

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### PROJEKT VILLA-HERZOGBERG "SCHLÜSSELFERTIG"

in der Lichtensteinstraße 1 / Herzogbergstraße 163 in 2380 Perchtoldsdorf

**BAUHERR:** .....  
**ADRESSE:** .....  
**TELEFON:** .....  
**EMAIL:** .....

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung definiert den Leistungsumfang für die Errichtung des Einfamilienhauses in 2380 Perchtoldsdorf, Herzogbergstraße 161 auf dem Grundstück mit der Nr. 1434/1, EZ 7367 in der KG 16121-Perchtoldsdorf.

Als Grundlage für diese Bau- und Leistungsbeschreibung dienen die Entwurfspläne (Planstand 27.11.2019) welche durch die Firma Leon-Bau GmbH errichtet wurde.

#### Flächenaufstellung lt. Entwurfsplan vom 27.11.2019

Untergeschoß: 151,35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Erdgeschoß: 114,70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Obergeschoß: 112,12 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Zufahrt Garage: 62,77m<sup>2</sup>  
Keller: 39,89m<sup>2</sup>

Vorplatz-EG: 5,78m<sup>2</sup>  
Zugangsweg-EG: 36,48m<sup>2</sup>  
Terrasse-EG: 77,20m<sup>2</sup>  
Garten-EG: 275,96m<sup>2</sup>

Balkon-OG: 17,46m<sup>2</sup>

## ALLGEMEIN TECHNISCHE DATEN

Das Einfamilienhaus wird mit einem Unter-, Erd- und Obergeschoß errichtet.

Das EFH verfügt über ein Flachdach und folgende Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie Nr. 6 dimensioniert und entspricht somit den in der Niederösterreichischen Bauordnung 2015 vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer Luft / Wasser-Wärmepumpe der Marke Vaillant.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.
- Sämtliche Terrassen / Balkone werden mit Feinsteinzeug mit einer Stärke von 2 cm belegt inkl. erforderlicher Rigole.

Die angebotenen Leistungen werden grundsätzlich nach den einschlägigen ÖNormen bzw. den Regeln der Technik ausgeführt.

Sollten dennoch einzelne Leistungen aus irgendeinem Grund anders erfolgen (z. B. aus architektonischer Sicht, Gefälle bei Belägen, Einbindungsbreite der Abdichtung bei Türanschlüssen,...) haftet der Auftragnehmer (AN) trotzdem für die einwandfreie Ausführung.

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

## BAULEITUNG

Es wird dem Bauherrn ein schlüsselfertiges Haus übergeben. Während der gesamten Bauzeit übernimmt der Auftragnehmer (AN) die Bauleitung und gilt als Ansprechpartner für den Auftraggeber (AG).

## BAUSTELLENEINRICHTUNG

- Anfuhr, Aufstellen und Abbauen von Gerüsten, sowie An- und Abfuhr aller erforderlichen Geräte, Maschinen und Baumaterialien für die Durchführung der Bauarbeiten ist im Fixpreis enthalten. Das Aufstellen von Wohncontainer (oder ähnlichem) und Mobiltoilette ist ebenfalls inkludiert.
- Das Entsorgen von Bauschutt ist im Preis enthalten (dies gilt nicht für Bauschutt aus Eigenleistungen).
- Die erforderlichen Anträge für die Einrichtung von Baustrom (Bauprovisorium) und Wasser werden durch den AN gestellt (falls Elektroarbeiten beauftragt bzw. Teil der Bau- und Leistungsbeschreibung sind).
- Eventuell erforderliche Absperrungen von öffentlichen Flächen, sowie anfallende Verwaltungs- und Nutzungsgebühren, gehen Zulasten des AG
- Die Einrichtungskosten und der Verbrauch von Baustrom und Wasser, sowie der Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes durch die installierte Heizung, zusätzliche elektrische Heizgeräte, eventuell notwendige Bautrockner während der Bauzeit und notwendige Halte- und Parkverbote / Straßensperren gehen Zulasten des AN.

## ERDARBEITEN

- Kennzeichnung der auszuhebenden Baugrube
- Wenn vorhanden Abtragen der Humusschicht (ca. 30 cm stark), sowie seitliches Lagern dieser unmittelbar neben der Baustelle.
- Aushub der Baugrube- Zufahrt Garage - Hauszugang & Terrasse (bis Bodenklasse 5) einschließlich seitlicher Lagerung des Aushubmaterials unmittelbar neben der Baustelle.
- Der Abtransport des nicht mehr benötigten Aushubmaterials auf Deponie samt Lade- und Fuhrwerkskosten, sowie die Deponiegebühr sind im Preis enthalten.
- Hinterfüllen des Arbeitsgrabens mit Aushubmaterial ist inkludiert.
- Aushubmaterial wird am Grundstück aufgeschüttet und verdichtet, überschüssige Material wird abgeführt

## KANAL

### Schmutzwasserkanal

- Wenn die Höhenlage des Straßenkanals ausreichend ist, wird die Schmutzwasserkanalisation unter der Fundament-Bodenplatte verlegt, und am bestehenden Kanal angeschlossen.
- Kanalanschluss wird bis zum bestehenden Kanal hergestellt –doppelte Rückstauklappe ist inkludiert (arbeiten auf dem öffentlichen Gut sind nicht inkludiert)
- Kanal-Übergabeschacht D/100 –Konus-Einstieg D/60
- Herstellen der Künetten inkl. Feinsand und Hinterfüllung

## Regenwasser

- Das anfallende Regenwasser wird von den Dachfläche über Regenabfallrohre (d=100) in einen Sickerschacht eingeleitet.
- Der Durchmesser bzw. vor allem die Tiefe des Regenwassersickerschacht (ohne Notüberlauf) richten sich nach der Erfordernis (Berechnung), z. B.: d=100, t=250 cm
- Regensinkkästen bei den Regenabfallrohren sind inkludiert.

