Premium Stadtvillen*  
*WALZENGASSE 31, 2380 PERCHTOLDSORF*  
**ALLGEMEINE**  
**BAU - UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**



**Symbolbild**  
Stand 29.06.2022

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und allgemeine Charakteristik.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine technische Daten .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Außenanlagen &amp; Allgemeinflächen .....</b>	<b>7</b>
Allgemeine Flächen und Außenanlagen .....	7
Hausspezifische Flächen und Außenanlagen.....	7
<b>4. Aufschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Rohbau und Dach .....</b>	<b>10</b>
Rohbau-Raumhöhen .....	10
Fundamente .....	10
Kelleraußenwände.....	10
Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten.....	10
Decken .....	10
Außenwände .....	11
Haustrennwände / Tragende Innenwände.....	11
Nicht tragende Innenwände.....	11
Stiegen .....	11
Dachschrägen .....	11
Loggien (über Wohnraum).....	12
Loggien.....	12
<b>6. Rohinstallationen .....</b>	<b>13</b>
Heizung .....	13
Wasseranschluss.....	13
Sanitäranschlüsse .....	13
Lüftungsanlage .....	14
Elektro-Ausstattung .....	15
Allgemeinflächen .....	15
Kellergeschoss .....	15
Erdgeschoss.....	16
Obergeschoss .....	17
Dachgeschoss .....	18

---

<b>7. Fassade-, Fenster und Spengler .....</b>	<b>21</b>
Fassade.....	21
Hinterlüftete Fassade aus Holzelementen .....	21
Hauseingangstüre mit Seitenteil .....	21
Fenster und Fenstertüren .....	22
Beschattung - Raffstore .....	23
Kellertüre in die Tiefgarage (Brandschutztüre) .....	23
Dachflächenfenster.....	24
Geländer und Blenden.....	24
Balkonuntersichten und Vorsprünge.....	24
Fensterbretter .....	24
Spenglerarbeiten .....	25
<b>8. Innenausbau .....</b>	<b>26</b>
Innenputz (Wände) .....	26
Bodenaufbauten .....	26
Bodenbeläge .....	27
Wandoberflächen.....	27
Sanitärausstattung.....	28
Wandbündige Innentüren .....	31
Rigole .....	31
Gartengestaltung .....	31
<b>9. Nicht inkludierte Leistungen .....</b>	<b>32</b>
<b>10. Zusatzvereinbarung .....</b>	<b>33</b>
Postkasten.....	33
Schließsystem Firma Evva .....	33
<b>11. Anmerkungen.....</b>	<b>34</b>



## 1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt „ZEN 31“ besteht mit:

- modernem Design und
- klassischem Design,
- Innenstadtlage,
- offener sowie durchdachter Raumgestaltung,
- lichtdurchfluteten Räumen,
- hochwertigen Materialien und
- vielen Grünflächen inkl. Weinkeller und Erholungsbereich

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 Landesklinikum sowie zahlreiche Restaurants und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe.

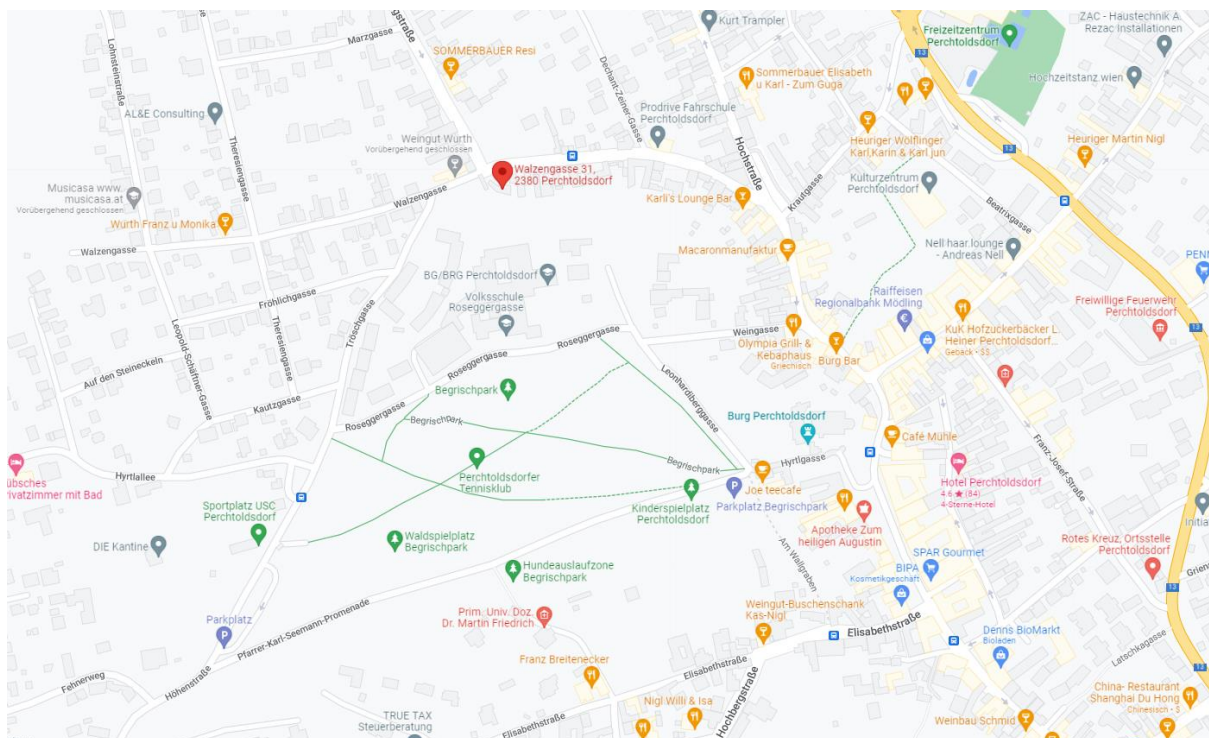


Abbildung: Lage Projekt, Quelle: googlemaps

## **2. Allgemeine technische Daten**

Im Projekt werden fünf exklusive Stadtvillen auf vier Geschossen mit einer unterirdischen Tiefgarage errichtet.

