
ALLGEMEINE BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT- HERZOGBERG LIVING "SCHLÜSSELFERTIG"

in der Herzogbergstraße 159 in 2380 Perchtoldsdorf

BAUHERR:

ADRESSE:

TELEFON:

EMAIL:

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und allgemeine Charakteristik.....	5
2. Allgemeine technische Daten	6
3. Außenanlage, Allgemeinflächen.....	7-8
Zuleitungen.....	7
Balkongeländer- OG & DG	7
Terrasse-UG	7
Vorplatz/Stellplatz im Freien	7
Stiege (Straße-Eingang EG).....	7
Geländer (Innenbereich	7
Vordach über EG.....	7
Vorbereitung SAT/Photovoltaikanlage/Außenbeleuchtung.....	7
Einfriedung Straßenseite.....	8
Einfriedung Garten	8
Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan	8
4. Aufschließung	9
5. Rohbau und Dach	10-12
Fundamente	10
Kelleraußenwände	10
Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten	11
Decken.....	11
Dachaufbauten, Flachdach und Dachterrassen	11
Maurer ud Versetzarbeiten.....	12
Stiegen.....	12
Bauspenglerarbeiten	12
Rauchfang.....	12

6. Rohinstallation	13-18
Heizung	13
Sanitäranschlüsse	13-14
Lüftungsanlage	14
Elektroausstattung allgemein	15/18
7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren	19-21
Fassade	19
Fenster	19
Beschattung	20
Hauseingangstür	20
Hauseingangstür aus der Tiefgarage	21
8. Innenausbau	22-26
Innenputz	22
Bodenaufbau	22-23
Bodenbeläge	23
Wandoberflächen	23
Fensterbretter	23
Sanitärausstattung für Badezimmer und WC	24-26
Innentüren	26
Gartengestaltung	26
9. Nicht inkludierte Leistungen	27
10. Anmerkung-Allgemein	28-31
Allgemein	28-29
Baueinreichung und Planung	29
Bau KG	29

Baustrom und Wasser	29
Änderungen und Zusatzarbeiten	30
Objektübergabe.....	30
Vertragsrücktritt.....	30
Gewährleistung	30
Rechtswirksamkeit	30
Fertigstellung.....	30
Rissbildung.....	31
Der Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile	31
11. Anhang	Beilage
Verkaufsunterlagen	
Werkvertrag und Zahlungsmodalitäten	

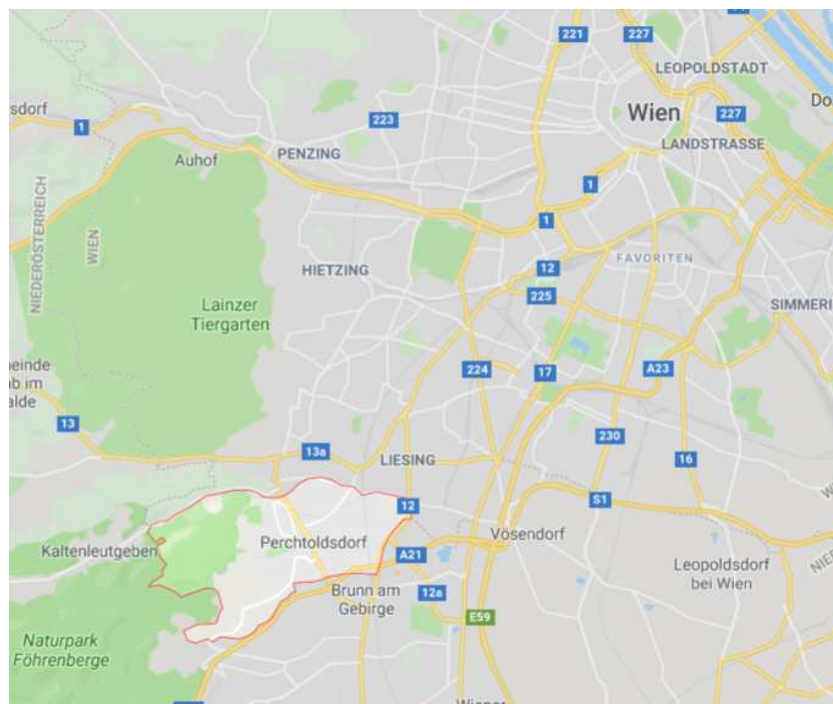
1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt „Herzogberg-Hills“ zeichnet aus:

- modernes Design
- klare Linien
- offene sowie durchdachte Raumgestaltung
- lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Materialien
- Grünflächen
- Ausblick in die Weinberge

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 mit Blick auf die Stadt Wien, Weinberge und Umgebung. Trotzdem befinden sich Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe.



2. Allgemeine technische Daten

Im Projekt werden 4 Wohneinheiten mit unterirdischer Tiefgarage auf drei Geschossen errichtet.

Zur Verfügung stehen 13 Tiefgaragenplätze, Keller & Müllsammelstelle.

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 niederösterreichischen Bauordnung 2015 vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Raumheizung erfolgt mit einer Gasheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung angedacht ist.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.
- KABS-Anschluss, (falls vorhanden)
- Sämtliche Terrassen/Balkone werden mit einem Steinbelag hergestellt

Die Positionierung der Parkplätze und Wohneinheiten 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 aktiv mitzubestimmen.

3. Außenanlage

1) Zuleitungen

Herstellen der Zuleitungen von der Grundstücksgrenze bis Haus für Strom, Telefon, Kanal und Wasser inklusive erforderlicher Böcke und Schächte.

2) Balkongeländer-OG& DG

Liefern und montieren der Balkongeländer im OG und DG lt. Plan.

Ausführung als Stahl/Glasgeländer, die weiteren technischen und optischen Details obliegen der dem Farbkonzept vom Architekten.

3) Terrasse-EG

Herstellen einer Terrassenbetonplatte lt. Plan. Die Belegung dieser Stahlbetonplatte erfolgt mit einem Steinbelage, welcher unter dem Punkt "Bodenbeläge" näher beschrieben ist .

4) Vorplatz/Stellplatz im Freien

Herstellen eines geeigneten Unterbaus für eine Belegung mit Pflastersteinen (lt. Konzept des Architekten). Sämtliche erforderliche Rigole, Sickerstreifen und Sickerschächte laut. technischer Erforderniss. Pflasterstein: Arret B15 VG4, Bahnbreite 15cm, 6cm stärke.

5) Stiege Straße-Eingang EG

Liefen und versetzen einer Fertigteilstiege inkl. Podest von der Firma Oberdorfer oder gleichwertig. Die Trittflächen werden Sandgestrahlt, damit eine Rutschfestigkeit gegeben ist. Tausalzbeständigkeit wird gewährleistet.

6) Geländer (Innenbereich)

Herstellen der erforderlichen Geländer.

Ausführung als gemauerte Geländer. Die optischen Details obliegen der dem Farbkonzept vom Architekten.

7) Vordach über EG

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. Die Oberfläche des Vordachs wird mit einem Kies versehen.

Kein Balkon, nicht begehbar !

8) Vorbereitung SAT/Photovoltaikanlage/Außenbeleuchtung

Herstellen einer Leerverrohrung für SAT& Photovoltaikanlage ab Technikraum (Kellergeschoß) bis über das Dach, 2x Ø50mm Schlauch.

Weiters wird ein eigene Stromanspeisung vom Technikraum im Kellergeschoß ins Freie geführt. Diese dient in weiterer Folge für die bauseitige Gartenbeleuchtung.

9) Einfriedung Straßenseite

Alle dargestellten und technisch erforderlichen Stützwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Bepflanzung erfolgt bauseits.

10) Einfriedung Garten

Liefern und montieren eines Maschendrahtzaunes auf Punktfundamenten (H=125cm). Farbe RAL 7016 anthrazitgrau.