Die **Kanaleinmündungs- sowie Kanalbenützungsgebühren** werden gesondert dem Hauseigentümer durch die Gemeinde direkt vorgeschrieben / verrechnet.

## ROHBAU- UND DACH

### Fundamentarbeiten

- Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung hergestellt.
- Als kapillARBrechende Schicht wird eine Rollierung (ca. 13 cm) eingebaut.
- Sauberkeitsschicht 7 cm, auf der Sauberkeitsschicht wird ein XPS-Platte mit 10cm verlegt
- Unterhalb der Bodenplatte wird ein verzinktes Erdungsband samt Fahnen für den Anschluss einer Blitzschutzanlage und des Potentialausgleichs eingebaut.
- Herstellen einer ca. 30cm starken Fundamentbodenplatte aus Dichtbeton mit Betongüte C25/30 B2 32 mm (B 300 WU), sowie Einlegen der Bewehrung gemäß der statischen Berechnung durch unseren Ziviltechniker (z.B.: AQ 76 mit entsprechender Randbewehrung) samt allen erforderlichen Schalungsarbeiten, inkl. einem Fugendichtband zu Stahlbetonwänden
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung

### Kelleraußenwände

- Außenwände werden laut Plan in Dichtbeton (25 cm stark) mit Betongüte C25/30 XC3 B2 16mm (früher WU 300) schalungsglatt hergestellt.
- Lichte Raumhöhe ca. 215-264 cm
- Durch das Einlegen von zwei Lagen Eisenmatten AQ 60 wird für die entsprechende Statik gesorgt. Gleichzeitig wird das Entstehen von Frühschwindrissen minimiert.
- In die Wände werden 8 Stück (Strom, Telefon, Wasser, 3xReserve und 2xWärmepumpe) Lamellenrohre DN 100 versetzt. Jedes Lamellenrohr erhält je ein Dichtelement.
- Auf die Außenwände wird eine 10-20 cm starke XPS-Dämmung angebracht.
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung

## 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 Elastomerbitumenbahn
- 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
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung

## Decken

- Herstellen der Decken in Ortbeton. Die Gesamtstärke richtet sich nach der Spannweite und nach statischem Erfordernis.
- Die Gesamtauflast wird mit 5,0 KN/m<sup>2</sup> (ohne Eigengewicht) festgelegt.
- Die Rostausbildung erfolgt als Umschließungsrost bei den Außenwänden und tragenden Innenwänden.
- Deckenaussparungen (Stiege, Rauchfang, Abflussrohr, etc.) nach Erfordernis
- Sämtliche Schalungsarbeiten sind inkludiert
- Die Erstellung der statischen Berechnungen und Bewehrungspläne ist inkludiert.
- Die Decken werden verputzt (Ausnahme: Bereich Zwischendecke aus Rigips)

## Stiegen KG-EG

- Herstellen der Stiegen lt. Plan in Ortbeton einschließlich Schalung und Bewehrung.
- Es wird eine Belagsstärke von 2 cm angenommen.
- Stiegenbelegung inkludiert (Fliesen oder Parkett)
- Stirnseite wird ein Glasgeländer auf Punkthaltern montiert. Dieses beginnt mit der UK vom Stiegenlauf und ist 100cm Hoch (über der fertig belegten Stufe)



## EG-OG

- Herstellen der Stiegen lt. Plan (Durchstoßoptik)
- Der Stiegenlauf wird an der Fensterseite von einer minimalen Flachstahlwange getragen. Auf der Innenseite trägt eine Glasscheibe den Treppenlauf. Das Glasgeländer sitzt in einem versteckten U-Profil im Boden und verläuft 1m über die Stufenkanten.
- Der Stiegenlauf (Stiegen 1-7) wird als Kragarmstiege ausgeführt. Das Glasgeländer sitzt in einem versteckten U-Profil im Boden und verläuft 1m über die Stufenkanten.
- Die Stufen werden mit Holz belegt, Stufenstärke ca. 6-8cm



Symbolbilder

## Flachdach

Aufbau von außen nach innen:

- Schotter 8/16
- Vlies
- 2-lagige Bitumenabdichtung oder PVC-Dachfolie in grau „SLAVONIA-Austrofol M 1,8“ oder gleichwertig
- 2 %-ige Gefälledämmung EPS W 25
- 10 cm Unterbau Bauder-Pir
- 1 Lage EKV 4 Dampfsperre (mit Alueinlage)
- Stahlbeton-Ortbetondecke

## Bauspenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Kamineinfassungen, Randeinfassungen, Fallrohre (rund), Abdeckungen etc. in Aluminium. Hierzu besteht eine Auswahl von mehreren Standardfarben von der Firma „PREFA“, z. B. Anthrazitgrau ähnlich RAL 7016M

## Rauchfang

Lieferung und Montage eines einzügigen Fertigteilkamin der Marke „**AHRENS**“ **Type LAF**, mit einem Rohrdurchmesser von 18 cm inkl. erforderlichem Putztürchen im EG, 1 Stück Mündungskonus und 1 Stück Abdeckkappe. Der Kaminkopf über dem Dach wird vollflächig verspachtelt und erhält eine Endbeschichtung aus Silikat-Kratzputz 1,5 mm in Weiß.

Der AN führt mit dem zuständigen Rauchfangkehrer, während der Rohbauphase einen Rohbaubeschau durch. Ebenso wird eine Endabnahme durchgeführt. Die Kosten für die Befunde sind inkludiert.

