

Gießhübl, 25.01.2021

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT HERZOGBERG LIVING

in 2380 Perchtoldsdorf, Herzogbergstraße 161 A & B

BAUHERR:

ADRESSE:

TELEFON:

MAIL:

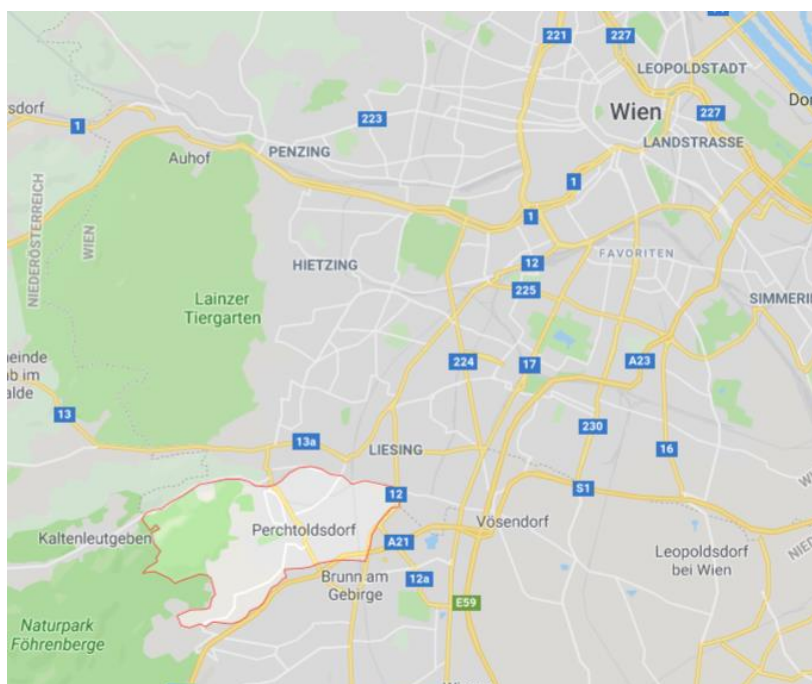
1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt „HERZOGBERG LIVING“ 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

Bei dem Projekt werden 2 Doppelhäuser (4 Wohneinheiten) auf je drei oberirdischen Geschoßen errichtet, wobei die beiden Wohneinheiten auf der Nr. 161 B die Möglichkeit einer direkten Verbindung vom KG in die Tiefgarage des benachbarten Grundstücks an der Nr. 159 haben.

Alle 4 Wohneinheiten werden lt. Plan vollunterkellert ausgeführt.

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über eine ca. 3,5 m breite Zufahrtstraße. Sämtliche Servitutsrechte (Fahren, Gehen, Leitungen,...) sind im Grundbuch einverleibt.

Die Wohnanlage 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 Bautechnikverordnung 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.
- KABSİ-Anschluss (Glasfaser)
- Sämtliche Terrassen / Balkone werden mit Feinsteinzeug mit einer Stärke von 2 cm belegt inkl. erforderlicher Rigole.

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, KABSİ, Kanal und Wasser inklusive erforderlicher Böcke und Schächte.

2) Balkongeländer-1. OG & 2. OG

Liefern und montieren der Balkongeländer im 1. & 2. OG lt. Plan.

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

3) Terrasse-EG

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

4) Stellplätze im Freien

Herstellen eines geeigneten Unterbaus für eine Belegung mit Pflastersteinen inkl. erforderlichen Rigolen von der Firma ACO in verzinkter Ausführung. Sämtliche erforderliche Randeinfassungssteine und Sickerstreifen sind lt. technischer Erfordernis inkludiert. Ein Carport kann optional angeboten werden.

Pflasterstein:

FRIEDL-Steinwerke Modell Arret B15 VG4, Bahnbreite 15cm, 6 cm Stärke (PKW-Nutzung bis 3,5 t mit geringem Verkehrsaufkommen); Formate nur gemischt erhältlich

5) Geländer (Innenbereich)

Herstellen der erforderlichen Geländer.

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

6) 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!

7) Vorbereitung Photovoltaikanlage / Außenbeleuchtung

Vorbereitung für die Photovoltaikanlage als Leerschlauch vom KG bis über das Dach ist inkludiert (1x Ø 50mm Schlauch).