11) Tiefgarage/Stellplätze lt. Plan

- Asphalt im Gefälle
- Abdichtung 1-lagig
- Verdunstungsrinnen
- Garagenabfahrt mit Asphalt
- Rigol vor dem Rollgittertor
- Bodenmarkierungen
- Nebentriege und Zugangstüren als Ausgang ins Freie
- Einhausung des Garagenabganges lt. Plan bzw. Konzept des Architekten
- Offener Müllsammelplatz neben der Garagenabfahrt lt. Plan
- Notbeleuchtung
- CO₂-Anlage
- Schilder (Motor abstellen, Zutritt verboten, Vergiftungsgefahr, etc.)
- Ampelanlage
- Rollgittertor (1 Handsender pro Stellplatz in der Tiefgarage, Schlüsselschalter, Zugseil)
- Beleuchtung der Tiefgarage (über Bewegungsmelder)
- 1 Brandschutztür im Gang an der Grundgrenze

4. Aufschließung

Die **Zufahrt zur Tiefgarage** erfolgt über einen asphaltierten Belag.

Das **Regenwasser von den Dachflächen und Terrassen** wird entweder in den Regenwasserkanal oder in Sickerschächte eingeleitet.

Das **Oberflächenwasser** von befestigten oder befahrbaren Flächen wird über eine entsprechende Neigung der befestigten Fläche in den dafür vorgesehenen Sickerstreifen oder Sickerschacht eingeleitet.

Energieversorgung (Stromversorgung): Für jede Wohneinheit wird ein Stromzähler vorgesehen. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis beinhaltet. Die Wahl des Stromlieferanten obliegt den Wohnungskäufern.

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

Die Meldung der Fertigstellung der Hauskanalanlage erfolgt durch das Bauunternehmen.

Die Kanaleinmündungsgebühren sowie Kanalbenutzungsgebühren werden gesondert dem Wohnungseigentümer durch die Gemeinde direkt vorgeschrieben/verrechnet.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Gemeinde. Die **Hauptwasseruhr** befindet sich entweder im Wasserzählerschacht oder Technikraum. Eine der beiden Wohneinheiten erhält zwecks der Wasserablesung einen Sub-Zähler.

Die Anschlusskosten werden gesondert durch die Gemeinde direkt vorgeschrieben/verrechnet.

Internet-Fernsehen und Festnetz: Jede Wohnung erhält die Möglichkeit eines Anschlusses durch Kabelsignal (KABSI) oder A1, falls vorhanden.

5. Rohbau und Dach

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

Fundamente

- Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton gemäß der statischen Berechnung hergestellt.
- Als kapillarbrechende Schicht wird eine Rollierung (ca. 15 cm) eingebaut.
- Sauberkeitsschicht 6 cm, auf der Sauberkeitsschicht wird ein XPS-Platte mit 10cm verlegt, nur unter der Bodenplatte TOP 1-4, (Ausnahme Tiefgarage, Stellplätze).
- 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. 250 cm (Keller TOP1-4), Lichte Raumhöhe Tiefgarage (niedrigster Punkt ca. 210cm)
- 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 die erforderlichen (Strom, Telefon, Wasser, und 2 Stück Wärmepumpe) Lamellenrohre DN 100 versetzt. Jedes Lamellenrohr erhält je ein Dichtelement.
- Auf die Außenwände wird eine 14 cm starke XPS-Dämmung angebracht. (Keller TOP 1-4), auf die Außenwände der Tiefgarage werden 3cm XPS-Dämmung angebracht, da unbeheizt.
- 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,
- 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/m² (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 Verlegepläne ist inkludiert.
- Die Decken werden entweder verputzt oder gespachtelt
- Halox-Dosen nicht inkludiert

Dachaufbauten, Flachdach und Dachterrasse

Aufbau von außen nach innen:

- Schotter 8/16
- Vlies
- 2-lagige Abdichtung oder PVC-Dachfolie in grau „SLAVONIA-Austrofol M 1,8“ oder gleichwertig (mit integriertem Wurzelschutz)
- 2 %-ige Gefälledämmung EPS W 20 Plus
- 10 cm Unterbau Bauder-Pir
- 1 Lage EKV 4 Dampfsperre (mit Alueinlage)
- Stahlbeton-Ortbetondecke

Maurer- und Versetzarbeiten

„Wienerberger“ 20 cm Porotherm-Planziegel oder gleichwertig

Die Außenwände und tragenden Innenwände werden in allen Geschoßen aus 20 cm starkem Planblockziegel mit Dünnbettmörtel gemauert, inkl. aller erforderlicher Überlagen.