Ein Rauchrohranschluss ist durch den Kaminbauer des AG herzustellen. Sollten in 2 Geschoßen Rauchrohranschlüsse gewünscht werden so hat der AG (Kaminbauer) zu prüfen ob die zu installierenden Öfen für einen gemeinsamen Anschluss zugelassen sind. Darüber hinaus ist eine Einwilligung des zuständigen Rauchfangkehrers hierzu durch den AG einzuholen.

## Mauer- und Versetzarbeiten

„Wienerberger“ 25 cm Porotherm-Planziegel oder gleichwertig

Die Außenwände (im EG und OG) werden mit 25 cm starkem Planblockziegel mit Dünnbettmörtel gemauert, inkl. aller erforderlicher Überlagen. Die tragenden Wände werden je nach statischer Erfordernis entweder mit 20- 25 cm starken Panblockziegeln gemauert oder als Stahlbetonwände ausgeführt.

Der Planblockziegel POROTHERM mit mörtelloser Nut und Feder-Stoßfugenverbindung ist aufgrund seiner Druckfestigkeit und seiner flächenbezogenen Masse ein besonders auf die Anforderungen des Einfamilienhauses abgestimmter Planziegel. Er eignet sich für 25 cm dicke Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und für tragende Innenwände.

Die nichttragenden Ziegelwände in allen Geschoßen werden mit 12 cm starken Hochlochziegeln mit Zementmörtel bzw. als Planblock inkl. aller Überlager gemauert. Umschließungsrost –STB-Rost ist inkludiert

## Rohbau-Raumhöhen

Untergeschoß:	Wellness, Vorraum & Keller ca. 264cm, Rest zwischen 2,15-2,25m
Erdgeschoß:	Wohnen, Essen, Kochen & Speis ca. 2,86m (nach abgehängter Decke), Rest 2,65m (es wird keine Decke abgehängt !)
Obergeschoß:	ca. 2,55m

## ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN **GIRA**

Folgende E-Installationen sind ab Hauseinführung, inkl. dem Verputzen der Stemm-schlitzte, vorgesehen:

### a) ERDGESCHOSS:

Unterputz-Installationen:

<u>Einfriedung:</u>	1 Anschluss für eine Audio-Video Gegensprechanlage 1 E-Öffner 1 Deckenauslass 1 Pflanzbeleuchtung 1 Leitung für Zugangsweg-Beleuchtung
<u>Vorraum:</u>	5 Deckenauslässe 1 Steckdose 2 Schalter (3-fach) 1 Bodensteckdose (2-fach) 1 Bedienteil Alarmanlage
<u>Garderobe:</u>	1 Deckenauslass 1 Direktauslass (Möbelbeleuchtung) 1 Steckdose
<u>WC:</u>	1 Deckenauslass 1 Bewegungsmelder
<u>Büro:</u>	5 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Schalter (3-fach) 1 TV-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum) 1 Multimedia-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)
<u>Stiegenhaus:</u>	1 Auslass für Stiegenbeleuchtung
<u>Küche:</u>	1 Herdanschluss 1 Anschluss für Geschirrspüler 6 Steckdosen 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Dampfgarer 1 Direktauslass für Lichtblende 5 lfm indirekte Beleuchtung in der Zwischendecke (RGB) 1 Schalter (3-fach)



Speis:  
1 Deckenauslass  
1 Bewegungsmelder  
2 Steckdosen

Wohnzimmer&  
Esszimmer:  
2 Deckenauslässe  
2 Schalter (3-fach)  
8 Steckdosen  
1 Auslass für Raumthermostat  
1 TV-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)  
1 Multimedia-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)  
1 LED- Kamin (Vorbereitung für eine Beleuchtung)  
28 lfm indirekte Beleuchtung in der Zwischendecke (RGB)  
1 Auslass für I-Pad Halterung (ohne IPAD nur Vorbereitung)

Terrasse:  
3 Wandauslässe  
3 Steckdosen  
1 Anschluss für ein Sonnensegel  
2 Anschlüsse für eine Pflanzbeleuchtung  
1 Leitung für Zugangsweg-Beleuchtung  
18 lfm LED-Beleuchtung (Schiene in Fassade eingearbeitet) (RGB)

**b) OBERGESCHOSS:**  
Unterputz-Installationen:

in jedem  
Kinderzimmer:  
5 Steckdosen,  
2 Deckenauslässe  
1 Schalter (3-fach)  
1 TV-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)  
1 Multimedia-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)

Kinder-Bad:  
1 Wandauslass direkt  
1 Deckenauslass  
1 Schalter (2-fach)  
2 Steckdosen

WC:  
1 Deckenauslässe  
1 Schalter (2-fach)

Gang:  
4 Deckenauslässe (ein Auslass für die Lampe im Luftraum)  
2 Steckdosen  
3 Schalter (3-fach)

Eltern-Gang:  
2 Deckenauslässe  
1 Steckdosen  
1 Schalter (3-fach)

- Schlafen: 8 Steckdosen,  
3 Deckenauslässe  
3 Schalter (3-fach)  
1 Direktauslass (Möbelbeleuchtung)  
1 TV-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)  
1 Multimedia-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)
- Eltern-Bad: 1 Wandauslass direkt  
1 Deckenauslass  
6 Steckdosen (eine davon für Handtuchheizkörper)  
1 Direktauslass (Möbelbeleuchtung)
- Eltern-SR: 1 Deckenauslass  
2 Steckdosen  
3 Direktauslässe (Möbelbeleuchtung)
- Eltern-WC: 1 Deckenauslässe  
1 Schalter (2-fach)
- Balkon: 1 Steckdosen (2-fach)  
1 Anschluss für eine LED-Beleuchtung (im Sonnenschutz integriert)

