

**PROJEKT "W130"**  
**ALLGEMEINE BAU - UND**  
**LEISTUNGSBESCHREIBUNG**  
**WIENERGASSE 130 IN**  
**2380 PERCHTOLDSDORF**



**Inhaltsverzeichnis**

|  |              |
|--|--------------|
| <b>1. Lage und allgemeine Charakteristik.....</b>    | <b>4</b>     |
| <b>2. Allgemeine technische Daten .....</b>          | <b>5</b>     |
| <b>3. Außenanlage, Allgemeinflächen .....</b>        | <b>6-7</b>   |
| <b>4. Aufschließung .....</b>                        | <b>8</b>     |
| <b>5. Rohbau und Dach .....</b>                      | <b>9</b>     |
| Fundamente.....                                      | 9            |
| Kelleraußenwände.....                                | 9            |
| Decken.....  | 9            |
| Dachaufbauten und Dachterrasse.....                  | 9            |
| Außenwände.....                                      | 9            |
| Wohnungstrennwand .....                              | 9            |
| Tragende Innenwände .....                            | 9            |
| Nicht tragende Innenwände .....                      | 9            |
| Allgemein .....                                      | 9            |
| <b>6. Rohinstallation .....</b>                      | <b>10-13</b> |
| Heizung.....   | 10           |
| Wasseranschluss.....                                 | 10           |
| Sanitäranschlüsse.....                               | 10           |
| Lüftungsanlage.....                                  | 10           |
| Elektroausstattung allgemein .....                   | 11-13        |
| <b>7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren .....</b> | <b>14</b>    |
| Fassade .....  | 14           |
| Alucobond.....                                       | 14           |
| Fenster.....   | 14           |
| Fensterbretter.....                                  | 15           |
| Blecheinfassungen.....                               | 15           |

---

|   |                |
|---|----------------|
| <b>8. Innenausbau .....</b>                             | <b>15</b>      |
| Innenputz (Decken).....                                 | 15             |
| Bodenaufbauten.....                                     | 16             |
| Bodenbeläge .....                                       | 17             |
| Wandoberflächen.....                                    | 17             |
| Sanitärausstattung .....                                | 18-20          |
| Innentüren.....   | 20             |
| Rigole.....   | 20             |
| <b>9. Außenanlagen .....</b>                            | <b>21</b>      |
| <b>10. Nicht inkludierte Leistungen .....</b>           | <b>22</b>      |
| <b>11. Zusatzvereinbarungen.....</b>                    | <b>22</b>      |
| Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan .....                   | 22             |
| Postkästen (je Wohneinheit) .....                       | 22             |
| Liefen und Montieren der notwendigen Rohrtresoren ..... | 23             |
| Schließsystem Firma Evva (Profilsystem EPS).....        | 23             |
| Dachterrasse TOP 7 .....                                | 23             |
| <b>12. Anmerkung .....</b>                              | <b>24-26</b>   |
| <b>13. Anhang.....</b>                                  | <b>Beilage</b> |

## 1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt „W130“ besticht 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 Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, und S-Bahn in unmittelbarer Nähe.