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 20 cm dicke Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und für tragende Innenwände.

Nichttragende Innenwände werden in allen Geschoßen mit 12 cm starken Hochlochziegeln mit Zementmörtel bzw. als Planblock inkl. aller Überlager gemauert

Umschließungsrost –STB-Rost ist inkludiert. Raumhöhe Untergeschoß ca. 2,50m, Raumhöhe Erdgeschoß ca. 2,68m ,Raumhöhe Obergeschoß ca. 2,50 m, Raumhöhe Dachgeschoß ca. 2,50 m

Stiegen

UG-EG, EG-OG & OG-DG

- Herstellen der Stiegen lt. Plan in Ortbeton einschließlich Schalung und Bewehrung.
- Es wird eine Belagsstärke von 2 cm angenommen.
- Stiegenbelegung inkludiert (Fliesen oder Parkett)

Bauspenglerarbeiten

- Sämtliche erforderlichen Kamineinfassungen, Randeinfassungen, Fallrohre, Abdeckungen etc. in Aluminium. Hierzu besteht eine Auswahl von mehreren Standardfarben von der Firma „PREFA“.

Rauchfang

Liefern und Versetzen von einem einzügigen Fertigteilkaminen der Marke „AHRENS“ mit einem Rohrdurchmesser von 18 cm (AHRENS CI) inkl. erforderlicher Putz- und Kehrtürchen, 1 Stück Mündungskonus und 1 Stück Abdeckkappe. Der Kaminkopf über dem Dach wird vollflächig verspachtelt und erhält eine Endbeschichtung aus Silikatkratzputz 1,5 mm in Weiß. Gekehrt wird über das Dach, Putztürchen im Kellergeschoß (falls der Rauchfang bis in den Keller gezogen wird, ansonsten im Erdgeschoß).

6. Rohinstallation

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

Heizung

- 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- Ober und Dachgeschoß.
- 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.

Sanitäranschlüsse

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

RAUM	
Wellness im KG	1 Waschtischanschluss (für Einzelwaschtisch), eine mögliche Hebeanlage ist bauseits beizustellen.
WC im EG:	1 Waschtischanschluss (für Einzelwaschtisch) 1 WC Unterputzspülkasten
AR im EG	1 Anschluss für Limodoor
Küche	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler
HWR/WC im OG	1 Waschtischanschluss im (für Einzelwaschtisch) 1 WC-Anlage mit Unterputzspülkasten 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss 1 Anschluss für Limodoor
Bad im OG	1 Waschtischanschluss (für Doppelwaschtisch) 1 Duschanschluss 1 Badewannenanschluss
WC im DG	1 Waschtischanschluss (für Einzelwaschtisch) 1 WC Unterputzspülkasten

Bad im DG	1 Waschtischanschluss im (für Doppelwaschtisch) 1 Duschanschluss 1 Badewannenanschluss
------------------	--

Lüftungsanlage

Für das innenliegende WC/HWR im Obergeschoß, AR im Erdgeschoß & in den Räumen im Kellergeschoß (wo erforderlich) ist eine mechanische Lüftung vorgesehen.

Elektro-Ausstattung allgemein

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

RAUM	
KELLERGESCHOSS	
Vorraum& Garderobe	3 Deckenauslässe 3 Steckdosen 1 Bewegungsmelder
Technik	2 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter
Lager	2 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter
Wellness	3 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Ein/Aus-Schalter 1 Zuleitung für Sauna (400V)
Stiegenhaus	2 Wechselschalter mit Erdgeschoß 1 Wandauslass
ERDGESCHOSS	
Eingangsbereich	1 Bewegungsmelder (für Wandlicht) 1 Wandauslass 1 Steckdose 1 Klingel (Taster)
WC	1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter
AR	1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter 1 Auslass für Limodoor 1 Steckdose
Stiegenhaus	2 Wechselschalter mit Obergeschoß 1 Wandauslass
Vorraum	2 Deckenauslässe 2 Steckdosen