**c) KELLERGECHOSS:**

Unterputz-Installationen:

- Wellness: 1 Anschluss für die Sauna (400V)  
1 Deckenauslass  
1 Schalter (2-fach)  
1 TV-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)  
1 Multimedia-Anschluss (verkabelt, bis in den Technikraum)
- Vorraum: 2 Deckenauslässe  
2 Steckdosen  
2 Schalter (3-fach)  
1 Bedienteil Alarmanlage
- WC: 1 Direktauslass (für Lampe mit Bewegungsmelder)
- Stiegenhaus: 6 Auslässe für Stiegenbeleuchtung
- HWR/Keller: 2 Deckenauslässe  
1 Schalter (2-fach)  
2 Steckdosen  
1 Anschluss für Waschmaschine  
1 Anschluss für Trockner

Technikraum: 1 Deckenauslass  
1 Schalter (2-fach)  
1 Steckdosen  
Pooltechnik

Garage: 3 Deckenauslässe  
1 Schalter (3-fach)  
2 Steckdosen  
1 Starkstromanschluss (400V)  
1 Taster Garagentor  
2 Deckenauslässe (Anschluss Deckensektionaltor)  
7 Wandauslässe (Zufahrt Garage)  
1 Bewegungsmelder (Zufahrt Garage)

Die Elektroverkabelung inkl. Schalter und Steckdosen (2-3 fach KNX-Schalter) in Kunststoff oder gleichwertig), FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen sind im Preis enthalten.

### **Allgemein:**

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, so lange diese nicht einen Mehraufwand verursachen.

Die angeführten Elektroarbeiten verstehen sich inkl. Anschlüsse, Schalter und Steckdosen (Gira Kunststoff, 2-3 fach KNX-Schalter). Sämtliche Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Downlights (und dazugehörige Dosen) sind bauseits zu liefern.

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 Technikraum enden alle Leitungen (LAN + TV) als lose Kabeln. Es ist durch den AG ein Vertrag mit einem Internetanbieter (z. B. A1, UPC, , KABSI...) abzuschließen.

Eine Alarmanlage ist inkludiert. Diese beinhaltet folgende Komponenten:

- Reedkontakte bei sämtlichen Fenster- und Türelementen (welche zu öffnen sind)
- 1 Bewegungsmelder je Geschoß
- 1 Bedienteil im Erd- und Untergeschoß
- Zentrale wird im Technikraum installiert
- 1x Außensirene
- 1x Innensirene

Blitzschutzanlage und erforderlichen Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) sind inkludiert.

Weiters wird ein Smarthome installiert. Folgende Steuerungen werden vorgesehen:

- Licht und Lichtszenen
- Beschattung (Achtung: keine Wetterstation vorgesehen !)
- Steuerung mit Smarthome (mit einer App)
- Garagentor
- Hauseingang
- Alarmanlage wird nicht in das Bussystem integriert !! Eigenständig.

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 Technikraum enden alle Leitungen (LAN + TV) als lose Kabeln. Es ist durch den AG ein Vertrag mit einem Internetanbieter (z. B. A1, UPC, , KABSI...) abzuschließen.

## **SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN**

Verrohrung mit Kunststoff-Alu Verbundrohr und Abläufe in PVC-Hart für nachfolgend angeführte Einrichtungsgegenstände (ohne Geräte und Armaturen) ab Hauseinführung, inkl. Stemm- und Verputzarbeiten der Stemmschlitze:

### **UNTERGESCHOSS**

#### **Wellness:**

2 Waschtischanschlüsse im (für Einzelwaschtisch)

1 Duschanschluss

1 WC-Anlage mit Unterputzspülkasten

#### **HWR/Keller:**

1 Waschmaschinenanschluss

1 Trockneranschluss

1 Waschtischanschluss im (für Einzel-Ausgussbecken)

#### **Technik:**

1 Waschtischanschluss im (für Einzel-Ausgussbecken)

### **ERDGESCHOSS**

#### **WC:**

1 Waschtischanschluss im (für Einzelwaschtisch)

1 WC-Anlage mit Unterputzspülkasten

**Küche:**

1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler

**OBERGESCHOSS**

**je WC:**

1 Waschtischanschluss im (für Einzelwaschtisch)

1 WC-Anlage mit Unterputzspülkasten

**Kinder-Bad:**

1 Waschtischanschluss im (für Doppelwaschtisch)

1 Duschanschluss

**Eltern-Bad:**

1 Waschtischanschluss im (für Doppelwaschtisch)

1 Duschanschluss

1 Badewannenanschluss

**Sonstiges**

3 Gartenanschlüsse (Kemperventil, frostsichere Armatur)

3 Kanalentlüftungen über Dach

1 Vorbereitung für Bewässerungsanlage

1 Zuleitung Pool

Die Verkleidung der div. Fallstrangrohre (Kanal) im Unter- Eber- und Obergeschoß (Ausnahme Technikraum falls vorhanden) ist inkludiert.

## HEIZUNGSINSTALLATIONSARBEITEN



- Installation einer Warmwasser-Heizungsanlage mit einer Luft/Wasser - Wärmepumpe flexoTHERM exklusiv VWF 197/4 mit einem externen 400 Liter Warmwasserspeicher der Marke „VAILLANT“ (oder Gleichwertig) mit Fußbodenheizung im Keller- Erd- und Obergeschoß (Garage wird auch beheizt).
- Die Wahl der Heizleistung der Luft/Wasser -Wärmepumpe wird anhand der Heizlastberechnung des Installateurs getroffen. Sollte der Kunde z. B. weitere Bäder oder einen Schwimmbecken an die Wärmepumpe anschließen so erhöht sich automatisch die Heizlast. Die dadurch notwendige Luft/Wasser -Wärmepumpe mit einer höheren Heizleistung wird gesondert verrechnet.