Jedes Townhouse verfügt über zwei Stellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang in das eigene Kellergeschoss.

Das Erdgeschoss inkludiert einen straßenseitigen Eingang sowie den Zugang zum Eigengarten. Dieses Geschoss ist dem Kochen, Essen und Wohnen gewidmet.

Das Ober- und Dachgeschoss umfassen die Schlafräumlichkeiten und die sanitären Räume. Auch diese Geschosse sind mit großen überdachten Terrassen und Balkonen ausgestattet.

Alle Objekte werden mit einem eigenen Homelift von dem Keller- bis zum Dachgeschoss ausgeführt.

Zur Verfügung steht jeder Villa zwei Stellplätze in der Tiefgarage, ein versperrbarer Müllraum, ein gemeinschaftlich genutzter und revitalisierter Weinkeller und eine Erholungsfläche im Grünen.

Die Stadtvillen verfügen über Satteldächer sowie Dachschrägen im Dachgeschoß und folgenden Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie 6 dimensioniert und entspricht somit den in der NÖ- Bautechnikverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Raumheizung erfolgt projektabhängig, wobei eine hocheffiziente Erdwärmepumpe mittels Tiefenbohrung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung ausgeführt wird. Alle Geschosse sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk
- Telekom-Anschluss oder KABS1 vorhanden
- Terrassen und Balkone werden mit hochwertigem Belag (2 cm Feinsteinzeugplatten) hergestellt.

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

Der Käufer hat laut Baufortschritt die Möglichkeit bei der Bemusterung der Doppelhaushälfte aktiv mitzubestimmen.

### **Hinweis**

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

#### Allgemeine Flächen und Außenanlagen

- **Müllraum im Erdgeschoss** – versperrbar, Asphalt, Beschichtung oder gleichwertig, Drücker außen (Knauf), Be- und Entlüftung lt. Erfordernis
- **Erholungsfläche im Grünen** – eingezäunt und mit einer versperrbaren Türe zum öffentlichen Gut (Angerersteig) versehen, inkl. aller notwendigen Wege, Stützwände, allgemeine Stiegen, etc., ... in Naturbeton oder teilweise gepflastert. Der Baumbestand der Erholungsfläche bleibt bestehen.  
Die weitere Gestaltung sowie die Erhaltung der Grünflächen obliegt den Hauseigentümern.
- **Zugang vom Angerersteig zur Liegenschaft** – Gehtüre versperrbar
- **Terrasse im Grünen** – Feinsteinzeug, Betonpflastersteine oder gleichwertig, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Ausführung einer Pergola und ggf. Bepflanzungen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.  
Die weitere Gestaltung wie Tische, Stühle, etc., ... obliegt den Hauseigentümern.
- **Weinkeller** – versperrbar, Pflastersteine oder gleichwertig. Die Weinfächer werden den Eigentümern zugeordnet, optional gegen Aufpreis können diese versperrbar ausgeführt werden. Die Wände und die Gewölbe des ehemaligen Weinkellers des Heurigen werden in Form von Reinigung, Sandstrahlung, etc. revitalisiert. Der Weinkeller wird mit einer Heurigengarnitur ausgestattet. Die erforderliche Beleuchtung schafft eine angenehme Atmosphäre.  
Die sonstige weitere Gestaltung obliegt den Hauseigentümern.
- **Wege und Stiegen im Außenbereich** – Feinsteinzeug, Betonpflastersteine oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers, inkl. aller notwendigen Absturzsicherungen laut tatsächlichem Erfordernis
- **Tiefgarage und Zufahrt** – Asphalt und/oder Beschichtung oder gleichwertig, unkonditioniert, Garagentor sperrbar und funkgesteuert, Beleuchtung, Fluchtwegsbeleuchtung sowie erforderliche Ampelanlagen und elektronische Sicherheitshinweise laut technischem Erfordernis, Entwässerung laut technischem Erfordernis, Be- und Entlüftung lt. Erfordernis

#### Hauspezifische Flächen und Außenanlagen

- **Zuleitungen** – Herstellen der Zuleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude für Strom, KABSI oder Telekom, Kanal und Wasser inklusive erforderlicher Böcke und Schächte.
- **Hauseingang** – Die erforderliche Beleuchtung, der Briefkasten und die Hausnummer sind inkludiert. Feinsteinzeug als Belag oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

- **Eigengärten und Einfriedung** – Humusaufbau mit Rollrasen, Trennung der Gärten mittels Doppelstabgitterzaun, RAL 7016, H= 1,0 m lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Der Bauträger bereitet einen Stromanschluss für eine Installation eines bauseitigen Rasenroboters und der bauseitigen Gartenbeleuchtung vor. Ein Wasseranschluss mittels einer Kemper-Garnitur für die bauseitige Gartenbewässerung wird ebenso vorbereitet. Jeder Garten verfügt über eine abschließbare Gartentüre als Zugang zu den Allgemeinflächen.
- **Traufenschotter** – Falls erforderlich (umlaufende) Traufenschotterungen (30 - 40 cm Breite), Rasenrandsteine, Rundkies 16/32
- **Erdgeschoss - Terrassen** – mit Belag aus großformatigem Feinsteinzeug oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers, Sichtschutzwände zwischen den Terrassen aus Holz oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Erforderliche Beleuchtung ist inkludiert. Jede Wohneinheit erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.
- **Obergeschoss - Loggia** – mit Belag aus großformatigem Feinsteinzeug oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers, Liefern und Montieren der Stahl/Glasgeländer als Absturzsicherungen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Erforderliche Beleuchtung ist inkludiert.
- **Dachgeschoss - Loggia** – mit Belag aus großformatigem Feinsteinzeug oder gleichwertig lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers, Liefern und Montieren der Stahl/Glasgeländer als Absturzsicherungen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Erforderliche Beleuchtung ist inkludiert.
- **„Homelift“** – eine Hebehilfe wird 4-geschossig, von Keller- bis Dachgeschoss mit der Funktion „Durchlader“ im Erdgeschoss ausgeführt. Ausstattung des „Homelifts“ lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

#### Hinweis zu Stahlbetonwänden

Beton der geschalteten Wände kann Löcher, Nester und Farbunterschiede aufweisen. Diese Eigenschaften stellen keinen Reklamationsgrund dar. Hierbei handelt es sich um keine Fertigteil-Sichtbetonteile.