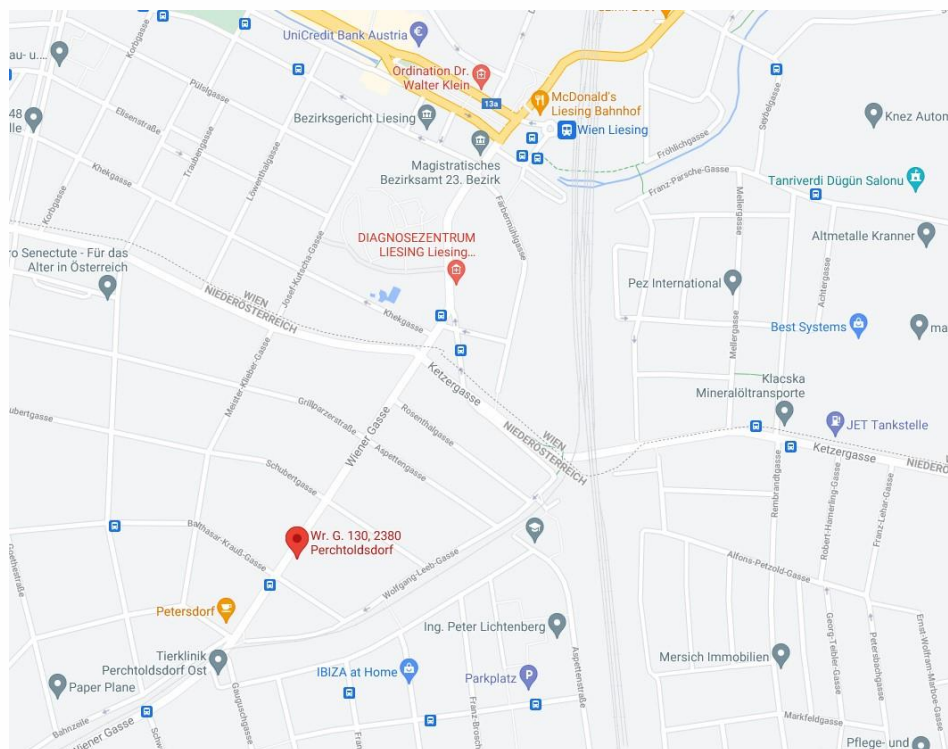


Abbildung 1: Lage Projekt

## **2. Allgemeine technische Daten**

Im Projekt werden 7 exklusive Wohneinheiten mit unterirdischer Tiefgarage auf drei Geschossen errichtet.

Zur Verfügung stehen 15 Tiefgaragenplätze, Lift, Stiegenhaus, Kellerabteile, Fahrradabstellplatz im Freien, Müllplatz im Freien, Kleinkinderspielplatz und Technikräume.

Die Wohnanlage verfügt über ein Flachdach 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 Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung angedacht ist.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.
- Telekom-Anschluss oder KABSI vorhanden
- Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Belag hergestellt.

Die Positionierung der Parkplätze und Wohnungen entnehmen Sie den im Anhang befindlichen Plänen.

Bei den in dieser Beschreibung dargestellten Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder. Der Käufer hat die Möglichkeit bei der Bemusterung der Wohnung aktiv mitzubestimmen.



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

Das Objekt verfügt über die folgenden Allgemeinflächen:

- Hauszugangsweg - Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig
- Haupteingang - Gegensprechanlage Audio & Video
- Haupteingangstor - Alu/Glaskonstruktion, Drücker außen (Knauf), Drücker innen (Panikdrücker), Aufgehrichtung nach außen. (Farbkonzept vom Bauträger)
- Müllplatz im Freien, Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig
- Kellerabteile im Kellergeschoß - Fliesenbelag & Systemtrennwände in Holz/Metall mit Vorhangschloss (z.B. Firma Braun)
- Fahrradraum im Freien
- KIWA im Kellergeschoß - Fliesenbelag
- Kinderspielplatz: Rollrasen, weitere Spielplatzgestaltung obliegt den Hauseigentümern (keine Bewässerung, Schaukeln, Rutschen, etc.)  
Der Bauträger bereitet einen Wasseranschluss für eine mögliche Bewässerungsanlage und einen Stromanschluss für einen möglichen Rasenroboter vor.
- Zugang zu den Wohnungen – Fliesenbelag, Beleuchtet über Bewegungsmelder
- Stiegenhaus – Fliesenbelag, Stabgeländer beschichtet/lackiert
- Liftanlage - österr. Qualitätsprodukt (Haushahn oder gleichwertig), Standardausstattung, Personenaufzug

Wohnungsspezifisch (laut Plan):

- Gartenflächen: humusiert mit Rollrasen, Trennung der Gärten mit 1,0m Maschendrahtzaun oder Doppelstabgitterzaun, Steher auf Punktfundamenten (Bewässerung, Betonsockel, etc. nicht inkludiert).
  