- Die Fußbodenheizung wird raumweise mit einzelnen FBH-Kreisen (Ventile im Heizungsverteiler) ausgestattet. Diese sind im Verteilerkreis regulierbar.
- Eine Einzelraumsteuerung ist nicht inkludiert.
- 1 Stück Raumthermostat im Wohnzimmer ist inkludiert.

## FENSTERELEMENTE UND HAUSEINGANGSTÜR



Fenster: Platin 82 - Holz / ALU MIT 3-FACH WÄRMESCHUTZGLAS LT. PLAN  
Haustüre: Welcome NEVOS color, Holz/Alu LT- Plan



- Farbe innen: Standardfarbe (lt. Farbkonzept vom Architekten)
- Farbe außen: Standardfarben (lt. Farbkonzept vom Architekten)
- ausgezeichnete Wärmedämmung durch das durchgehende (Rahmen und Flügel) 5-Kammern-System bei der Verglasung
- 3-fach Dichtungssystem mit umlaufender Überschlagsdichtung
- speziell gelochte Versteifung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Garantieleistungen lt. Hersteller
- Alle Fenster sind Drehkipp-Elemente bzw. können nach Kundenwunsch auch einige als Fixverglasungen ausgeführt werden.
- Hebeschiebetüren laut Plan !
- Reedkontakte bei allen Fenster- und Türelementen welche zu öffnen sind
- Eingangstür: 5-fach Verriegelung, Motorschloss Genius, Drücker innen, Außen Griffbügel GB13 (rund) mit integriertem Fingerprint, Seitenteil Klarglas
- Brandschutztür: 3-fach Verriegelung, Holztür, sichtbare Bänder, Drücker innen, Außen Drücker, ohne Motorschloss und ohne Fingerprint !
- **Hinweis:** Ab einer Scheibengröße von ca. 3,4m<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 vermeidbarer Witterungs- und Umgebungseinflüsse und tritt umso mehr auf, je besser der Wärmedämmwert der Verglasung gewählt wird.



## PUTZARBEITEN

Einlagiger Gips-Glätt-Putz mit geglätteter Oberfläche als Maschinenputz ca. 1,5 cm stark, an allen Wänden im Unter- Ober- und Dachgeschoß sowie an den Ziegelwände im Untergeschoß falls vorhanden, inkl. erforderlichem Kantenschutz mal fähig verarbeitet.

Die Decken werden ebenfalls verputzt (Ausnahme: Zwischendecke)

Die Wände in den Nassräumen (z. B. Bad, WC) werden aufgrund der Beanspruchungsklasse W4 mit Kalk-Zementputz (gerieben Oberfläche) verputzt. Auf Kundenwunsch hin können die Wände in diesen Räumen in Gip-Glätt-Putz (glattere Oberfläche) verputzt werden.

## FENSTERBRETTER



Es werden Fensterbänke innen und außen im Erd- und Obergeschoß montiert.

- Innen: Hirth Fensterbrett, weiß, ohne Nase, Bäder auch als Fliese
- Außen: Aluminium (Farbkonzept vom Architekten)

## ESTRICHARBEITEN (Aufbau kann in der Planung noch variieren)

Garage 20cm:	0,3cm Epoxiharzbeschichtung 7-12cm Zementestrich im Gefälle Folie 8 cm XPS BG30
KG 20 cm:	9 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)
EG 23 cm:	12 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)



OG 20 cm:                    9 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)  
                                  PAE-Folie  
                                  3 cm Systemmatte + Randstreifen  
                                  6,5 cm Fließestrich  
                                  1,5 cm Belag (bauseit)

## FASSADENARBEITEN



### Ober- und Dachgeschoß

- Silikat Putz von Baunit oder gleichwertig
- Vollwärmeschutz: 20 cm Dämmplatten EPS F PLUS (mit durchgehendem Kleberrand verklebt) inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet
- EPS F von Austyrol, Austrotherm oder gleichwertig
- Endbeschichtung aus Silikatstrukturputz 1,5mm Kratzputz, Oberfläche verrieben, Farbe nach Wahl (max. zweifärbig, keine ArtLine)
- Sockelbereich mit 18 cm Sockelplatten gedämmt inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet

### Erdgeschoß (nicht das gesamte Erdgeschoß, am Plan genau definiert)

- Alu-Konstruktion für hinterlüftete Fassade
- Dämmung: Mineralwolle 16cm
- Alu-Cobond-Platten (lt. Farbkonzept des Architekten) verklebt



## **SONSTIGE INKLUDIERTER LEISTUNGEN**

### **1) Zuleitungen**

Die Zuleitungen für Strom, Telefon, Wasser und Kanal in das Haus sind inkludiert. Der notwendige Strombock wird von Leon-Bau GmbH geliefert und montiert. Die Kanaleinmündungsgebühr oder eine Ergänzungsabgabe (falls ein bestehendes Objekt am Grund vorhanden war) sowie der Strom/Wasseranschlussgebühren sind durch den AG nach der Vorschreibung der Gemeinde zu entrichten.

### **2) Balkongeländer EG& OG**

Die Lieferung des Balkongeländers im EG und OG ist lt. Plan inkludiert. Ausführung als Glasgeländer, die weiteren technischen und optischen Details obliegen der Firma Leon-Bau GmbH bzw. dem Farbkonzept vom Architekten.

### **3) Terrasse-EG**

Im Erdgeschoß wird eine große Rohbetonplatte lt. Plan betoniert (ca. 61,59m<sup>2</sup>). Die Belegung dieser Stahlbetonplatte wird mit einem Belag (z. B. 2 cm starke Terrassenplatten im Drainagemörtel angenommen. Sämtliche Beläge sind unter dem Punkt Wand- und Bodenbeläge definiert inkl. aller notwendigen Rigole.