Die Oberfläche bleibt unbehandelt in Betonoptik.



#### 4. Aufschließung

Die **Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über einen asphaltierten Belag (oder gleichwertig).

Das **Regenwasser** von Dachflächen und Terrassen und das **Oberflächenwasser** von befestigten bzw. befahrbaren Flächen wird in einem entsprechend dimensionierten **Retentionsbecken** gesammelt und über einen Anschluss- und Putzschacht auf Eigengrund\* zeitverzögert in den **öffentlichen Regenwasserkanal** eingeleitet. Das Retentionsbecken wird in den Eigengärten der Tops 2 – 4\*\* unterirdisch situiert.

Die **Energieversorgung (Stromversorgung)** erfolgt über einen Stromanschlusskasten. Der Sicherungskasten wird in jeder einzelnen Villa im Kellergeschoss positioniert.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter den Kellerdecken frei sichtbar, auf Schellen montiert, zusammengeführt und fließt über einen Anschluss- und Putzschacht auf Eigengrund\*\*\* in den **öffentlichen Schmutzwasserkanal**. Jedes Haus verfügt über ein eigenes Putzstück.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die/den Gemeinde/Wasserverband. Die Wasserübergabe erfolgt Wasserzählerschacht im Bereich der Zufahrt zu der Tiefgarage mittels einer **Wasseruhr** pro Wohneinheit.

**Internet-Fernsehen und Festnetz**, Anschluss durch Kabelsignal oder A1 inkl. Leerverrohrung vom Multimediaverteiler wird im Kellergeschoss hergestellt. Der Käufer klärt **direkt** mit dem Lieferanten einen Liefervertrag für Internet, TV, etc., ... und schließt diesen auf **Eigenkosten** ab.

##### Hinweise

Sämtliche Anschlusskosten, Netzzutrittskosten, Ergänzungsabgaben, Gebühren im Zuge der Herstellungen (Kanal, Wasser, Strom), etc. seitens der Gemeinde sowie der Energielieferanten sind im Kaufpreis inkludiert.

\* Die Revisionsöffnung der Regenwasserkanal-Putzkammer muss für Wartungszwecke zugänglich sein.

\*\* Die Revisionsöffnungen des Retentionsbeckens für Regenwasser müssen für Wartungszwecke zugänglich sein.

\*\*\* Die Revisionsöffnung der Schmutzkanal-Putzkammer muss für Wartungszwecke zugänglich sein.

## 5. Rohbau und Dach

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

### **Rohbau-Raumhöhen**

Kellergeschoss:	ca. 2,60 m
Erdgeschoss:	ca. 2,84 m
Obergeschoss:	ca. 2,52 m
Dachgeschoss:	lt. Ausführung Dachstuhl

### **Fundamente**

- Als kapillarbrechende Schicht wird eine Rollierung lt. technischem Erfordernis eingebaut.
- Sauberkeitsschicht ca. 8 cm bzw. lt. technischem Erfordernis.
- Flämmen einer 1-lagigen Abdichtung EKV 5 auf der Sauberkeitsschicht
- Fundamentplattendämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis
- Unterhalb der Bodenplatte wird ein Erdungsband samt Fahnen für den Anschluss der inkludierten Blitzschutzanlage und des Potentialausgleichs eingebaut.
- Herstellen einer Fundamentplatte aus Dichtbeton mit Betongüte C25/30 XC3 B1 30 cm bzw. lt. statischem Erfordernis, bemessen für eine Bodenpressung von mindestens 200 kN/m<sup>2</sup> sowie Einlegen der Bewehrung gemäß der statischen Berechnung samt allen erforderlichen Schalungsarbeiten inkl. einem Fugendichtband zu den Stahlbetonwänden.

### **Kelleraußenwände**

- Stahlbetonwände C25/30 XC3 B1 25 cm (WU-Beton) bzw. nach statischem Erfordernis.
- Die Betonoberflächen bleiben schalglatt.
- Auf die Kellergeschoss-Außenwände zum Erdreich wird eine XPS-Dämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

### **Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten**

Die Abdichtung der Bodenplatte, Außenwände & Sauberkeitsschicht besteht aus:

- dem Kaltbitumenanstrich als Oberflächenschutz des Betons,
- einer 1-lagigen Abdichtung (EKV 5) auf der Sauberkeitsschicht
- dem Herstellen einer Hohlkelle im Sockelbereich mit Ichsenstreifen und Hochziehen einer Elastomer-Bitumenbahn
- einer 1-lagigen vertikalen Abdichtung (EKV 5) im Erdbereich auf den Wänden (ca. 30 cm über dem fertigen Gelände)
- dem Anbringen einer Noppenbahn, als Schutz für die XPS-Dämmung.

### **Decken**

- Herstellen der Decken in Ortbeton ca. 20 – 23 cm 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>).

- Die Rostausbildung erfolgt als Umschließungsrost bei den Außenwänden und tragenden Innenwänden.
- Deckenaussparungen (Stiege, Installationen, etc.) nach Erfordernis.
- Sämtliche Schalungsarbeiten sind inkludiert.
- Die Erstellung der statischen Berechnungen und Bewehrungspläne ist inkludiert.
- Die Decken werden verputzt oder gespachtelt.
- Einbaudosen (Halox o. ä.) für Einbauleuchten sind nicht inkludiert.

### **Außenwände**

- Wienerberger Hochlochziegel Planblock 20 cm oder gleichwertig bzw. Stahlbeton lt. statischem Erfordernis
- Als Niveauausgleich wird ein Mörtelband hergestellt.
- Der Planblockziegel mit mörtelloser Nut- und Feder-Stoßverbindung eignet sich aufgrund seiner Druckfestigkeit besonders gut für den Wohnbau.