- Wohnungstür: Weiß farblackiert, Durchgangslichte 90/210, Bodendichter, Spion, Holzumfassungszarge, Türnummer schwarz, 2-fach Verriegelung, 3 Stück Schlüssel, Türdrücker innen, Knauf außen, Brandschutz lt. OIB-Richtlinie
  
- Gartenflächen: Sämtliche Balkone und Dachterrassen bekommen eine Rahmenkonstruktion mit Lochblech, beschichtet oder lackiert als Absturzsicherung.

Zur Außenanlage gehören zusätzlich zu den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Gartenanteile.

## 4. Aufschließung

Die **Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über einen asphaltierten Belag. Das **Regenwasser von Dachflächen und Terrassen** wird in das dafür vorgesehenen Retentionsbecken angeschlossen und an den Regenwasserkanal eingeleitet. Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist nicht vorgesehen.

Das **Oberflächenwasser** von befestigten befahrbaren Flächen wird über eine entsprechende Neigung der befestigten Fläche in den dafür vorgesehene Retentionsbecken angeschlossen und an den Regenwasserkanal eingeleitet.

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

Anschlusskosten, Netzzutrittskosten etc. sind durch den Bauträger zu tragen.

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**.

Sämtliche Gebühren im Zusammenhang mit dem Kanal trägt der Bauträger.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Gemeinde/Wasserverband. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer **Wasseruhr**. 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.



## **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 VC3 B1 30cm bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für eine Bodenpressung von mindestens 200kN/m<sup>2</sup>. Rollierung oder Sauberkeitsschicht nach Wahl des Bauträgers.

### **Kelleraußenwände**

Stahlbetonwände C25/30 XC3 B1 16mm (WU-Beton), 25cm bzw. nach statischem Erfordernis. Die Betonoberflächen bleiben schalglatt.

### **Decken**

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

### **Dachaufbauten, Flachdach und Dachterrasse**

Stahlbetondecke C25/30 ca. 18cm, Voranstrich, Dampfsperre ALGV 45 geflämmt. Warmdach (Flachdach): 2° Konstruktion lt. Plan.

### **Außenwände**

Wienerberger Hochlochziegel (Planblock) 20,0cm 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.

### **Wohnungstrennwand / Tragende Innenwände**

Die tragenden Zwischenwände werden in Stahlbetondecke C25/30 ca. 18cm hergestellt. Zusätzlich wird bei den Wohnungstrennwänden eine Vorsatzschale zwecks Schalschutzes hergestellt.

### **Nicht tragende Innenwände**

Nicht tragende Innenwände als Ständerwandkonstruktion mit 10cm Wandstärke. Diese im Zuge des Gebäudeausbaues hergestellt.

### **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 mit einer Wärmepumpe (Sole/Wasser) inkl. Tiefenbohrung 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 ein Einzelwaschtisch)<br>1 Duschanschluss                                      |
| <b>AR oder Badezimmer</b>           | 1 Waschmaschinenanschluss   |
| <b>WC</b>                           | 1 WC-Anschluss (Unterputzspülkasten)<br>1 Waschtischanschluss (für ein Einzelwaschtisch)                  |
| <b>Küche</b>                        | 1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler-Anschluss  |
| <b>Loggia, Balkon oder Terrasse</b> | 1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur im Freien (Kaltwasser & selbstentleerend ohne Abfluss) |
| <b>Dachterrasse (TOP7)</b>          | 1 Stk. Kaltwasserauslass (die Absperrung und Entleerung erfolgt aus der Wohnung TOP 7)                    |

### **Lüftungsanlage**

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

## Elektro-Ausstattung allgemein

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

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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Wohn-Essraum</b>         | 2 Deckenauslässe<br>2 Wechselschalter<br>5 Steckdosen<br>1 Auslass für Raumthermostat<br>1 TV Anschluss (Leerverrohrung bis zum Verteiler)<br>1 Netzwerkdose (Internetanschluss, Leerverrohrung bis zum Verteiler)  |
| <b>Terrasse/Balkon</b>      | 1 Wandauslass<br>1 Steckdose<br>1 Ein/Aus Schalter  |
| <b>Dachterrasse (TOP 7)</b> | 1 Stromzuleitung mit 5x2,5mm <sup>2</sup> für diverse bauseitigen Anschlüsse  |
| <b>Beschattung</b>          | Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben und erhält einen Auf/Ab Taster  |
| <b>Allgemeinflächen</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Eine Notbeleuchtung ist inkludiert.</li> <li>▪ Jeder Kellerabteil erhält 1xSchalter, 1xDeckenlicht und 1xSteckdose. Der Stromanschluss erfolgt über den wohnungseigenen Stromzähler.</li> </ul> |



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 AG entfallen, besteht seitens des AG 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 AG zu organisieren. Im Verteiler enden alle Leerschläuche (LAN + TV), Verkabelung bauseits.