Weiters wird ein eigene Stromanspeisung vom Technikraum im Kellergeschoß ins Freie geführt.

Diese dient in weiterer Folge für die bauseitige Gartenbeleuchtung.

8) Vorplatz

Alle dargestellten und technisch erforderlichen Wände (Müllnische) werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Bepflanzung erfolgt bauseits.

9) Einfriedung Garten

Liefern und montieren eines Maschendrahtzaunes (Farbe RAL 7016 anthrazitgrau) auf Punktfundamenten (H=125cm). Bei Bedarf wird ein Sockel aus Stahlbeton zwischen den beiden Doppelhäusern errichtet.

Hinweis zu den Stahlbetonwänden (allgemein):

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

4. Aufschließung

Regenwasserkanal

- Das Regenwasser wird über Regenfallrohre von den Dachflächen abgeleitet, zusammengeführt, in die Sickerschächte eingeleitet und in weiterer Folge am Eigengrund zur Versickerung gebracht.
- Durchmesser und Tiefe der Schächte lt. Erfordernis
- Regensinkkästen sind inkludiert.
- Das Oberflächenwasser von befestigten oder befahrbaren Flächen wird über eine entsprechende Neigung der befestigten Fläche in den dafür vorgesehenen Sickerstreifen oder Sickerschacht eingeleitet.

Schmutzwasserkanal

- Wenn die Höhenlage des Straßenkanals ausreichend ist, wird die Schmutzwasserkanalisation unter der Fundament-Bodenplatte verlegt, und an den bestehenden SW-Kanal angeschlossen.
- Kanalanschluss wird bis zum bestehenden Kanal hergestellt. Eine doppelte Rückstauklappe ist inkludiert.
- Kanal-Übergabeschacht d=100 - Konus-Einstieg d=60
- Herstellen der Künetten inkl. Feinsand und Hinterfüllung

Die Meldung der Fertigstellung der Hauskanalanlage erfolgt durch das Bauunternehmen.

Die Kanaleinmündungsgebühren sowie Kanalbenutzungsgebühren werden gesondert dem Auftraggeber (AG) durch die Gemeinde direkt vorgeschrieben / verrechnet.

Wasser

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 dem Auftraggeber (AG) vorgeschrieben / verrechnet.

Der Bauträger klärt optional die Möglichkeit eines gemeinsamen Wasserzählerschachts, damit jede Wohneinheit eine eigene Wasseruhr im Zählerschacht erhält.

Internet-Fernsehen und Festnetz

Jede Wohneinheit erhält einen KABSİ-Anschluss im Technikraum (Glasfaser).

Stromversorgung

Für die Wohneinheiten wird je ein Stromzähler durch die Wiener Netze im Stromzählerkasten montiert. Der Stromzählerkasten befindet sich in der Tiefgarage der Nr. 159, damit eine gemeinsame Ablesung durch den Stromlieferanten erfolgen kann. Die Lieferung und Montage des Stromzählerkastens sowie Errichtung der Zuleitung ab dem Zähler bis in das Haus ist inkludiert. Die Wahl des Stromlieferanten obliegt den AG (z. B. Wien Energie).

Eine eventuelle Ergänzungsabgabe für Netzzutritt bzw. eine Stromanschlussgebühr wird gesondert dem Hauseigentümer (AG) durch den Netzanbieter direkt vorgeschrieben / verrechnet.

Jegliche Anschlussgebühren und Ergänzungsabgaben seitens der Gemeinde (Kanal, Wasser,...) und der Energielieferanten (z. B. Strom, Telekom) sind nicht inkludiert und durch den Hauseigentümer (AG) zu tragen.

5. Rohbau und Dach

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

Fundamente

- Als kapillarbrechende Schicht wird eine Rollierung (ca. 15 cm) eingebaut.
- Sauberkeitsschicht ca. 6 cm
- Flämmen einer 1-lagigen Abdichtung EKV 5 auf der Sauberkeitsschicht
- Anbringen einer 10 cm starken XPS-Dämmung auf der Sauberkeitsschicht unter der Hausbodenplatte.
- Unterhalb der Bodenplatte wird ein Erdungsband samt Fahnen für den Anschluss einer Blitzschutzanlage (nicht inkludiert) und des Potentialausgleichs eingebaut.
- Herstellen einer ca. 30 cm starken Fundamentbodenplatte aus Dichtbeton mit Betongüte C25/30 B2 32 mm (B 300 WU), sowie Einlegen der Bewehrung gemäß der statischen Berechnung samt allen erforderlichen Schalungsarbeiten inkl. einem Fugendichtband zu den Stahlbetonwänden.