### **Haustrennwände / Tragende Innenwände**

- Die tragenden Zwischenwände werden in Stahlbeton C25/30 ca. 20 cm bzw. bzw. aus 20 cm starken Panblockziegeln nach statischem Erfordernis hergestellt.
- Jedes Haus verfügt über eigene Außenwände.
- Die Haustrennwände werden mit einer Dämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis gedämmt

### **Nicht tragende Innenwände**

- Die nichttragenden Innenwände werden in allen Geschossen mit 10 cm starken Hochlochziegeln mit Zementmörtel bzw. als Planblock gemauert bzw. lt. Erfordernis als Ständerwandkonstruktion (Trockenbau) ausgeführt.

### **Stiegen**

- Herstellen der hochwertigen Wangenstiegen, gerade, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers wie z. B.: Eiche natur lackiert, Stiegen lt. Plan
- Trittstufen
- Wandwange, Innenwange
- Glasgeländer in Wange eingenetet bzw. lt. Angaben des Herstellers
- Ein einseitiger Handlauf aus Eiche Natur ist inkludiert

### **Dachschrägen**

- Zimmermannsmäßige Konstruktion lt. statischem und brandschutztechnischem Erfordernis, dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlattung und Hinterlüftung, Querlattung für anthraziten Dachziegel Wienerberger „V11“.
- Innen ist die Installationsebene mit Gipskartonplatten verkleidet und inkl. Einbau einer Dampfbremse an der Sparren-Aufdoppelung lt. bauphysikalischem Erfordernis montiert.

**Loggien (über Wohnraum)**

- Feinsteinzeug 2 cm
- Split
- Drainagematte
- Vlies
- 1-lagige Abdichtung EKV geflämmt
- 1-lagige Abdichtung EKV selbsklebend
- Gefälledämmung EPS W25 Plus mit 2% Gefälle laut Energieausweis
- Unterbaudämmung laut Energieausweis
- 1-lagige Dampfsperre
- Stahlbetondecke
- Innenputz

**Loggien**

- Feinsteinzeug 2 cm
- Split
- Drainagematte
- Vlies
- 1-lagige Abdichtung EKV geflämmt
- 1-lagige Abdichtung EKV selbstklebend
- Gefälledämmung EPS W25 Plus mit 2% Gefälle laut Energieausweis
- Unterbaudämmung laut Energieausweis
- 1-lagige Dampfsperre
- Stahlbetondecke
- Klebespachtel
- Dämmung
- Putz

**Hinweis**

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 je Wohneinheit mittels einer dafür ausgelegten Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) laut bauphysikalischem Erfordernis und Fußbodenheizung ist vorgesehen.

Fußbodenheizung (Uponor) mit mindestens einem Kreis je Raumgruppe inklusive Verteilerschrank in jedem Haus.

Eine Einzelraumregelung ist nicht inkludiert und ist gegen Aufpreis erhältlich.

Alle Räumlichkeiten in jeder Etage werden beheizt, ausgenommen davon sind die Tiefgarage sowie die Technikräume.

### Wasseranschluss

Hauswasseranschluss mit Filter und Druckminderer ab der Übergabestelle nach der Wasseruhr. Es ist keine Entkalkungsanlage inkludiert, jedoch gegen Aufpreis erhältlich.

### Sanitäranschlüsse

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet

Raum	Annahme
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	1 Waschmaschinenanschluss 1 Waschtischanschluss (für einen Einzelwaschbecken)
<b>Küche</b>	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler-Anschluss
<b>WC</b>	1 WC-Anschluss (Unterputzspülkasten) 1 Waschtischanschluss (für einen Einzelwaschtisch)
<b>Badezimmer</b>	1 Waschtischanschluss (für einen Einzel- oder Doppelwaschtisch, lt. Plan) 1 Duschanschluss (lt. Plan) oder/und 1 Badewannenanschluss (lt. Plan)
<b>Master-Bad inkl. WC</b>	1 Waschtischanschluss (für einen Einzel- oder Doppelwaschtisch) 1 Duschanschluss und 1 Badewannenanschluss (lt. Plan) 1 WC-Anschluss (Unterputzspülkasten)



**Terrassen im EG**

1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur im Freien  
(Kaltwasser & selbstentleerend ohne Abfluss)

**Lüftungsanlage**

Bei sämtlichen Räumen welche nicht durch Fenster belüftet werden können, wird eine mechanische Lüftung vorgesehen (Limodor).

**Elektro-Ausstattung**

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

**Allgemeinflächen**

Sämtliche Allgemeinteile wie Außenbeleuchtung, Tiefgarage, Müllraum, Weinkeller, Außenanlagen, etc., ... werden mit LED-Decken- bzw. Bodenlichter und Bewegungsmelder bzw. Schaltern ausgestattet. Der Allgemeinstrom erhält einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Hausverwaltung nach den Nutzwerten.

Erforderliche Notbeleuchtungen sind inkludiert.

**Kellergeschoss**

Raum	Annahme
<b>Vorraum/Garderobe</b> (Zugang zur/von Tiefgarage)	2 Deckenauslässe 2 Schalter 1 Leerverrohrung für bauseitiges Bedienteil-Alarmanlage (Vorbereitung) 2 Steckdosen 2 Wandauslässe
<b>Technikraum</b> (lt. Plan)	1 Schalter 1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Heizungsanschluss für die Wärmepumpe 1 Anschluss für den Warmwasser-Speicher 1 Steckdose für LAN-Verteiler Je 1 Steckdose für Waschmaschine und für Trockner (lt. Plan Technikraum oder Hauswirtschaftsraum)
<b>Hauswirtschaftsraum</b> (lt. Plan)	1 Schalter 1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Steckdose Je 1 Steckdose für Waschmaschine und für Trockner (lt. Plan Technikraum oder Hauswirtschaftsraum) 1 Steckdose für Hebeanlage (falls notwendig, siehe Plan)
<b>Keller</b> (Raumh. ca. 1,05-1,40 m lt. Plan)	1 Schalter 1 Lichtauslass

<b>Stiege ins EG</b>	1 Wechselschalter EG 2x 4 Einbaudosen über jeder zweiten Stiege für bauseitige Treppenspots
----------------------	--