### **4) Zugangsweg und Zufahrt Garage**

Herstellen eines geeigneten Unterbaus für die Belegung mit Pflastersteinen (lt. Konzept des Architekten). Entlang der Grundgrenze wird ein Sickerstreifen mit Kies hergestellt. Sämtliche erforderliche Rigole, Sickerstreifen und Sickerschächte laut technischer Erfordernis inkludiert.

### **5) Garagentore**

2 Stück Deckenssektionaltor 5000x2125mm der Marke Normstahl mit E-Antrieb inkl. je 2 Stück Handsender. Modell Euro-Style mit 4 Sicken. Farbe laut Konzept vom Architekten (Standardfarbe).

### **6) Vordach über Eingangsbereich und Balkon Obergeschoß (Elternschlafzimmer)**

Herstellen einer Überdachung lt. Plan. Das Vordach wird aus StB. hergestellt und mit Iso-Körben thermisch vom Hauptgebäude getrennt. Die Untersicht wird gespachtelt und erhält einen Reibputz. Weiters wird ein LED-Profil eingearbeitet, welches als Beleuchtung dient. Der Obergeschoß-Balkon erhält ein Glasgelände und wird mit 2 cm starke Terrassenplatten im Drainagemörtel verlegt.

### 7) Pool (8,00x3,50x1,50)

- Ausheben der erforderlichen Baugrube
- Baumeisterleistungen sind inkludiert (Bodenplatte + Wände als Schalsteine oder Beton), Tiefe ca. 150cm
- einer 1-lagigen Abdichtung (EKV 5) auf den Wänden
- Anbringen einer 5cm XPS Dämmung
- dem Anbringen einer Noppenbahn, als Schutz für die XPS-Dämmung
- Herstellen der notwendigen Aussparungen für Skimmer, Düsen, etc. ist inkludiert
- Herstellen einer Treppe im Pool inkludiert, gerade maximal 5 Stufen
- Pooltechnik: Folie, 2x Beleuchtung RGB, Technik: vollautomatische Rückspülung und Dosieranlage, Ausführung als Flachskimmer-Pool ist inkludiert.

### 8) Sonnenschutzlamellen über OG-Balkon (Elternschlafzimmer)

Lieferung und Montage von ca. 14,5 lfm Aluminium-Sonnenschutzlamellen mit einer Tiefe von ca. 150cm. Lamellen C-förmig laut Muster, welche auf Stahlschwertern montiert werden. Als Abschluss wird ein Aluminiumblende montiert.

Farbe laut Konzept vom Architekten.

Weiters wird ein LED-Profil eingearbeitet, welches als Beleuchtung dient.

### 9) Aufzug

Liftanlage - österr. Qualitätsprodukt (Haushahn oder gleichwertig).

Standardfarbe (Farbkonzept vom Architekten).

Bodenbelag in der Kabine wird dem Belag im Gang angepasst.

### 10) Gegensprechanlage GIRA 106

- 1x elektrischer Türöffner beim Hauszugang (Lichtensteinstraße)
- 1x Außenstelle ,Audio- und Vide, beim Hauszugang (Lichtensteinstraße)
- eine Innenstelle mit Farbmonitor installiert

### 11) Vorbereitung SAT/Photovoltaikanlage/Außenbeleuchtung

Herstellen einer Leerverrohrung für SAT ab Technikraum (Untergeschoß) bis über das Dach, 1x Ø50mm Schlauch. Vorbereitung für die Photovoltaikanlage als Leerschlauch vom UG bis Dach ist inkludiert 1x Ø50mm Schlauch. Weiters wird ein eigene Zuleitung vom Technikraum im Kellergeschoß bis in den Pooltechnikraum geführt. Diese dient in weiterer Folge für die Gestaltung der Gartenbeleuchtung, etc.). Ebenfalls wird eine Leitung für die Beleuchtung des Garagenvorplatzes bzw. der Zufahrt eigens vorbereitet.

## 12) Einfriedung

- Entlang der Lichtensteinstraße wird ein Betonsockel hergestellt und mit einem Lattenzaun(z.B. Guardi Linea, H=100cm) in z.B. RAL 7016 anthrazitgrau versehen
- Entlang der Herzogbergstraße wird ein Betonsockel hergestellt und mit einem Doppelstabgitterzaun(z.B. Guardi, H=103cm) in z.B. RAL 7016 anthrazitgrau versehen .
- Entlang der Zufahrt Garage (linke Seite): wird ein Betonsockel hergestellt und mit einem Doppelstabgitterzaun(z.B. Guardi, H=103cm) in z.B. RAL 7016 anthrazitgrau versehen .

## 13) Müllnische

- Alle dargestellten und technisch erforderlichen Stützwände werden in Stahlbeton ausgeführt
- Die Müllnische erhält eine Überdachung, in Stahlbeton, mit einer Öffnung (damit die Pflanze durchwachsen kann)
- Gehür z.B. Giardi Line, H= ca. 150cm) mit einem elektrischen Öffner
- 2-flügelige Tür für die Mülltonen, ebenfalls z.B. Guardi line

## 14) Stützwand (Zufahrt Garage - Garten)

- Alle dargestellten und technisch erforderlichen Stützwände werden in Stahlbeton ausgeführt inkl. der halbrunden Wand.
- Als Absturzsicherung wird ein ca. 1,5m Glasgeländer hergestellt (ab der Hauskante), anschließend folgt ein Doppelstabgitterzaun mit einer Höhe von 1,03m in RAL 7016 anthrazitgrau

## INFO:

Hinweis zu Betonierarbeiten:

Bei Betonierarbeiten (geschalten Wänden) können Löcher, Nester und Farbunterschiede entstehen. Diese Punkte stellen keine Reklamation dar. Es handelt sich hier um kein Fertigteilprodukt und keine Sichtbetonteile.