	<ul style="list-style-type: none"> 1 Telefondose 2 Wechselschalter 1 Klingel (Glocke)
Küche	<ul style="list-style-type: none"> 3 Steckdosen (Arbeitssteckdosen) 1 Herdanschluss 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Dampfgerär 1 Direktauslass für Lichtblende 1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter (Deckenlicht) 1 Auf/Ab-Taster für Beschattung
Wohnen/Essen	<ul style="list-style-type: none"> 3 Deckenauslässe 1 Ein/Aus-Schalter (Deckenlicht Esstisch) 2 Wechselschalter (Deckenlicht Wohnzimmer) 1 Kreuzschalter 2 Auf/Ab-Taster für Beschattung (Raffstore wird geteilt) 8 Steckdosen 1 Auslass für Raumthermostat 1 TV-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen) 1 Multimedia-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen) 1 LED- Kamin (Vorbereitung für eine Beleuchtung)
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> 2 Wandauslässe 1 Ausschalter (aus dem Wohnzimmer) 2 Steckdosen
OBERGESCHOSS	
je Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter 1 Auf/Ab-Taster für Beschattung 1 TV-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen) 1 Multimedia-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen)
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass direkt 2 Deckenauslässe 1 Ein/Aus-Schalter 1 Auf/Ab-Taster für Beschattung 6 Steckdosen (1x Handtuchheizkörper)

HWR/WC	1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter 1 Steckdose 1 Anschluss für eine Waschmaschine 1 Anschluss für einen Trockner 1 Wandauslass direkt 1 Auslass für Limodoor
Gang	1 Deckenauslass 1 Steckdose 2 Wechselschalter
Stiegenhaus	2 Wechselschalter mit Dachgeschoß 1 Wandauslass
Balkon	2 Wandauslässe 2 Wechselschalter (1x aus Zimmer 2 & 1x aus Zimmer 3) 2 Steckdosen
DACHGESCHOSS	
WC	1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter
Masterbedroom	10 Steckdosen, 4 Deckenauslässe 1 Ein/Aus-Schalter Bad 1 Ein/Aus-Schalter SR 2 Wechselschalter 1 Kreuzschalter 1 Wandauslass direkt 3 Auf/Ab-Taster für Beschattung 1 TV-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen) 1 Multimedia-Anschluss (Verkabelung wird bis in den Technikraum gezogen)
Gang	1 Deckenauslass 1 Ein/Aus-Schalter 2 Steckdosen
Je Terrasse	2 Wandauslässe 1 Ein/Aus-Schalter 2 Steckdosen



Abbildung 2: Elektroausstattung (Symbolbild) geradlinig z.B. Gira Es oder ähnlich

Die Elektroverkabelung inkl. Schalter und Stecker (Gira E2 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 (Berkerstandard weiß oder gleichwertig). Sämtliche Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Downlights (und dazugehörige Dosen) sind bauseits zu liefern.

Eine Alarmanlage oder ein Bus-System ist nicht inkludiert. Falls der Baufortschritt eine Installation noch erlaubt kann diese gesondert beauftragt werden.

Eine Blitzschutzanlage wird vorgesehen.

7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren

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

Silikat Putz von Baunit oder gleichwertig Vollwärmeschutz: 20 cm Dämmplatten EPS F (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 14 cm Sockelplatten gedämmt inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet.