*Kellergeschoss-Ende*

### Erdgeschoss

Raum	Annahme
<b>Vorraum</b>	1 Außenschalter für Klingel 1 Außen-Lichtauslass 1 Schalter für Außen-Licht 1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Leerverrohrung für bauseitiges Bedienteil-Alarmanlage (Vorbereitung)
<b>Gang</b>	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 2 Schalter 2 Steckdosen 1 Auslass für Klingel 1 Wandauslass für Raumthermostat
<b>AR</b> (falls vorhanden, siehe Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Steckdose
<b>Kochen</b>	2 Deckenauslässe 1 Schalter 1 Herdanschluss (Starkstrom) 1 Deckenauslass für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Backrohr 4 Schukosteckdosen 1 Direktauslass für LED-Beleuchtung (Lichtblende)
<b>Essen</b>	1 Deckenauslass 2 Schalter 1 Steckdose

<b>Wohnen</b>	2 Deckenauslässe 2 Wandauslässe 4 Schalter 6 Steckdosen 1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6) 1 Leerverrohrung ø50 mm für HDMI 1 Boden-Direktauslass für LED-Bel. (Lichtblende) 2 Schalter Außenlicht
<b>Stiege ins OG</b>	4 Wechselschalter mit KG und OG 2x 4 Einbaudosen über jeder zweiten Stiege für bauseitige Treppenspots
<b>Terrasse</b>	1 Deckenauslass 2 Wandauslässe (für UP-Down-Lights) 1 Außendoppelsteckdose

*Erdgeschoss-Ende*

### Obergeschoss

<b>Raum</b>	<b>Annahme</b>
<b>Stiegenpodest</b>	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 1 Schalter 2 Steckdosen
<b>Gang</b>	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 4 Schalter 2 Steckdosen
<b>Je Zimmer</b>	1 Deckenauslass 1 Schalter 4 Steckdosen 1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6)
<b>WC</b> (siehe Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Anschluss für Limodor (lt. Plan)

<b>Badezimmer</b> (siehe Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Wandauslass 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose für Handtuchheizkörper 1 Anschluss für Limodor (lt. Plan)
<b>Stiege ins DG</b>	4 Wechselschalter mit EG und DG 2x 4 Einbaudosen über jeder zweiten Stiege für bauseitige Treppenspots
<b>Loggia</b>	1 Wandauslass (für UP-Down-Lights) 1 Außendoppelsteckdose 2 Schalter in den Zimmern mit Zugang zur Loggia

*Obergeschoss-Ende*

### Dachgeschoss

Raum	Annahme
<b>Schlafzimmer</b>	3 Deckenauslässe (in Dachschräge) 2 Wandauslässe 6 Schalter 6 Steckdosen 1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6) 2 Direktauslässe für LED-Beleuchtung (Lichtblende in Dachschräge)
<b>Badezimmer</b>	2 Deckenauslässe 3 Wandauslässe 3 Schalter 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für Handtuchheizkörper 1 Direktauslass für LED-Beleuchtung (Lichtblende)
<b>Zimmer</b> (siehe Plan)	1 Deckenauslass 1 Schalter 4 Steckdosen 1 TV-Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler) 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6)
<b>Stiegenhaus</b>	2 Wechselschalter mit OG



<b>Loggia</b>	2 Deckenauslässe (in Dachschräge, für UP-Down-Lights) 1 Außendoppelsteckdose 1 Schalter im Schlafzimmer
---------------	---

*Dachgeschoss-Ende*

<b>Beschattung</b>	Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben und erhält einen Auf/Ab Taster
--------------------	--

<b>Alarmanlage</b> (Vorbereitung)	2x Leerverrohrung für bauseitige Bedienteile-Alarmanlage (Vorbereitung im Keller- und Erdgeschoss, siehe oben) 1 Auslass für bauseitige Sirene 1 Stromanschluss für bauseitige Alarmanlage-Zentrale im Kellergeschoss Je ein Stromanschluss für Reedkontakte <u>Hinweis</u> Die Reedkontakte liegen bereits verdeckt in den Fenstern und Fenstertüren. Die Sirene, die Bedienteile und die Zentrale für die Alarmanlage sind nicht im Preis inkludiert und können bauseitig nachgerüstet werden.
--------------------------------------	--

Hinweise

Die Dachflächenfenster können aufgrund der Gemeindeverordnungen (Ortsbild) nicht mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet werden.  
Die Dachflächenfenster sind je nach Höhe elektrisch bedienbar.

Die Fenstertürelemente mit Schrägen (Dachgeschoss) können aus technischen Gründen nicht mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet werden.

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.



**Abbildungen Elektroausstattung** (Symbolbilder)

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

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. KABSİ, A1, UPC, Tele 2, ...) 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 bzw. an der Dachschräge montiert.

**Folgende Leistungen sind nicht inkludiert:**

- Lieferung und Montage von Decken-, Wand- und Bodenleuchten sowie Stiegenhausspots (ausgenommen davon sind UP-Down-Lights im Außenbereich sprich für Terrasse und für Loggien)
- Lieferung und Montage von Dimm- und Dämmerungsschalter
- Lieferung und Montage von Haloxdosen
- TV-LAN Verkabelung (erfolgt bauseits, abhängig vom Anbieter wie z.B. KABSİ oder A1)
- Alarmanlage: Sirene, Bedienteile und Zentrale für Alarmanlage
- 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 Stadtvillen 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 lt. dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers festgelegt. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

- Silikat Putz von Baunit, Mixfix oder gleichwertig
- Vollwärmeschutz: 20 cm EPS F an allen Außenwänden inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet.
- EPS F von Austyrol, Austrotherm oder gleichwertig
- Endbeschichtung aus Silikatputz 1,5 mm Kratzputz, Oberfläche verrieben, Farbe lt. dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers (max. zweifärbig, keine ArtLine)
- Sockelbereich mit XPS-Sockelplatten gedämmt inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet

### **Hinterlüftete Fassade aus Holzelementen**

Fassadenfronten werden teils als hinterlüftete Holzelement-Fassade hergestellt. Die Aufteilung, Stärken, Holzart und Farbgestaltung erfolgen laut dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Aufbau

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

### **Hauseingangstüre mit Seitenteil**

- 1 Stück Aluminium Hauseingangstüre als geschlossenes Panel mit Seitenteil (Abmessung lt. Plan)
- Farbe innen: weiß
- Farbe außen: lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers wie z. B.: 7016 anthrazitgrau matt
- keine Metallapplikationen, kein Türspion, Wetterschenkel etc.
- Profil: AT 70 System SCHÜCO
- 3 umlaufende Dichtungen im Rahmen und Flügel