Außenwände Kellergeschoß

- Außenwände werden laut Plan in Dichtbeton (25 cm stark) mit Betongüte C25/30 XC3 B2 16mm (früher WU 300) schalungsglatt hergestellt.
- Lichte Rohbauhöhe im KG ca. 250 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 erforderliche Lamellenrohre für die Haustechnik versetzt. Jedes Lamellenrohr erhält je ein Dichtelement.
- Auf die Kellergeschoß-Außenwände zum Erdreich wird eine 16 cm starke XPS-Dämmung angebracht.

Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten

Die Abdichtung der Bodenplatte, Außenwände & Sauberkeitsschicht besteht aus:

- dem Kaltbitumenanstrich als Oberflächenschutz des Betons,
- einer 1-lagigen Abdichtung (EKV 5) auf der Sauberkeitsschicht
- dem Herstellen einer Hohlkelle im Sockelbereich mit Ichsenstreifen und Hochziehen einer 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

Decken

- Herstellen der Decken in Ortbeton. Die Gesamtstärke richtet sich nach der Spannweite und nach statischem Erfordernis.
- 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 oder gespachtelt.
- Einbaudosen (Halox o. ä.) für Einbauleuchten sind nicht inkludiert.

Dachaufbauten (Flachdach / Terrasse / Balkon)

Flachdach (über 1. & 2. OG):

- Schotter 16/32 mm
- Vlies
- 1-lagige Abdichtung EKV 4 geflämmt
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 selbsklebend
- Gefälledämmung EPS W25 mit 2% Gefälle
- 1-lagige Dampfsperre EKV 5
- Stahlbetondecke
- Innenputz

Flachdach (Terrasse im 2. OG)

- Feinsteinzeug 2 cm
- 3 cm Splitt
- Drainagematte
- Vlies
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 geflämmt
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 selbsklebend
- Gefälledämmung EPS W25 Plus mit 2% Gefälle
- 10 cm Unterbaudämmung BauderPir FA TE
- 1-lagige Dampfsperre EKV 5
- Stahlbetondecke (verputzt)

Stiegen

- Herstellen der Stiegen lt. Plan in Ortbeton einschließlich Schalung und Bewehrung.
- Es wird eine Belagsstärke von 2 cm angenommen.
- Die Stiegenbelegung erfolgt mit Feinsteinzeug oder Parkett.
- Ein einseitiger quadratischer Handlauf aus Eiche Natur ist inkludiert.

Spenglerarbeiten

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

Mauer- und Versetzarbeiten

„Wienerberger“ 25 cm Porotherm-Planziegel oder gleichwertig

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 Außenwände (im EG und OG) werden mit 25 cm starkem Planblockziegel mit Dünnbettmörtel gemauert, inkl. aller erforderlicher Überlagen.

Die tragenden Innenwände in allen Geschoßen werden je nach statischer Erfordernis entweder mit 25 cm starken Panblockziegeln gemauert oder als Stahlbetonwände ausgeführt.

Die nicht tragenden Innenwände werden in allen Geschoßen mit 10 cm starken Hochlochziegeln mit Zementmörtel bzw. als Planblock inkl. aller Überlager gemauert.

Rohbau-Raumhöhen

Kellergeschoß:	ca. 2,50 m
Erdgeschoß:	ca. 2,70 m
1. Obergeschoß:	ca. 2,52 m
2. Obergeschoß:	ca. 2,52 m

Rauchfang

Lieferung und Montage eines einzügigen Fertigteilkamin der Marke „**AHRENS**“ **Type LAF**, mit einem Rohrdurchmesser von 18 cm inkl. erforderlichem Putztürchen im KG (falls der Rauchfang in den KG gezogen wird, ansonsten 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 während der Rohbauphase einen Rohbaubeschau mit dem zuständigen Rauchfangkehrer durch. Ebenso wird eine Endabnahme durchgeführt. Die Kosten für diesen Beschau sind inkludiert.

Ein Rauchrohranschluss ist durch den Kaminbauer des AG herzustellen.