Die Oberfläche bleibt unbehandelt und kann gesondert z.B. verkleidet werden.

## 15) Kellerfenster (Firma Aco)

- Liefern und Versetzen von 3 Stück Fenster ACO Therm von der Firma „ACO“ mit einer Größe von ca. 100x60 cm
- Die dazugehörigen Lichtschächte mit einem Gitterrost als Abdeckung werden durch Leon Bau GmbH geliefert und montiert.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

### WC inkl. UP-Spülkasten -4 Stück

Villeroy & Boch Subway 2.0 Wand-Tiefspülklosett, DirectFlush  
spülrandloses Wand-Tiefspülklosett

Farbe: weiß

Abmessungen: 37,5 x 56,5 cm (B x T)

Ausführung: DirectFlush, ohne Spülrand



Villeroy & Boch Subway 2.0 WC-Sitz

Slimseat

Softclose

Farbe: weiß



Geberit Betätigungsplatte

Serie: Sigma

2 Mengen-Spülung

Abmessungen: 24,6 x 1,2 x 16,4 cm (B x S x H)



### UP-Armaturen (Bäder) - 4 Stück

Kronenbach

Serie: Krona 2.0

Abmessungen: Ausladung: 20 cm

Farbe: chrom

Ausführung: inkl. Grundkörper



### AP-ARMATUREN im WC & Wellness (5 Stück)

Kronenbach

Serie: AQA 2.0

Abmessungen: Ausladung: 11,1 cm

Farbe: chrom



**Waschtischkonsolen in den Bädern (4 Stück)**

Megabad

Serie: Architekt 100A

Abmessungen: B: 64,8 T: 50 H: 22,5 cm

Farben: weiß hochglanz



**Waschtischkombination im WC& Wellness (5 Stück)**

Megabad

Serie: Architekt Pure 2.0

Abmessungen: b= 51 t= 25 h= 63,5

Türanschlag auf der linken oder rechten Seite

Farben: weiß



**Aufsatzwaschtisch 4 Stück**

Kronenbach

Serie: Cube

Abmessungen: B: 50 T: 40 H: 14,5 cm

Farbe: weiß

Ausführung: ohne Überlauf



**Wannen Standbatterie 1 Stück**

Kronenbach

Serie: Quara 2.0 Wannen-Standbatterie

Abmessungen: H: 90,2 Ausladung: 23,9 cm

Farbe: chrom

Ausführung: inkl. 1/2" Anschlussschläuche

mit Handbrause

mit Brauseschlauch

mit Umsteller

inkl. Grundkörper



**Freistehende Badewanne 1 Stück**

Kronenbach

Serie: Steinkamp Loft

Abmessungen: l= 177 b= 89 h=61-70 cm

Farbe: weiß

inkl. integriertem Fussgestell



### Brause Komplettsset 3 Stück

Kronenbach

Serie: Quara 2.0 / Supra

Farbe: chrom

Ausführung: Brause Komplet-Set

inkl. Kronenbach Quara 2.0 Unterputz-Wannen-Brausearn

inkl. Kronenbach Kronbox Universal Grundkörper

inkl. Kronenbach Supra Brausearm eckig, Ausladung 40 c

inkl. Kronenbach Supra Kopfbrause Eckig B: 25 T: 25 cm

inkl. Kronenbach Supra Brauseschlauch L: 125 cm

inkl. Kronenbach Stick Stabhandbrause eckig



### DUSCHRINNEN 3 STÜCK

Ulli-Prisma

Design: Gerade

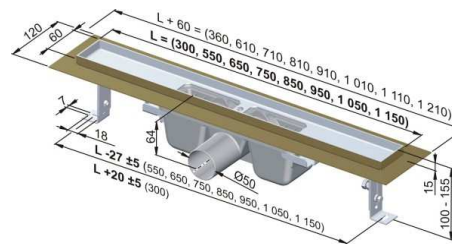
Abmessungen (mm):

3x l= 910 b= 120 h=100-155

1x l= 1210 b= 120 h=100-155

ohne Rost

Material: Edelstahl



### DUSCHTRENNWÄNDE FÜR 3 DUSCHEN

Glas- Wände oder Türen

Die Montage wird mit der Glaserei definiert (U-Profil, Stabilisierungsstange, etc.)

### Ausgusswaschbecken inkl. Auf-Putz Armatur 2 Stück

Material: Kunststoff

Farbe: Weiß

Abmessungen: l= 610 b= 455 h=285 mm

Kludi Standard Spültisch-Wandarmatur

Ausladung 26 cm

Griffe Terralux Metall

schwenkbarer Rohrauslauf



## BODEN- UND WANDBELÄGE lt. PLAN

### INNENBEREICH

#### Parkett

Hochwertige Eichenböden (z.B. Landhausdiele)

Verlegeart: geklebt

samt zugehörigen Sockelleisten in weiß

Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH

Format: Laut Muster Leon-Bau GmbH



#### Wandfliesenn (nur im Duschbereich)

Feinsteinzeug

Format: h= 250-300cm, b= 100-150cm

gerade verlegt; Verfugung schmal und hell

Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH

Restlichen Wandflächen werden weiß  
ausgemalt



#### Bodenfliesen

Feinsteinzeug

Format: 80x80cm

gerade verlegt; Verfugung schmal und hell

Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH

### AUSSENBEREICH

#### Bodenfliesen

Feinsteinzeug

Format: von 60x60x2cm bis 90x60x2cm

gerade oder versetzt verlegt

offene Fuge (wird nicht ausgefüllt)

Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH

in Drainagebeton oder Splitbett verlegt  
erforderliche Rigole inkludiert





## TÜREN 12 STÜCK + 1 BRANDSCHUTZTÜR lt. PLAN

### Innentür

Josko

Modell: Prado, MET 56

Durchgangslichte (KG): 85/220cm

Durchgangslichte (EG): 85/270cm

Durchgangslichte (OG): 85/220cm

Farbe: RAL9016 weiß lackiert

Zarge: MET 56 "wandbündig "

Drücker: 9020 Chamäleon weiß

Schlossausführung: Magnetfalle Cludo (WC & BAD absperierbar)



### Brandschutztür (Garage/Haus)

Josko

Durchgangslichte: 90/210cm

Türschließer & Bänder sichtbar

Innen: Drücker (Gang)

Außen: Drücker (Garage)

Farbe: RAL9016 weiß lackiert

Brandschutztür: EI230-C

Motorschloss nicht inkludiert

Fingerprint nicht inkludiert



### Brandschutztür (Garage / Pooltechnik)

Blechtür

Durchgangslichte 80/200cm

Türschließer & Bänder sichtbar

Innen: Drücker in Kunststoff schwarz (Gang)

Außen: Drücker in Kunststoff schwarz (Garage)

Tür kann in der Wandfarbe gestrichen werden

## **NICHT INKLUDIERTER LEISTUNGEN**

Folgende Leistungen sind z. B. nicht inkludiert:

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten,...)
- Gartengestaltung: Pflanzen, Bäume, Rollrasen, etc.
- Klimaanlage
- Einrichtung
- Pergola
- Sonnensegel
- div. Möbel
- Bewässerungsanlage und Rasenroboter
- Insektenschutzgitter
- Kamin

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 28).

## **ALLGEMEINES**

### **Baueinreichung und Planung**

Die gesamte Planung, d. h. Einreich-, Polier- und Detailplanung wird durch den AN vorgenommen.

Änderungen, vor allem durch behördliche Auflagen, die über die angebotene Leistung hinausgehen, gehen zu Lasten des AG.

### **BauKG**

Die Leistung wird durch Firma Leon-Bau GmbH übernommen.

### **Baustrom und Wasser**

Die Kosten für die Herstellung und den Verbrauch von Baustrom und Wasser sind im Gesamtauftrag inkludiert.

### **Objektübergabe**

Die Übergabe des Hauses erfolgt nach der Fertigstellung aller Leistungen lt. dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Nach Abschluss aller Leistungen lt. Bau- und Leistungsbeschreibung erfolgt eine gemeinsame Besichtigung. Sollten eventuell Mängel vorhanden sein werden diese natürlich binnen kürzester Zeit kostenlos durch den AN behoben. Der AN verpflichtet sich innerhalb der ersten drei Jahre nach Ende der Bautätigkeit alle eventuellen Mängel sowie daraus entstehenden Schäden kostenlos zu beheben.

### **Änderungen und Zusatzarbeiten**

Umänderungen nach abgeschlossener Bemusterung und Zusatzarbeiten, sowie daraus entstehende Mehrkosten sind vom Kunden zu bezahlen

### **Vertragsrücktritt**

Im Falle eines verschuldeten Vertragsrücktrittes durch den Auftraggeber, aus welchem Grund auch immer, steht dem AN eine Stornogebühr von 10 % des Kaufpreises, zuzüglich des bis dahin geleisteten Aufwandes zu. Diese Beträge zuzüglich Mehrwertsteuer sind nach Rechnungslegung ohne Abzug fällig.

### **Gewährleistung**

Die Gewährleistung unterliegt der ÖNORM, dem ABGB und dem KSCHG. Für die eingebauten Fremdfabrikate gelten die Gewährleistungen der jeweiligen Firmen. Der AN übernimmt die Garantie, dass das Haus zur Zeit der Beendigung der Leistungen die vertraglich zugesicherte Eigenschaft hat und nicht mit Fehlern behaftet ist. Aus architektonische Sicht kann es zu Abweichungen zu der jeweiligen Ö-Norm geben, jedoch haftet der AN für eine technische einwandfreie Funktion .

### **Rechtswirksamkeit**

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Dieser Vertrag ist nach der Unterfertigung rechtswirksam.

### **Fertigstellung**

Nach Beendigung der Arbeiten, erhält der Kunde die entsprechenden Unterlagen für die Fertigstellung bei der jeweiligen Gemeinde.

### **Rissbildung**

Aufgrund der unterschiedlichen Baumaterialien und der erforderlichen Austrocknung des Objekts kommt es bei Neubauten in den ersten 2-3 Jahren zu vermehrten Spannungen, Ausdehnungen und Bewegungen im Baukörper.

Dadurch kommt es oft zu einer möglichen Rissbildung. Diese eventuellen Rissbildungen stellen keinen Anspruch auf kostenfreie Sanierung durch den AN. Solche Risse werden in der Regel im Zuge der nächsten Malerarbeiten entsprechend bauseits korrigiert

## BESONDERE VEREINBARUNGEN

Der Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile:

- Bau- und Leistungsbeschreibung
- Einreichplan / Entwurf als Plangrundlage
- Werkvertrag und Zahlungsmodalitäten

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

Baubeginn erfolgt in Absprache mit dem AG.

In der Regel beträgt die Bauzeit ca. 12 bis 15 Monate. Diese kann sich je nach Witterung oder sonstige Einflüsse verändern.

Auftraggeber: Gießhübl am.....  
Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt!

Auftragnehmer: Gießhübl am.....

Gesamt: 28 Seiten

Seite 28 von 28