- 3 verstellbare Türbänder
- Rundrosette Edelstahl matt außen (ZRE)
- 5-fach Verriegelung mit Hacken aus Edelstahl (BT 3 E)
- Fingerscan-Funktion und Motorschloss optional gegen Aufpreis möglich
- Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion und 6 Schlüsseln (K 20)
- Drücker (innen): ZIE330 Edelstahl matt
- Stoßgriff (außen): quadratisch mit abgeschrägten Enden (ZAE S18 lt. Hersteller) Länge 180 mm

### Fenster und Fenstertüren

Josko\* Holz/Alufenster- und Fenstertüren in Dreh-, Drehkipp-, Hebeschiebe-Ausführung und fixverglast, mit 3-Scheiben-Aufbau. Bei Fenstern und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind elektrische Raffstore, seitliche Führungsschienen und Raffstorekästen\*\* in der Farbe lt. Gestaltungskonzept des Baurägers inkludiert.

- Holz/Alu von der Firma Josko\*, Modell Platin Blue mit Aluschale außen
- Farbe innen: Holz klar lackiert (Standardausführung lt. Hersteller)
- Farbe außen: lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Baurägers wie z. B.: 7016 anthrazitgrau matt
- Abstandhalter: twinspace, schwarz
- *Hinweis des Herstellers:*
  - *Ab einer Scheibengröße von ca. 3,4 m<sup>2</sup> und / oder Einsatz von VSG-Glas verringert sich der Scheibenzwischenraum und es verschlechtert sich der Ug-Wert um ca. 0,1 W/m<sup>2</sup>K bzw. um 0,2 W/m<sup>2</sup>K.*
  - *An der Außenseite moderner Isolierverglasungen kann es besonders im Frühling und im Herbst zu teils mehrstündiger und vollflächiger Kondensatbildung kommen, wodurch der Durchblick durch das Glas verhindert wird. Dies ist ein Resultat guter Wärmedämmung und unvermeidbarer Witterungs- und Umgebungseinflüsse und tritt umso mehr auf, je besser der Wärmedämmwert der Verglasung gewählt wird.*
- Bei den hier beschriebenen Fenstern handelt es sich um keine Fenster mit erhöhtem Schallschutz. Die angeführten Fenster haben einen Schalldämmwert von 34 dB.
- Griff Fenster: Smart, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Griff Hebeschiebetür: Smart HS, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Garantieleistungen lt. Hersteller
- Alle Fenster sind Drehkipp-Elemente bzw. können nach Kundenwunsch auch als Fixverglasung ausgeführt werden. Es sind zwei Hebeschiebetüren sowie Fixverglasungen lt. Plan enthalten.



Abbildungen Fenster/Fenstertüren (Symbolbilder)

### Beschattung - Raffstore

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind elektrische Raffstore, seitliche Führungsschienen und Raffstorekästen\*\* in der Farbe lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers inkludiert.

- Unterputzausführung, Standardfarben
- Kasten außen: z. B. 7016 anthrazitgrau matt
- Führungsschienen: z. B. 7016 anthrazitgrau matt
- Unterleiste: z. B. 7016 anthrazitgrau matt
- Lamelle: S80
- Lamellenfarbe: z. B. V15, ähnlich RAL 9007 grau-aluminium
  - Lieferung und Montage der Raffstore
  - Fassadenanschlussarbeiten
  - Elektroanschluss – Bedienung mittels Auf / Ab-Taster
  - Eine Zentralsteuerung ist nicht inkludiert
- Alle Raffstorekästen verfügen über eine Resolution-Dämmung

### Kellertüre in die Tiefgarage (Brandschutztüre)

- Farbe außen: Weiß farblackiert
- Farbe innen: Weiß farblackiert
- Durchgangslichte 90/220
- 2-fach Verriegelung
- Schließanlage EVVA
- Türdrücker innen
- Knauf außen
- Brandschutz lt. OIB-Richtlinie

### Hinweis

\* Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor sämtliche Materialien und Marken gegen ähnliche/gleichwertige auszutauschen. Insbesondere betrifft das den Fenster- und Fenstertüren-Hersteller (z.B.: Qualitätsfenster- und Fenstertüren der Firma Actual statt Josko) Die technischen Erfordernisse werden eingehalten.

\*\* Die Fenstertürelemente mit Schrägen (Dachgeschoss) können aus technischen Gründen nicht mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet werden.



### Dachflächenfenster

Holz/Alu Dachflächenfenster von VELUX, siehe Plan.

- Farbe innen: Holz klar lackiert (Standardausführung lt. Hersteller)
- Farbe außen: RAL 7016 anthrazit matt
- *Hinweis*
  - Die Dachflächenfenster können aufgrund der Gemeindeverordnungen (Ortsbild) nicht mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet werden.
  - Ein innenliegender Sonnenschutz ist bauseitig möglich und nicht im Preis inkludiert.
  - Die Dachflächenfenster sind je nach Höhe elektrisch bedienbar.



Abbildungen Dachflächenfenster (Symbolbilder)

### Geländer und Blenden

Die Stirnseiten der Balkone werden lt. dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers verputzt. Liefern und Montieren der Stahl/Glasgeländer als Absturzsicherungen, Farb- und Gestaltungskonzept lt. Bauträger.

### Balkonuntersichten und Vorsprünge

Werden lt. dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers verputzt hergestellt.

### Fensterbretter

Alle Fenster verfügen über Innenfensterbänke mit pflegeleichter und wasserabweisender Oberfläche.

Außenfensterbänke mit Endkappen sind aus Aluminium.