6. Rohinstallation

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

Heizung

- Installation einer Luft / Wasser-Wärmepumpe der Marke „VAILLANT“ zur Warmwasser- und Heizungsaufbereitung inkl. eines 300 Liter WW-Speichers.
- Die Wahl der Heizleistung der Luft / Wasser-Wärmepumpe wird anhand der Heizlastberechnung des Installateurs getroffen. Sollte der Kunde z. B. weitere Bäder oder ein Schwimmbecken an die Wärmepumpe anschließen so erhöht sich automatisch die Heizlast. Die dadurch notwendige Luft / Wasser-Wärmepumpe mit einer höheren Heizleistung wird gesondert verrechnet.
- Fußbodenheizung im Keller-, Erd-, 1.- und 2. Obergeschoß. Keine FBH im Verbindungsgang zu der Tiefgarage
- Die Fußbodenheizung wird raumweise mit einzelnen FBH-Kreisen ausgestattet. Diese sind im Verteilerkreis regulierbar. 1 Stück Raumthermostat im EG ist inkludiert.
- Eine Einzelraumsteuerung ist nicht inkludiert.
- Errichtung des StB-Podests für die Außeneinheit ist inkludiert.

Sanitäranschlüsse

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

RAUM	INSTALLATION
WC im EG	1 Waschtischanschluss 1 WC Unterputzspülkasten
Küche im EG	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler
Bad im 1. OG	1 Doppelwaschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 WC Unterputzspülkasten
Bad im 1. OG	1 Doppelwaschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 WC Unterputzspülkasten
HWR im KG	1 Waschmaschinenanschluss & 1 Trockneranschluss 1 Waschtischanschluss (eine eventuell notwendige Hebeanlage ist nicht inkludiert)
Frostschutzahn	2 Stück (1x Garten, 1x Vorplatz)

Elektroarbeiten

Die Elektroplanung erfolgt gemeinsam mit LEON-Bau GmbH.

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE errichtet und beinhalten folgende Installationen:

1) Kellergeschoß

RAUM	INSTALLATION
VR	2 Schalter 2 Steckdosen 2 Deckenauslässe
Garderobe	2 Schalter 2 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Anschluss für Bedienteil-Alarmanlage
TR / HWR	1 Schalter 1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Heizungsanschluss für die Wärmepumpe 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6) 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner
Keller	1 Schalter 2 Deckenauslässe 4 Steckdosen 1 Anschlussvorbereitung für Sauna (400 V)
Stiege zum EG	1 Wechselschalter mit EG 1 Wandauslass

RAUM	INSTALLATION
Verbindungsweg zur Tiefgarage	2 Deckenauslässe 1 Bewegungsmelder 1 Steckdose

Kellergeschoß-Ende

2) Erdgeschoß

RAUM	
Vor der Eingangstür	1 Deckenauslass inkl. 1 Bewegungsmelder 1 Steckdose
Garderobe	2 Schalter 2 Deckenauslässe 2 Steckdosen 1 Klingel 1 Anschluss für Bedienteil-Alarmanlage
WC	1 Deckenauslass 1 Schalter
AR	1 Deckenauslass 1 Schalter 1 Steckdose
Stiege zum KG	1 Wechselschalter für Stiege zum KG
Stiege zum 1. OG	1 Wechselschalter mit 1. OG 1 Wandauslass

RAUM	
Küche	2 Deckenauslässe 1 Schalter 1 Direktauslass für Lichtblende 4 Arbeitssteckdosen 1 Herdanschluss (Cerankochfeld) 400 V Direktanschluss 1 Dampfgareranschluss 230 V Steckdose 1 Backrohranschluss 230 V Steckdose 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
WZ & EZ	4 Schalter 3 Deckenauslässe 6 Steckdosen 1 TV-Anschluss 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6) 1 Stromauslass für indirekte Beleuchtung in der Rigipsdecke 1 Auslass für indirekte Beleuchtung im Kaminbereich 1 Auslass für Raumthermostat 4 Auf / Ab-Taster für Beschattung
Terrasse	1 Deckenauslass 1 Schalter im Wohnzimmer 1 Steckdose