Es ist durch den AG ein Vertrag mit einem Internetanbieter (z. B. A1, UPC, Tele 2, KABS...) abzuschließen.

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 der Müllnische

#### **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. Downlights (und dazugehörige Einbaudosen)
- Dimm- und Dämmerungsschalter
- Haloxdosen
- TV-LAN verkabelung (erfolgt bauseits, abhängig vom Anbieter wie z.B. A1 oder KABS)
- Alarmanlage, Reedkontakte und Bus-System ist nicht inkludiert
- Zentralsteuerung für Beschattung

## **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 14 cm Fassadendämmplatten EPS-F PLUS (Expandiertes Polystyrol) mit diffusionsoffenem und wasserabweisenden Kunstharzputz, Körnung 1,5-2,0mm zwei-färbig laut Einreichplan. Die Farben werden nach Auswahl des Architekten festgelegt. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

### **Alucobond**

Die straßenseitige Ansicht (nordseitiger Kubus) zur Wienergasse wird im Bereich des Stiegenhauses als hinterlüftete ALUCOBOND-Fassade hergestellt (siehe Einreichplan). Die Plattenteilung und Farbgestaltung erfolgt nach Farbkonzept des Bauträgers. Der AG behält sich das Recht vor alternative Großformatplatten einzusetzen.

### **Aufbau wie folgt:**

- Alu-Konstruktion für hinterlüftete Fassade
- 10 cm Mineralwolle-Dämmung
- ALUCOBOND-Platten (lt. Farbkonzept des Architekten)

### **Fenster**

Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Drehkipp-Ausführung, mit 3-Scheiben-Aufbau, Farbe innen Weiß, Farbe außen z.B. RAL 9007. Bei allen Fenstern sind elektrische Raffstore, seitliche Führungsschienen und Raffstorekästen in der Farbe laut Farbkonzept vom Bauträger inkludiert. Raffstorekasten ohne Putzträger & Blende sichtbar – Aufputz-Ausführung !

Liefern und montieren einer Absturzsicherung (VSG-Geländer, wo notwendig) inkludiert.

Die Stirnseiten der Balkone werden mit Blechblenden laut Farbkonzept vom Bauträger hergestellt. Weiters werden die Decken (EG und OG) architektonisch betont.



## 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.

**Innenfensterbank**



**Außenfensterbank**



Abbildung 3: Fensterbänke(Symbolbild)

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Verblechungen des Schrägdaches sowie alle notwendigen Blechteile aus pulverbeschichteten Aluminiumblech 0,7mm.. Standardfarben nach Auswahl des AN.

## 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. 1,5cm) inkl. Kantenschutz bei Ecken . Kalk-Zementputz in Bädern und Nassräumen (ausgenommen WC). AN 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)<br>Trennlage<br>Die Parkplätze werden farblich markiert und nummeriert  |
| <b>Keller</b>      | Bodenbelag: Fliesen oder Bodenbeschichtung (epoxid-harz-Beschichtung)<br>Fließestrich (inkl. Randstreifen)<br>Dampfsperre<br>EPS geb. Polystyrolschüttung                                  |
| <b>Erdgeschoß</b>  | Bodenbelag 1,5cm<br>Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5cm<br>Dampfsperre<br>EPS- Wärmedämmplatten 3,0cm (Systemmatte Fußbodenheizung)<br>EPS geb. Polystyrolschüttung 6,0cm |
| <b>Obergeschoß</b> | Bodenbelag 1,5cm<br>Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5cm<br>Dampfsperre<br>EPS- Wärmedämmplatten 3,0cm (Systemmatte Fußbodenheizung)<br>EPS geb. Polystyrolschüttung 6,0cm |
| <b>Dachgeschoß</b> | Bodenbelag 1,5cm<br>Fließestrich /Heizestrich (inkl. Randstreifen) 6,5cm<br>Dampfsperre<br>EPS- Wärmedämmplatten 3,0cm (Systemmatte Fußbodenheizung)<br>EPS geb. Polystyrolschüttung 6,0cm |