- Außen: Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept des Bauträgers z.B.: RAL 7016 anthrazit
- Innen: HIRTH Innenfensterbank ohne Blende, Farbe „weiß 110“ oder gleichwertig



Abbildung Fensterbank (Symbolbild)

---

**Spenglerarbeiten**

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Verblechungen des Schrägdaches sowie alle notwendigen Blechteile aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech 0,7 mm, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers wie z.B.: RAL 7016 anthrazit

## 8. Innenausbau

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität der Stadtvillen. 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 oder Gefälleestrich mit Beschichtung Trennlage Die Parkplätze werden farblich markiert und nummeriert
<b>Kellergeschoss</b> ca. 19 cm	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 8,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
<b>Erdgeschoss</b> ca. 17 cm	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 6,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
<b>Obergeschoss</b> ca. 17 cm	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 6,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
<b>Dachgeschoss</b> ca. 17 cm	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 6,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)

### Bodenbeläge

<p><b>Parkett</b>          laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitzer-Parkett oder gleichwertig</li> <li>- Hochwertige Eichenböden (z.B. Landhausdiele)</li> <li>- Comfort Diele</li> <li>- naturmatte Optik, extreme Kratzfestigkeit</li> <li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul>
<p><b>Fliesen</b>          laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großformatfliesen</li> <li>- Feinsteinzeug</li> <li>- Format: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm</li> <li>- gerade verlegt; Verfugung schmal</li> <li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul>
<p><b>Loggien</b>          laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feinsteinzeugplatten 2 cm</li> <li>- Format: 60,0 x 90,0 cm</li> <li>- gerade verlegt</li> <li>- offene Fugen (werden nicht ausgefüllt)</li> <li>- Verlegung im Drainagebeton oder Split</li> <li>- erforderliche Rigole inkludiert von Fa. ACO in Stahl verzinkt</li> <li>- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul>

### Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben und Spachtelungen an den Oberflächen sind gegen Aufzahlung möglich.

Die Wände erhalten eine 1-maligeerspachtelung (Porenverschluss). Bei dieser Spachtelqualität sind vereinzelte Abzeichnungen sowie Schattenbildungen bei Streiflicht möglich. Das ist daher kein Reklamationsgrund.

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 in den WC's, ausgenommen der Rückwände, werden Weiß gemalt und mit einem Fliesensockel versehen.

Werden auf käuferseitigen Wunsch die Wände nicht verflieset, so werden diese, als Gegenleistung ausgemalt.


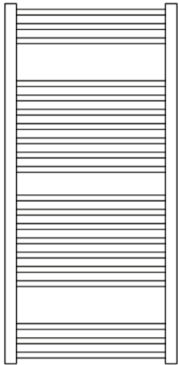
Es besteht die Möglichkeit weitere Wände (lt. Baufortschritt) auf Kundenwunsch gegen Aufpreis zu verfliesen. Die Ausführung und Mehrkosten können im Zuge der Bemusterung besprochen werden.

**Sanitärausstattung**

Erforderliche Materialien und notwendige Arbeiten für die Sanitärausstattung sind im Preis inkludiert.

Bezeichnung	Bezeichnung	Abbildung
<p><b>Aufsatzwaschbecken und Armatur</b> (Bäder lt. Plan)</p>	<p><b>Kronenbach</b> Serie: Cube 50 x 40 x 14,5 cm Farbe: weiß ohne Überlauf KB144400CU Montage auf einem bauseitigen Tischlermöbel</p> <p><b>Kronenbach</b> Serie: Krona 2.0 Ausladung: 20 cm Farbe: chrom inkl. Grundkörper 62227121312KB</p>	
<p><b>Dusche, Brause-Komplettset, Duschrinne</b> (Bäder lt. Plan)</p>	<p><b>Kronenbach</b> Serie: Quara 2.0 Farbe: Chrom Brausekomplett-Set, mit Brausehalter, inkl. Grundkörper KB-Set3N</p> <p><b>Duschrinne</b> Ulli-Prisma oder gleichwertig Design: Gerade z. B.: L=910, b= 120, h=100-155 Material: Edelstahl</p> <p><b>Glasduschtrennung</b> U-Profil am Boden und Decke (sichtbar) offene Dusche, ohne Tür</p>	

<p><b>WC</b> <b>inkl. UP-Spülkasten</b> (WC lt. Plan)</p>	<p><b>Kronenbach WC</b> Serie: Cube spülrandloses, Tiefspül-WC 36,0 x 49,5 cm Farbe: weiß Ausführung: ohne Spülrand KB15500CU</p> <p><b>Kronenbach WC-Sitz</b> Serie: Cube Farbe: weiß Ausführung: mit Absenkautomatik KB94500CU</p> <p><b>Geberit Betätigungsplatte</b> Serie: Sigma 2 Mengen-Spülung 24,6 x 16,4 cm 115.882.KJ.1</p>	
<p><b>Handwaschbecken und Armatur</b> (WC lt. Plan)</p>	<p><b>Villeroy &amp; Boch</b> Serie: O.novo 50 x 25 cm ohne Hahnloch, ohne Überlauf Farbe: weiß 43425301</p> <p><b>Kronenbach</b> Serie: Krona 2.0 Ausladung: 15 cm Farbe: chrom inkl. Grundkörper 62227121312KB</p>	
<p><b>Badewanne und Armatur</b> (falls eine freistehende Variante lt. Plan vorgesehen ist)</p>	<p><b>Riho</b> Serie: Modesty 170 x 76 x 59 cm Farbe: weiß, glänzend Freistehend BD09005</p> <p><b>Kronenbach</b> Serie: Quara 2.0 Ausladung: 19,2 cm H: 90,2 cm Farbe: chrom inkl. 1/2" Anschlussschläuche inkl. Grundkörper 19896001KB</p>	

<p><b>Badewanne und Armatur</b> (Alternativ: falls eine eingebaute Variante lt. Plan vorgesehen ist)</p>	<p><b>Kronenbach</b> Serie: Cube 170 x 75 x 45 cm Farbe: weiß Überlauf mittig, Sanitäracryl KBABD1775</p> <p><b>Kronenbach</b> Serie: Krona 2.0 Ausladung: 19,2 cm Farbe: chrom inkl. Grundkörper 51130010100KB</p>	
<p><b>Badheizkörper</b> (Bäder lt. Plan)</p>	<p><b>Kronenbach</b> Serie: Cube E 50 oder 60 x 126 cm Farbe: weiß Elektro-Badheizkörper Leistung: 600 W KBNE112605-weiss-L / KBNE112606-weiss-L</p>	

Abbildungen Sanitärgegenstände (Symbolbilder)

### Hinweis

- Waschtischunterschranke o. a. 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 dem Aufsatzwaschbecken erfolgt käuferseitig.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, ein ähnliches bzw. gleichwertiges Produkt vor der Verlegung zur Auswahl vorzulegen, da die Modelle seitens Lieferanten geändert werden können.