Erdgeschoß-Ende

3) 1. Obergeschoß

RAUM	
Lounge	2 Schalter 2 Deckenauslässe 3 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6) 1 Auf / Ab-Taster für Beschattung
Bad	1 Schalter 2 Wandauslässe 3 Steckdosen (1 davon für Handtuchheizkörper) 2 Deckenauslässe
Je Zimmer	1 Schalter 4 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 TV-Anschluss 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6)
Balkon	1 Wandauslass 1 Steckdose 1 Schalter in dem Zimmer mit dem Zugang zum Balkon
Stiege zum EG	1 Wechselschalter für Stiege zum EG
Stiege zum 2. OG	1 Wechselschalter mit 2. OG 1 Wandauslass

1. Obergeschoß-Ende

4) 2. Obergeschoß

RAUM	
Gang	1 Deckenauslass 1 Wechselschalter für Stiege zum 1. OG
Zimmer	3 Schalter 4 Steckdosen 3 Deckenauslässe 1 TV-Anschluss 1 LAN-Anschluss (EDV-Dose Cat 6)
Bad	1 Schalter 2 Wandauslässe 3 Steckdosen (1 davon für Handtuchheizkörper) 2 Deckenauslässe
Je Terrasse	1 Wandauslass 1 Steckdose 1 Schalter im Bad bzw. Zimmer

2. Obergeschoß-Ende

5) Sonstiges

- Außenfühler für die Heizung
- Erdungsanschlüsse für Badewanne / Dusche
- Die Installation einer Blitzschutzanlage ist inkludiert.
- Batteriebetriebene Rauchwarnmelder in Räumen lt. OIB-RL 2 sind inkludiert

6) 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, solange diese nicht einen Mehraufwand verursachen.

Die angeführten Elektroarbeiten verstehen sich inkl. Schalter und Steckdosen (Gira E2 oder gleichwertig). Sämtliche Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Downlights (und dazugehörige Dosen) sind durch den AG zu liefern.



Gira E2 oder ähnlich (Symbolbilder)

Ein TV bzw. LAN-Anschluss beinhaltet die Anschlussmöglichkeit (Dose) in dem jeweiligen Raum. Ein 19 Zoll Schrank mit einer gepatchten Anschlussleiste im Technikraum ist inkludiert.

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

Eine Alarmanlage oder ein BUS-System sind nicht inkludiert. Sollte es der Baufortschritt erlauben so kann dieser Mehraufwand gesondert beauftragt werden.

7. Fassade, Fenster, Eingangstür, Beschattung

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, Mixfix oder gleichwertig
- Vollwärmeschutz: 20 cm EPS F an allen Außenwänden inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet.
- EPS F von Austyrol, Austrotherm oder gleichwertig
- Endbeschichtung aus Silikatputz 1,5mm Kratzputz, Oberfläche verrieben, Farbe nach Wahl (max. zweifärbig, keine ArtLine)
- Sockelbereich mit 20 cm XPS-Sockelplatten gedämmt inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet

Fenster

Kunststoff / Alu von der Firma JOSKO, Modell Topas

- Topas: außen mit Aluschale, Farbe z. B. RAL 7016 hwf matt
- Oberfläche innen und außen: Kunststoff weiß
- Abstandhalter: twinspace, schwarz
- *Hinweis des Herstellers:*
 - *Ab einer Scheibengröße von ca. 3,4 m² und / oder Einsatz von VSG-Glas verringert sich der Scheibenzwischenraum und es verschlechtert sich der Ug-Wert um ca. 0,1 W/m²K bzw. um 0,2 W/m²K.*
 - *An der Außenseite moderner Isolierverglasungen kann es besonders im Frühling und im Herbst zu teils mehrstündiger und vollflächiger Kondensatbildung kommen, wodurch der Durchblick durch das Glas verhindert wird. Dies ist ein Resultat guter Wärmedämmung und unvermeidbarer Witterungs- und Umgebungseinflüsse und tritt umso mehr auf, je besser der Wärmedämmwert der Verglasung gewählt wird.*
 - *Bei den hier beschriebenen Fenstern handelt es sich um keine Fenster mit erhöhtem Schallschutz. Die angeführten Fenster haben einen Schalldämmwert von 34 dB.*
- Griff Fenster: Smart, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Griff Hebeschiebetür: Smart HS, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Garantieleistungen lt. Hersteller
- Alle Fenster sind Drehkipp-Elemente bzw. können nach Kundenwunsch auch einige als Fixverglasungen ausgeführt werden. Es ist eine Hebeschiebetür im EG enthalten.