**Bodenbeläge**



|   |  |
|---|--|
| <p><b>Parkett</b><br/><br/> <b>laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weizerparkett</li> <li>- Comfort Diele</li> <li>- naturmatte Optik, extreme kratzfest</li> <li>- Farben: es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul>   |
| <p><b>Fliesen</b><br/><br/> <b>laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Großformatfliesen</li> <li>- Format: 60x60cm, 80x80cm, 60x120cm</li> <li>- Farben: es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul> <p>Optional:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Duschen: 2Stück Magnum-Fliesen</li> <li>- Format: 120x260cm</li> <li>- Farben: es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl</li> </ul> |
| <p><b>Terrassen/Balkon/Dachterrassen</b><br/><br/> <b>laut Muster (Firma Leon-Bau GmbH)</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feinsteinzeug 2cm</li> <li>- Format: B=60,0cm / L=90,0cm / S=2,00cm</li> <li>- Farben: Grau oder Beige</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> <li>-Dachterrasse: Verlegt im Kiesbett oder auf Stelzen</li> </ul>               |

**Wandoberflächen**

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wandfliesen in den Bädern sowie im WC (nur die Rückwand) sind in der Sanitärausstattung inkludiert. Badezimmer werden bis UK-Decke verfliesen. 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 Bodenrinne, Echtglastrennwand und Armaturen laut Plan verbaut.

| Bezeichnung  | Bezeichnung   | Abbildung   |
|--|---|---|
| <b>Aufsatzwaschbecken<br/>(Badezimmer)</b>               | <b>Kronenbach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Cube</li> <li>▪ Artikelnummer: KB144400CU</li> <li>▪ Abmessungen: B: 50 T: 40 H: 14,5 cm</li> <li>▪ Farbe: weiß</li> <li>▪ Ausführung: ohne Überlauf</li> <li>▪ Montage: Auf einem bauseitigem Tischlermöbel</li> </ul>   |    |
| <b>Waschtischarmatur<br/>(Badezimmer)</b>                | <b>Kronenbach</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Krona 2.0</li> <li>▪ Artikelnummer: 62227121311KB</li> <li>▪ Ausladung: 20 cm</li> <li>▪ Farbe: Chrom</li> <li>▪ Ausführung: inkl. Grundkörper</li> </ul>   |   |
| <b>WC<br/>inkl. UP-Spülkasten,<br/>Betätigungsplatte</b> | <b>Kronenbach WC</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Tube</li> <li>▪ spülrandloses, Tiefspül-WC</li> <li>▪ Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T)</li> <li>▪ Farbe: weiß</li> <li>▪ Ausführung: ohne Spülrand</li> <li>▪ Artikelnummer: KB15100TU</li> </ul><br><b>Kronenbach WC-Sitz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Tube</li> <li>▪ spülrandloses, Tiefspül-WC</li> <li>▪ Abmessungen: 36,0 x 52,0 cm (B x T)</li> <li>▪ Farbe: weiß</li> <li>▪ Ausführung: ohne Spülrand</li> <li>▪ Artikelnummer: KB15100TU</li> </ul><br><b>Geberit Betätigungsplatte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Sigma</li> <li>▪ 2 Mengen-Spülung</li> <li>▪ Abmessungen: 24,6 x 1,2 x 16,4 cm</li> </ul> | <br><br><br><br> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Brause-Komplettset</b></p>              | <p><b>Kronenbach</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Quara 2.0 / Supra</li> <li>▪ Ausführung: Brausekomplett-Set</li> <li>▪ Artikelnummer: KB-Set3</li> <li>▪ Serie: Quara 2.0 / Supra</li> <li>▪ Farbe: Chrom</li> </ul> |    |
| <p><b>Waschtischkombination (WC)</b></p>      | <p><b>Megabad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: Architekt Pure 2.0</li> <li>▪ Abmessungen: b= 51 t= 25 h= 63,5</li> <li>▪ Türanschlag links oder rechts</li> <li>▪ Farben: weiß</li> </ul>                              |    |
| <p><b>Waschtischarmatur (Aufputz; WC)</b></p> | <p><b>Kronenbach</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Serie: AQA 2.0</li> <li>▪ Abmessungen: Ausladung:11,1 cm</li> <li>▪ Farbe: chrom</li> </ul>   |  |
| <p><b>Duschrinne</b></p>                      | <p><b>Ulli-Prisma oder gleichwertig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Design: Gerade</li> <li>▪ z. B.: L=910 b= 120 h=100-155</li> <li>▪ ohne Rost</li> <li>▪ Material: Edelstahl</li> </ul>                                   |  |
| <p><b>Duschtrennwand</b></p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Glas</li> <li>▪ U-Profil am Boden und Decke (sichtbar)</li> <li>▪ offene Dusche, ohne Tür</li> </ul>   |  |