### Wandbündige Innentüren

- 85/220 im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Farbe: weiß lackiert ähnlich RAL 9003 oder 9016
- Verdeckt-liegende Alu-Zarge
- Verdeckt-liegende Bänder
- Magnetfallenschloß
- Nach Außen oder Revers öffnend
- Griff: schwarz matt oder Edelstahl



Abbildungen (Symbolbilder)

### Rigole

- Liefern und montieren der erforderlichen Rigole im Terrassenbereich
- Stahl verzinkt
- Profilline Baubreite 150 – 200 mm
- Fixe Bauhöhe: 90 mm
- Macherrost 30 / 10 mm, Stahl verzinkt



Abbildungen (Symbolbilder)



### Gartengestaltung

- Grobplanierung aus dem Bodenaushub mit Humusauftrag und Verlegung eines Rollrasens.
- Blumen, Sträucher, Bewässerung, Bäume, etc. sind nicht inkludiert.
- Traufenschotterungen lt. Erfordernis (30 - 40 cm Breite) mit Rasenrandsteinen und Rundkies 16/32.



Abbildung (Symbolbild)

## 9. Nicht inkludierte Leistungen

- Leuchtkörper wie Lampen, Decken-, Wand- und Bodenleuchten sowie Stiegenhausspots (ausgenommen davon sind UP-Down-Lights im Außenbereich sprich für Terrasse und für Loggien wie in dieser Ausstattungsbeschreibung beschrieben)
- Gartengestaltung, Pflanzen, Bäume, etc., ...
- Bewässerungsanlagen und Rasenroboter
- Klimaanlage
- Alarmanlage: Sirene, Bedienteile und Zentrale für Alarmanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Pergolen, Sonnensegel
- div. Möblierungen und Einrichtungsgegenstände (Küche, Wohnzimmer, etc.)
- Insektenschutzgitter
- Badezimmeraccessoires (Seifenspender, Handtuchhalter, WC-Bürstengarnitur, etc.)
- Gestaltung der Grünflächen wie z.B.: Bänke, 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.

### Hinweis

Der Bauträger behält sich das Recht vor, die definierte Bau- und Leistungsbeschreibung in technischer und architektonischer Sicht, jederzeit abzuändern und gegen gleichwertige Materialien auszutauschen.

## **10. Zusatzvereinbarung**

- Tiefgarage/Stellplätze lt. Angaben des Bauträgers
- Einfahrt im Außenbereich mit Asphalt oder gleichwertig
- Gefälleestrich mit Beschichtung in der Tiefgarage
- Verdunstungsrinnen mit Pumpensumpf lt. Erfordernis
- Deckensektionaltor mit Gittersektionen lt. Erfordernis und Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers
- Rigol vor dem Deckensektionaltor
- 2 x Handsender für das Deckensektionaltor pro Villa
- CO2-Anlage in der Tiefgarage lt. Erfordernis
- Hinweisschild/er und Notbeleuchtung/en in der Tiefgarage lt. Erfordernis
- Ampelanlage lt. Erfordernis
- Beschilderung der Hausnummer an der straßenseitigen Fassade

### **Postkasten**

Einzelbrieffach, Evva, Hochmodell, mit Namensschild

- 370 x 330 x 100 mm (B/H/T)
- mit Alu-Klappe 335 x 33 mm
- Farbe lt. Gestaltungskonzept des Bauträgers

### **Schließsystem Firma Evva**

- Eingangstür
- Kellereingangstüre
- Müllraum
- Postkasten
- Tiefgarage, Schlüsselschalter Garage
- Gartentüre zum Eigengarten
- Gehtüre zum Angerersteig
- Weinkeller

## **11. Anmerkungen**

Die Wohnungen werden schlüsselfertig (bezugsfertig ohne Küche und ohne Möblierungen) erworben.

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Außerdem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes befolgt.

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

Der Bauträger behält sich das Recht vor Abänderungen der Ausführung sowie Abänderungen der Produkte, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen und mindestens als technisch gleichwertig zu bezeichnen sind, ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, usw., ... Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig seitens Käufer durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurückzuführen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch Einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wurden, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3 – 4 mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich.

Dies gilt insbesondere auch, wenn die Wohnung nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken.

Von dieser **Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche** sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen und zu verrechnen. Es gilt zu beachten, dass der Bauträger für die Durchführung der Sonderwünsche nicht haftet und dafür auch keine Gewährleistungsgarantie übernimmt. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination nach BauKG eingebunden.

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau

nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauträger bekannt gegeben und freigegeben worden sind. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von dem Bauträger beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen **erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung käuferseitigen Leistungen beginnen**.

Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Visualisierungen/Illustrationen eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw., welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung seitens Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Baustelle darf während der Bauzeit **nur nach telefonischer Terminvereinbarung** vom Käufer **betreten** werden. Diese Maßnahme ist aus **sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen** erforderlich!

**Der Käufer bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile:**

- Bau- und Leistungsbeschreibung vom
- Entwurfsplan (Verkaufsunterlage Villa)
- Übersicht Tiefgaragenplan
- Belehrung über das Rücktrittsrecht gem. BTVG
- Informationsschreiben hinsichtlich Abwicklung eines Bauträgerprojektes
- Muster Kauf-/Bauträgervertrag
- Muster Wohnungseigentumsvertrag

---

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen (wie oben angeführt) wurden dem Käufer übermittelt.

**Der Kaufpreis für die Villa \_\_\_\_\_  
mit 2 Stück PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage \_\_\_\_\_**

**lt. dieser Bau- und Leistungsbeschreibung beträgt:**

€ \_\_\_\_\_

**in Worten:** \_\_\_\_\_

**Käufer:** .....  
Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt

**Verkäufer:** .....  
ZEN31 Projekt GmbH, FN 544472 w