Fenster

JOSKO: TOPAS - KUNSTSTOFF / ALU MIT 3-FACH WÄRMESCHUTZGLAS LT. PLAN

- Farbe innen: Kunststoff weiß
- Farbe außen: Standardfarben (z.B. RAL 7016 hwf matt)
- 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.
- Falls der Baufortschritt es noch erlaubt, kann im Erdgeschoß eine Hebeschiebetür gesondert beauftragt werden

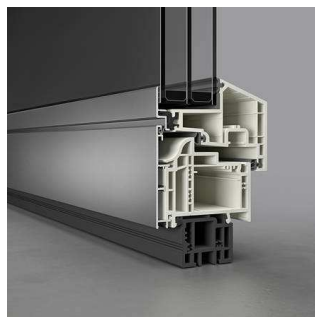


Abbildung 3: Energiesparende Fenster mit 3-Scheiben-Aufbau (Symbolbild)

Beschattung als Raffstore (Ausnahme Keller und WC-Fenster im Erd- und Dachgeschoß & Wohnzimmer, da Raumhoch)

- (Unterputzausführung, Standardfarben)
- Kasten außen: z.B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Führungsschienen: z.B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Unterleiste: z.B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Lamelle: S80
- Lamellenfarbe: Laut Farbkonzept des Architekten

Leistungsumfang

- Lieferung und Montage des Raffstores
- Fassadenanschlussarbeiten
- Elektroanschluss: Bedienung mittels eines Auf / Ab-Tasters
- Eine Zentralsteuerung ist nicht inkludiert.

Hauseingangstür

- 1 Stück Aluminium Hauseingangstür inkl. Seitenteil (Abmessung lt. Plan) von der Firma "INOTHERM" in Standardfarben des Herstellers z. B. RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 9016 (Verkehrsweiß),
- es stehen verschiedene Modelle lt. Katalog „Exclusiv“ zur Auswahl
- keine Metallapplikationen auf der Außen- bzw. Innenseite, kein Türspion, Wetterschenkel etc.
- Profil: Wahlweise AT 70 oder AT 100 - 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)
- Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion und 6 Schlüsseln (K 20)
- 3 mm starke Alu Platte außen
- 54 mm Paneelstärke
- Drücker (innen): weiß oder Aluminium eloxiert
- Stoßgriff (außen): „Quadra matt“ - Längenauswahl 420 bis 1800 mm

Hauseingangstür aus der Tiefgarage

- Weiß farblackiert
- Durchgangslichte 90/210
- Bodendichter
- Holzumfassungszarge
- 2-fach Verriegelung
- 5 Stück Schlüssel
- Türdrücker innen
- Knauf außen
- Brandschutz lt. OIB-Richtlinie

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 (Decken und Wände)

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

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.

Bodenaufbauten

GESCHOSS	BODENAUFBAU (VON OBEN NACH UNTEN)
Tiefgarage	Asphalt im Gefälle Trennlage Abdichtung 1-lagig
Keller	5 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)
Erdgeschoß	9 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)
Obergeschoß	5 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)

Seite 22/31

Dachgeschoß	5 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton) PAE-Folie 3 cm Systemmatte + Randstreifen 6,5 cm Fließestrich 1,5 cm Belag (bauseits)
--------------------	--

Bodenbeläge

Parkett	- Hochwertige Eichenböden (z.B. Landhausdielen) - Verlegeart: geklebt - samt zugehörigen Sockelleisten in weiß - Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH - Format: Laut Muster Leon-Bau GmbH
Wand- und Bodenfliesen	- Feinsteinzeug - Format: 60x60 bis 80x80cm Bodenfliese und Wandfliese - gerade verlegt; Verfugung schmal und hell - Farben: Laut Muster Leon-Bau GmbH
Balkone/Terrassen (Obergeschoss & Dachgeschoß)	- Feinstein MSS Atakama 2.0 oder gleichwertig - 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

Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wandfliesen in den Bädern sind in der Sanitärausstattung inkludiert.

Im WC wird die Rückwand raumhoch verfliesert, die restlichen Wände werden Weiß gemalt (Dispersionsanstrich) und mit einem Sockel (Fliese) versehen.

Fensterbretter

Es werden Fensterbänke innen und außen im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoß montiert.