## Hinweis:

- Waschtischunterschranke o. ä. gehören zu den Möbeln und sind nicht inkludiert. Diverse Accessoires wie z. B. Handtuchhalter, Seifenspender, Kosmetikspiegel, ... sind ebenfalls nicht inkludiert.
- Sollten vom AG andere Modelle (Hersteller) gewünscht werden so sind diese gesondert nach den tatsächlichen Mehr- bzw. Minderkosten mit den inkludierten Sanitärgegenständen gegenzurechnen. Die Montagearbeit eventueller Unterputzgegenstände ist inkludiert.
- Die Aufsatzwaschbecken werden den AN geliefert und auf die durch den AG gelieferten und montierten Untermöbel montiert.

## Innentüren

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p><b>Wandbündige Innentüren</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 85x200cm Durchgangslichte</li><li>▪ Verdeckt-liegende Alu-Zarge</li><li>▪ Verdeckt-liegende Bänder</li><li>▪ Magnetfallenschloß</li><li>▪ Nach Außen oder Revers öffnend</li><li>▪ Griff: schwarz matt oder edelstahl</li></ul>  |  |
|--|--|--|

## Rigole

Liefern und montieren der erforderlichen Rigole im Terrassenbereich

Stahl verzinkt

Profilline Baubreite 150-200mm

Fixe Bauhöhe: 90mm

Machenrost 30/10mm, stahl verzinkt





**9. Außenanlagen**

Den Wohnungen zugeordnete Außenanlagen

|                        | <b>AUSPRÄGUNGEN</b>   |
|------------------------|---|
| <b>Terrassen im EG</b> | Terrassen werden betoniert. Der Steinbelag wird im Anschluss auf Drainagebeton verlegt. Notwendige Rigole inkludiert                                  |
| <b>Eigengarten</b>     | Grobplanierung aus dem Bodenaushub mit Humusauftrag und Verlegen eines Rollrasens. Blumen, Sträucher, Bewässerung, Bäume, etc. sind nicht inkludiert. |
| <b>Traufenschotter</b> | Umlaufende Traufenschotterung (30-40cm Breite) mit Rasenrandsteinen. Unterbrochen durch Terrassenflächen und befestigten Flächen.                     |
| <b>Eingangspodeste</b> | Als Betonvorlegestufe 15 bis 18cm mit Gitterrost.   |