(Symbolbilder)

Hauseingangstür

- 1 Stück Aluminium Hauseingangstür als geschlossenes Panel ohne Seitenteil (Abmessung lt. Plan) von der Firma "INOTHERM"
- Farbe: innen RAL 9016 matt (Verkehrsweiß matt); außen RAL 7016 matt (Anthrazit matt)
- keine Metallapplikationen, kein Türspion, Wetterschenkel etc.
- Profil: AT 70 System SCHÜCO
- 3 umlaufende Dichtungen im Rahmen und Flügel
- 3 verstellbare Türbänder
- Rundrosette Edelstahl matt außen (ZRE)

- 5-fach Verriegelung mit Hacken aus Edelstahl (BT 3 E)
- Ohne Fingerscan-Funktion, Motorschloss,...
- Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion und 6 Schlüsseln (K 20)
- Drücker (innen): ZIE330 Edelstahl matt
- Stoßgriff (außen): quadratisch mit abgeschrägten Enden (ZAE 718 lt. Hersteller)
Länge 180 mm

Beschattung als Raffstoren

- Raffstoren werden in folgenden Räumen ausgeführt:
 - Wohn- und Esszimmer im EG
 - Alle Räume im 1. OG
 - Alle Räume im 2. OG
- Unterputzausführung, Standardfarben
- Kasten außen: z. B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Führungsschienen: z. B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Unterleiste: z. B. 7016M, Anthrazitgrau matt
- Lamelle: S80
- Lamellenfarbe: z. B. V15 (ähnlich RAL 9007)
- Leistungsumfang:
 - Lieferung und Montage der Raffstoren
 - Fassadenanschlussarbeiten
 - Elektroanschluss – Bedienung mittels Auf / Ab-Taster
 - Eine Zentralsteuerung ist nicht inkludiert

Tür zwischen Verbindungsgang und KG

- Weiß farblackiert
- Durchgangslichte 90/210
- 2-fach Verriegelung
- 3 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

Einlagiger Gips-Glätt-Putz mit geglätteter Oberfläche als Maschinenputz ca. 1,5 cm stark, an allen Wänden, inkl. erforderlichem Kantenschutz malfähig verarbeitet. Die Decken werden ebenfalls verputzt. Die Wände in den Nassräumen (z. B. Bad, WC) werden aufgrund der Beanspruchungsklasse W4 mit Kalk-Zementputz (gerieben) verputzt. Auf Kundenwunsch hin können die Wände in diesen Räumen in GipsGlätt-Putz verputzt werden.

Fußbodenaufbauten

GESCHOSS	FUSSBODENAUFBAU
Erdgeschoß ca. 20 cm	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 9,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
1. & 2. OG ca. 16 cm	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 5,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
Kellergeschoß ca. 16 cm	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 5,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)

Bodenbeläge

Parkett	<ul style="list-style-type: none"> - Hochwertige Eichenböden (z.B. Landhausdiele) - Farben lt. Muster LEON-Bau GmbH - Format lt. Muster LEON-Bau GmbH - Verlegeart: geklebt - samt zugehörigen Sockelleisten in weiß
Wand- und Bodenfliesen	<ul style="list-style-type: none"> - Feinsteinzeug lt. Muster LEON-Bau GmbH - Formate: 60x60, 60x120 - gerade verlegt; Verfugung schmal
Balkone / Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> - Feinsteinzeug lt. Muster LEON-Bau GmbH - Formate: 60x60, 60x90 - gerade oder versetzt verlegt - offene Fugen (werden nicht ausgefüllt) - Verlegung im Drainagebeton oder Splitt - erforderliche Rigole inkludiert von Fa. ACO in Stahl verzinkt

Hinweis: Der AN behält sich das Recht vor ein ähnliches bzw. gleichwertiges Produkt vor der Verlegung zur Auswahl vorzulegen, da die Lieferanten die Modelle ändern können.

Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Weitere Farben sind gegen Aufzahlung möglich. Die Wände erhalten eine 1-malige Verspachtelung (Porenverschluss).

Bei dieser Spachtelqualität sind vereinzelte Abzeichnungen sowie Schattenbildungen bei Streiflicht möglich. Das ist daher kein Reklamationsgrund.