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

Sanitärausstattung für WC, Badezimmer

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

WC INKL. UP-SPÜLKASTEN - 3 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 – 3 Stück

Slimseat

Softclose

Farbe: weiß



Geberit Betätigungsplatte- 3 Stück

Serie: Sigma

2 Mengen-Spülung

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



AP-ARMATUREN (WC & BÄDER) - 8 STÜCK

Kronenbach

Serie: AQA 2.0

Abmessungen: Ausladung: 11,1 cm

Farbe: chrom



WASCHTISCHE

2 Stück Villeroy & Boch Doppelwaschtisch

Serie: Subway 2.0

Abmessungen: b= 130,0, b= 47,0cm

Farben: weiß

Unterbaufähig



4 Stück Villeroy & Boch Einzelwaschtisch

Serie: Subway 2.0

Abmessungen: b= 160,0, b= 47,0cm

Farben: weiß

Unterbaufähig



WANNENARMATUR(Freistehend) - 2 STÜCK

Kronenbach

Serie: AQA 2.0 Wannen-Standbatterie

Abmessungen: H: 93,0 Ausladung: 28,1 cm

Farbe: chrom

Ausführung: für Bodenmontage

mit Brauseschlauch

mit Umsteller

inkl. Grundkörper



BADEWANNE(Freistehend) - 2 STÜCK

Hersteller: Riho

Serie: Inspire

Abmessungen: l= 180 b= 80 h=59,5 cm

Farbe: weiß

inkl. Fussgestell



DUSCHSYSTEME - 2 STÜCK

Kronenbach

Serie: Duschsystem 2.0

Farbe: chrom

Umstellung Kopf- und Handbrause

H= 86-134cm

Einhebelmische



DUSCHRINNE - 2 STÜCK

Ulli-Prisma

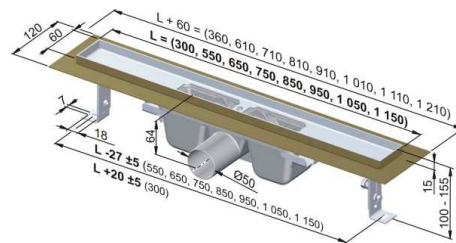
Design: Gerade

Abmessungen (mm):

2x L=910 b= 120 h=100-155

ohne Rost

Material: Edelstahl



DUSCHTRENNWÄNDE - 2 STÜCK

Glas- Wände oder Türen

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



Innentüren 80/200cm

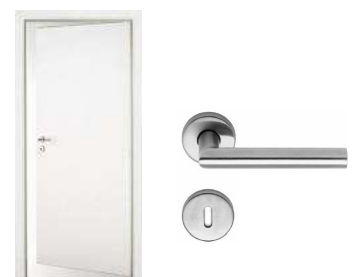
WIPPRO, Modell Kristall Classic

Oberfläche: Colorlack deckend RAL 9010 Reinweiß

Türblatt mit Falz

Zarge: Trend Softline, aus Span mit Vollgehrung und Rundkanten

Rosettengarnitur ZB56 Buntbart oder WC-Schloss in Edelstahl satiniert



Gartengestaltung

- Liefern und Verlegen eines Rollrasens mit erf. Humus



9. Nicht inkludierte Leistungen

Folgende Leistungen sind z. B. nicht inkludiert:

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten,...)
- Pflanzen, Sträucher, Bäume, etc.
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Einrichtung
- div. Möbel
- Bewässerungsanlage und Rasenroboter

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 31).

Info:

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

10. Anmerkung-Allgemein

Allgemein

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!

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 Auftrag inkludiert.

Änderungen und Zusatzarbeiten

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

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.

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/Magistrat.

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

Der Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile:

Bau- und Leistungsbeschreibung
Einreichplan / Verkaufsunterlagen

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen (wie oben angeführt) wurden dem Kunden übermittelt. Baubeginn erfolgt in Absprache mit dem Bauträger.

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

KAUFPREIS:

TOP 1:	VERKAUFT !
TOP 2:	€ 1 050 000,00
TOP 3:	VERKAUFT !
TOP 4:	VERKAUFT !
Stellplatz Tiefgarage:	€ 25 000,00 / Stück

Gießhübl, am

Bau- und Leistungsbeschreibung gelesen und zur Kenntnis genommen!

Auftrag erteilt !

Gesamt: 31 Seiten

Seite 31/31