Allgemeine Außenanlagen

|  |   |
|--|---|
| <b>Straßenseitige Einfriedung</b>  | Herstellen der Wände in Stahlbeton geschalt lt. Plan ohne Mauerabdeckung.<br>Höhe lt. Einreichplan<br>Lieferung und Montage des Zauns auf dem Sockel aus horizontalen Aluminiumlamellen in RAL-Farbe.<br>Bodenbelag Hauszugang und Müllplatz: Betonpflastersteine oder gleichwertig!                                      |
| <b>Einfriedung entlang der seitlichen Grundgrenzen sowie zwischen den einzelnen Wohnungen:</b> | Lieferung und Montage des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunsteinern auf Punktfundamenten in RAL 7016 anthrazitgrau.<br>Anmerkung: Die mit den Nachbarn vereinbarten Schallschutz-Wandelemente bzw. Sichtschutz sind nicht inkludiert und werden gesondert beauftragt.   |
| <b>Abfahrt Tiefgarage</b>  | Herstellen der Wände in Stahlbeton geschalt lt. Plan ohne Mauerabdeckung.<br>Höhe lt. Einreichplan!<br>Die mit den Nachbarn vereinbarten Schallschutz-Wandelemente bzw. Sichtschutz sind nicht inkludiert und werden gesondert beauftragt.<br>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen asphaltierten Belag.          |
| <b>Gehweg, Müllplatz, Fahrradabstellplatz &amp; Zugangsweg Spielplatz</b>                      | Lieferung und Montage des Doppelstabgitter-Zauns mit Zaunsteinern auf Punktfundamenten in RAL 7016 anthrazitgrau.<br>Anmerkung: Die mit den Nachbarn vereinbarten Schallschutz-Wandelemente bzw. Sichtschutz sind nicht inkludiert und werden gesondert beauftragt.<br>Bodenbelag: Betonpflastersteine oder gleichwertig! |
| <b>Kinderspielplatz</b>  | Verlegen eines Rollrasens auf einer Hummus-Schicht. Die Spielplatzgestaltung obliegt dem AG (Schaukeln, Rutschen, Pflanzen, etc. Nicht inkludiert) .<br>Eine Gartenbewässerung sowie ein Rasenrobotter werden dem AG empfohlen und sind nicht inkludiert.   |

## **10. Nicht inkludierte Leistungen:**

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten,...)
- Gartengestaltung: Pflanzen, Bäume, etc.
- Klimaanlage
- Einrichtung
- Pergola
- Sonnensegel
- div. Möbel (Küche, Wohnzimmer, etc.)
- Bewässerungsanlage 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 (Seite 1 bis 23).

## **11. Zusatzvereinbarung**

### **1) Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan**

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

### **2) Postkästen (je Wohneinheit)**

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

### **3) Liefern und Montieren der notwendigen Rohrtresoren**

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

- Haupteingangstür
- Müllplatz
- Postkästen
- Wohnungseingangstür
- Schlüsselschalter Garage
- Kellerabteile und KIWA
- Tiefgarage
- Gartenwohnungen
- Zugang Spielplatz

#### 5) Dachterrasse TOP 7

- Liefern und Montieren einer Wendeltreppe in einer Stahlkonstruktion, beschichtet oder lackiert. Stufen werden als Maschenrost 30/10mm verzinkt ausgeführt.
- Beläge (siehe Beschreibung Bodenbeläge)
- Der Käufer verpflichtet sich entsprechende Pflanztröge samt Bepflanzung um die gesamte Dachterrasse auf Eigenkosten zu errichten.
- Pergola, Möbel, Pflanzen, etc. sind im Auftrag nicht inkludiert

## 12. Anmerkung

Die Wohnungen können schlüsselfertig (bezugsfertig ohne Küche und ohne Möbel) gekauft werden.

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 Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen 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 ist 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 der Baufirma beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen **erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer 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 Renderings 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 den Lageplänen 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 von Seiten der Baufirma 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 Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile seitens des AN:**

- Bau- und Leistungsbeschreibung vom
- Entwurfsplan (Verkaufsunterlage TOP .....
- Übersicht Garagen- und Kellerplan
- 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 Kunden übermittelt.

---

**Der Kaufpreis für die Wohnung TOP ..... samt Kellerabteil (EM.....) mit ... Stück  
PKW-Stellplatz lt. dieser Bau und Leistungsbeschreibung beträgt:**

€ .....

**in Worten:** .....

**Auftraggeber:** .....  
Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt!

**Auftragnehmer:** .....  
**W130 Projekt GmbH, FN 532696b**

Gesamt 26 Seiten

Seite 26 von 26