Im WC wird dir Rückwand raumhoch verflies. Die restlichen Wände werden weiß ausgemalt (Dispersionsanstrich) und mit einem Sockel (Fliese) versehen.

Werden auf Wunsch des AG die Wände nicht verflies so werden als Gegenleistung die nicht verfliesen Wände ausgemalt.



Fensterbretter



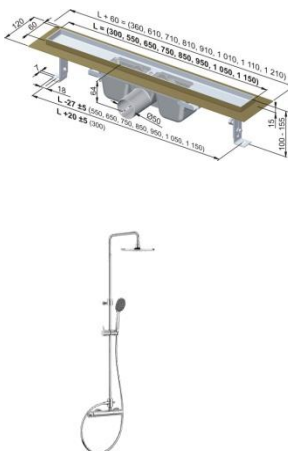
Es werden Fensterbänke innen und außen im Erd- und Obergeschoß montiert.


- Innen: HELOPAL Innenfensterbank Linea z. B. Nr. 150 weiß
- Außen: Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept vom Architekten z. B. RAL 7016M

Sanitärgegenstände

Die erforderlichen Materialien und notwendige Arbeiten für die Sanitärausstattung sind im Preis inkludiert. Es werden Duschen mit Bodenrinnen und Unterputz-Armaturen laut Plan verbaut.

Bezeichnung	Beschreibung	Abbildung	Menge
WC inkl. UP-Spülkasten, Betätigungsplatte	<p>Villeroy & Boch Subway 2.0 WC</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artikelnummer: 5614R001 ▪ Spülrandloses Tiefspül-WC ▪ wandhängend ▪ Abgang waagrecht ▪ Spülwasserbedarf 3/4,5L ▪ Abmessungen: B: 37,5 T: 56,5 cm <p>Villeroy & Boch Subway 2.0 WC-Sitz Slimseat</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artikelnummer: 9M78S101 ▪ mit QuickRelease ▪ mit SoftClosing Funktion 		3
	<p>Geberit Betätigungsplatte Sigma20 für 2-Mengenspülung</p> <p>Artikelnummer: 115.882.KJ.1</p>		3

Bezeichnung	Beschreibung	Abbildung	Menge
Waschtischarmatur	Kronenbach Serie: AQUA 2.0 Abmessungen: Ausladung: 11,1 cm Farbe: Chrom		5
Doppelwaschtisch	Villeroy & Boch Serie: Subway 2.0 Artikelnummer: 7175D001 Abmessungen: b= 130,0, t= 47,0cm Farben: weiß unterbaufähig		2
Dusche	Ulli-Prisma oder gleichwertig Design: Gerade z. B.: L=910 b=120 h=100-155 ohne Rost Material: Edelstahl Kronebach Duschesystem 2.0 rund mit Einhebelmischer und Kopfbrause 22,5 cm Artikelnummer: 23058003KBN Serie: Duschesysteme 2.0 Abmessungen: H: 86 - 134 cm Farbe: Chrom		2

Bezeichnung	Beschreibung	Abbildung	Menge
Handwaschbecken	Villeroy & Boch Serie: Edition Memento Artikelnummer: 53334G01 Abmessungen: B: 40 T: 26 cm Farbe: weiß		1
Duschtrennwände	Es sind keine Duschtrennwände inkludiert da die Abtrennung durch Ständer- bzw. Ziegelwände erfolgt.		

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.

Innetüren

80/220 im Keller-, Erd-, 1. und 2. OG

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



Symbolbilder

Gartengestaltung

- Liefern und Verlegen eines Rollrasens mit erforderlichem Humus
- Sträucher, Pflanzen o. ä. sind nicht inkludiert



9. Nicht inkludierte Leistungen

Folgende Leistungen sind z. B. nicht inkludiert:

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten, Außenleuchten...)
- Gartengestaltung wie z. B. Pflanzen, Sträucher, Bäume,...
- Einrichtung bzw. diverse Möbel (Küche,...)
- Sonnensegel
- Pergola
- Kamin
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Bewässerungsanlage und Rasenroboter

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

Sonstiges

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

10. Anmerkungen-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 / das Haus nach der 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 Bau- und Leistungsbeschreibung 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 Leistungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete / dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Leistungsbeschreibung 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 Leistungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Leistungsbeschreibung 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 in angemessener Zeit 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 architektonischer 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.

Auftraggeber:

Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt!