

27.03.2025



BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WGFG 10 Lengenfeld – 4 Reihenhäuser

Stand 24.03.2025

Allgemeiner Hinweis: Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- Ausstattung und Außenanlagenbeschreibung widersprechen, sind nur dann gültig, sofern zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt. Ebenso haben damit verbundene Verzögerungen und Preisänderungen mit dieser Bau und Ausstattungsbeschreibung nichts zu tun.

Die Bauzeit laut Bau und Ausstattungsbeschreibung beträgt ab Hausmontage 6 Monate.

Diese Bau- Ausstattung und Außenanlagenbeschreibung hat nichts mit Grundstücks- An und Aufschließungskosten sowie Sonderwünsche und deren Zusatzkosten zu tun.

Auch eventuelle Anschlusskosten für Sat., Telefon, Internet oder Kabel TV, etc. Sind vom Käufer extra beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

BAUBESCHREIBUNG

BAUWEISE

Massive Brettsperrholzhäuser

DACHFERTIG

Außenwände / tragende Innenwände

Außenwände und tragende Innenwände aus massiven kreuzverleimten Brettsperrholzplatten (Standardstärke BSP 9 cm)

Decken

Decken aus massiven kreuzverleimten Brettsperrholzplatten in der statisch erforderlichen Stärke (Standardstärke BSP 12 cm)

Treppen

Treppe und Brüstungsgeländer aus massiven kreuzverleimten Brettsperrholzplatten.

Dachaufbau

Dachabdichtung durch eine EPDM-Folie samt Kiesschüttung, EPS-Dämmung und selbstklebender Dampfsperrschichte. (Standardstärke BSP 12 cm, EPS 20 cm)

Spengler Arbeiten

Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen, Regenrohre, etc. werden aus beschichteten Alublech anthrazit RAL 9010 ausgeführt.



AUSSENFERTIG

Fenster und Fenstertüren

Weißer Kunststofffenster- und Fenstertüren werden mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Einzelne Fenster- und Fenstertüren enthalten einen Fensterlüfter. Fenster und Fenstertürgriffe werden in Edelstahloptik ausgeführt.

Außensohlbänke

Die Außensohlbänke werden in RAL 9007 L Slide inkl. Aufsteckwinkel ausgeführt. Die zur Begehung vorgesehenen Fensterbänke (Eingang und Terrasse) werden mit trittfestem mineralischem Belag hergestellt.

Hinweis:

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Fenster und Terrassentüren.

Die Fenstereinstellung ist über Auftrag und auf Kosten des Käufers durch einen Fachbetrieb jährlich zu kontrollieren und zu warten und gegebenenfalls ist eine Nachjustierung vorzunehmen.

Die Maßangaben der Fenster und Türen in den Verkaufsplänen sind Rahmenaußenmaße ohne Zusatzkomponenten.

Hauseingangstür

Alu-Hauseingangstüre mit ESG-Satinato-Isolierverglasung, Typ Premium 04 RAL 9007, schlagregendicht, mit 3-fach- Verriegelung.

Beschlag innen: Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl. Doppelzylinderschloss mit drei Schlüsseln. Beschlag außen: Stoßgriff gerade in Edelstahl 160 cm rund.

Beschattung

Bei terrassenseitigen Fenster- und Fenstertüren werden Aussparungen für die Aufnahme von Raffstores hergestellt. Terrassenseitig ist die Beschattung inkludiert.

Bei eingangsseitigen Fenster- und Fenstertüren werden Aussparungen für den nachträglichen Einbau der Beschattung hergestellt. Die Beschattung ist nur in den Standard RAL-Farben erhältlich – Standardausführung ist anthrazit RAL 9007.

Jede Fenster- und Fenstertüröffnung erhält einen Stromanschluss, für die Betätigung der Beschattung mittels Taster.

Fassade

Vollwärmesystem aus 16 cm starken EPS-F Wärmedämmplatten mit 2 mm Reibputzoberfläche, Farbe weiß

Sonstiges:

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften bzw. technischen Weiterentwicklungen ausdrücklich vorbehalten, soweit diese zumutbar, geringfügig und auch sachlich gerechtfertigt sind. Die Nutzflächenberechnung beinhaltet die Stiegen Flächen. Die angeführten Wartungsarbeiten sind unbedingt für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen.



HAUSTECHNIKFERTIG

Elektroinstallation

Unterputzinstallation mit eigenem Verteiler (lt. Plan). Leerverrohrung für Telefon, TV, Internet und unvernetzte Rauchwarnmelder lt. Plan. Die Herstellung des Telefon- TV und Internetanschlusses ist vom Käufer beim gewählten Anbieter zu veranlassen. Schalter und Steckdosen: Fabrikat Siemens Delta-Line oder gleichwertig, Standartauslässe laut Elektro-Raumaufstellung. Es wird eine Leerverrohrung vom Technikurm über das Dach für die Versorgung der PV-Anlage errichtet.

Die Zähleranmeldung hat der Eigentümer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger vorzunehmen. (Netzbereitstellungsentgelt).

Hinweis: Außenzuleitungen für Elektro und Haustechnik sowie Baustrom und Erdung sind kostenmäßig in den Außenanlagen berücksichtigt.

Blitzschutz

Der Blitzschutz wird ausgeführt.

Heizung und Warmwasser

Die gesamte Wohnfläche wird mit einer Fußbodenheizung, welche auf einer Rolljetmatte befestigt ist, ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Wärmepumpeneinheit mit einem mind. 180 Liter fassenden Speicher im Haustechnikraum, gesteuert mit einem zentralen Raumthermostat und einem Außenfühler.

Die Wärmepumpeneinheit im Außenbereich wird lagemäßig laut genehmigten Plan ausgeführt.

Belüftung

Für Bad und WC wird eine Belüftung ausgeführt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung mit eigenem Wasserzähler.

Hinweis: Die Heizanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten!

Im ersten Jahr kann es bedingt durch die Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

Sanitärrohinstallation

Sanitärrohinstallation in den abgehängten Decken in Außen- und Zwischenwänden, sowie in Installationsschächten.

Küche:

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle.

Anschluss für Geschirrspüler

Bad:

Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne/Dusche

Waschtische (lt. Plan) sowie Abläufe

WC:

Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie für Spülkasten (lt. Plan im EG)

Technikraum:

Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose

Wasseranschluss im Freien

Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil für Schlauchanschluss im Terrassenbereich.



BELAGSFERTIG

Trockenbau

Nicht tragende Innenwände, Vorsatzschalen, abgehängte Decken und Beplankung der Brettsperrholzwände werden in Gipskarton Trockenbauweise ausgeführt.

Tragende Innenwände werden als massive Brettsperrholzwände mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Abgehängte Decken und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Im Raum, wo die Technik steht, wird als abgehängte Decke eine Wartungsdecke aus Mineralfaser Typ Fresco mit einem Rastermaß von 62,5 cm ausgeführt.

Estrich

Es wird ein schwimmender (mind. 6,5 cm) Heizestrich auf Trittschalldämmung (Rolljet oder gleichwertiges) ausgeführt.

Hinweis: Bei gewünschter Bauzeitverkürzung ist auf Sonderwunsch mit Mehrkosten ein schnell trocknender Estrich zu beauftragen.



UNTERBAUFERTIG

Erdarbeiten

Humus und Aushub abschieben und seitlich lagern.

Unterbau zur Frostsicherung

Herstellung des Unterbauplanums (Frostkoffer) ca. 35 cm unter Fundamentplatte, Terrassen, Abstellplätze, Zugängen und ca. 55 cm unter den Zufahrten.

Versorgungsleitungen

Kanal-, Wasser- und Stromzuleitungen werden mit den dazugehörigen Wartungsschächten lt. Plan ausgeführt.

Fundamentplatte

Herstellen einer 25 cm dicken Fundamentplatte nach statischem Erfordernis auf einer 20cm druckfesten zweilagigen Dämmung inkl. der erforderlichen Fundamenterdung.

Feuchtigkeitsabdichtung

Horizontale Feuchtigkeitsabdichtung wird auf die Fundamentplatte aufgebracht.



AUSSENANLAGENFERTIG

Geländeebnung

Der seitlich gelagerte Aushub und Humus wird im Geländeverlauf lt. Plan angeglichen.

Asphaltierungsarbeiten

Die Fahr- Park und Gehflächen werden lt. Plan einlagig asphaltiert.

Traufenbereich

Entlang der Außenmauer wird als Trennung zu Rasenflächen ein ca. 20 cm breiter Streifen mit losem Gestein belegt und mit 5 cm mineralischem Baustoff zur Rasenfläche eingefasst.

Terrasse

Ausgewiesene Terrassenflächen werden mit Estrichplatten in Betonoptik 40x40 cm ausgeführt und mit Steinen aus mineralischem Baustoff eingefasst.

Rigol

Wird lt. Plan ausgeführt.

Müllplatz

Als Anfahrtschutz für die Mülltonnen wird ein ca. 100 cm hoher Betonwinkelstein in Betonoptik hergestellt. Zudem wird der Müllplatz im Bereich des Grundstücks mit einem 180 cm hohen, verzinkten Doppelstabmattenzaun eingezäunt. In den Zaun werden Sichtschutzstreifen in der Farbe Grau eingezogen.

Sichtschutz bei Doppel- und Reihenhäusern (250x200 cm)

Es wird ein verzinkter Doppelstabmattenzaun errichtet. In den Zaun werden Sichtschutzstreifen in der Farbe Grau eingezogen.

Zaun

Die Einzäunung erfolgt mittels Doppelstabmattenzaun, verzinkt, Höhe lt. Plan. Bei jeder Einzäunung ist 1 Stück einflügelige Gartentüre mit ca. 100 cm breite inkludiert.

Leerrohr

Vom Technikurm zu den Parkplätzen wird ein Leerrohr für eine ev. spätere Errichtung einer E-Tankstelle verlegt.

Parkplatzmarkierung

Wird lt. Plan ausgeführt.

Abstellräume

Außerhalb des Hauptgebäudes sind optional

WOHNFERTIG



Boden- und Wandbeläge (Parkett: Eiche einstab, Keramik: beige oder grau 30x60cm)

Bodenbeläge im Wohnbereich:

Im Wohnbereich wird ein Parkett inkl. Sockelleiste verlegt.

Bodenbeläge im Vorraum, Nebenraum/Technikraum und Nassräumen:

Es werden am Boden keramische Fliesen samt Fliesensockel verlegt.

Wandbeläge im Bad:

Keramische Wandfliesen im Spritzwasserbereich Dusche 210 cm hoch, entlang des restlichen Spritzwasserbereiches 120 cm hoch, ansonsten Fliesensockel wie Bodenmaterial.

Wandbeläge im WC und Räumen mit WC's:

An der Rückseite des WC's wird die Wandfläche bis Oberkante Vorsatzschale, bei nichtvorhandensein derer bis 120 cm Höhe mit Bodenfliesenmaterial belegt.

Entlang der restlichen Wände werden Sockelleisten wie Bodenmaterial ausgeführt.

Stiegenbelag

Die Trittstufe wird mit einem Parkett Eiche einstab belegt. Die Setzstufe wird weiß ausgeführt. Stiegen innenseitig wird ein Handlauf in Eiche montiert.

Spachtelung und Malerei

Alle Wand- und Deckenflächen werden Q2 gespachtelt und mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt.

Beim Übergang zwischen Decke und Wand, sowie Wand und Wand wird eine sichtbare kontrollierte Haarriss-Fuge lt. ÖNORM ausgeführt.

Innentüren

Weiß gefalzte Vollbautürblätter mit Röhrenspaneinlage. Weiße Holzzarge mit gesofteten Kanten. Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC mit WC-Beschlag.

Sanitärausstattung - Farbe Weiß mit Chromarmaturen

Bei der Sanitärausstattung werden die Produkte der Fa. Holter, Villeroy&Boch, Laufen, Hansgrohe, Keramag, Polypex, Geberit, Duscholux oder Gleichwertiges verwendet.

Standardausstattung WC

- Tiefspül-WC wandhängend mit Sitz und Deckel inkl. Drückerplatte.

- Handwaschbecken, 45x37 cm mit Waschtischmischer

Standardausstattung Bad (und Bad mit WC)

- Waschbecken 60x48 mit Waschtischmischer

- Badewanne 170 x 75 cm, inkl. Siphon mit Wannenträger und Einhand-Wannenmischer für Wandmontage mit Brausegarnitur verchromt.

- Brausetasse 90 x 90 cm mit Einhand-Brausebatterie, für Wandmontage mit Handbrause und Brausestange verchromt.

- Tiefspül-WC wandhängend mit Sitz und Deckel inkl. Drückerplatte.

Hinweis:

Waschbecken sowie Rückseiten werden nicht silikoniert.

ELEKTRO RAUMAUFSTELLUNG:

Anzahl und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß folgender Aufstellung:

Raum	Ausstattung
Außenbereich	1 Stk Wandauslass Terrassenlicht geschaltet

	1 Stk Schukosteckdose 1fach Terrasse
	1 Stk Wandauslass f. Außenleuchte bei Eingangsbereich
	1 Stk Klingeltaster bei Eingangsbereich
	1 Stk Auslass für Raffstore je Fenster
Vorraum	1 Stk Bewegungsmelder Wand
	1 Stk Schukosteckdose 1fach
	1 Stk Deckenauslass (über 3m Raumlänge = 2 Stk)
Technik/AR	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Decken- oder Wandauslass
	1 Stk Schukosteckdose 1fach bei Türe
	1 Stk Schukosteckdose 2fach WM
Treppe	2 Stk Aus/Wechselschalter an Treppen An- und Austritt
	1 Stk Wandauslass
WC	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
Bad (Bad/WC)	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass
	1 Stk Schukosteckdose 1fach bei Türe
	1 Stk Schukosteckdose je Waschtischmischer
Diele	1 Stk Bewegungsmelder Wand mit Dauerlichtfunktion
	1 Stk Schukosteckdose 1fach
	1 Stk Deckenauslass (über 3m Raumlänge = 2 Stk)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
Zimmer (Kind, Multiraum):	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m ² Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk Schukosteckdose 1fach (über 20m ² Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel +1 Stk CAT7-Kabel Unterputz neben Schukosteckdose
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk. Leerrohr für Internet
Schlafen	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m ² Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk Schukosteckdose 1fach (über 20m ² Raumfläche=5 Stk.)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk. Leerrohr für Internet
Schrankraum	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk Schukosteckdose 1fach
	1 Stk Rauchmelder Batterie
Kochen/Essen/Wohnen:	1 Stk Läutwerk für die Klingel
	5 Stk Aus/Wechselschalter
	3 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass Küche
	1 Stk Bodenauslass 1fach Dunstabzug
	1 Stk Schukosteckdose 1fach Geschirrspüler
	1 Stk Schukosteckdose 1fach Kühlschrank
	1 Stk Schukosteckdose 1fach Backofen
	1 Stk 400C/16A Wand- oder Bodenauslass f. E-Herd
	3 Stk Schukosteckdose 1fach
	2 Stk Schukosteckdosen 2fach in Küche
	1 Stk Schukosteckdosen 3fach bei Wohnwand
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk. Leerrohr für Internet

Hinweise zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung:



In den Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt die Raumhöhe grundsätzlich gemäß der Planung, jedoch mindestens 250cm, in den restlichen Räumen im EG mindestens 230cm und im OG 240cm. Unterhalb von Trägern beträgt die Raumhöhe mindestens 220cm.

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht entsprechen oder ergänzen, sind nur bei einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer gültig. Verzögerungen und Preisänderungen wegen zusätzlicher Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Die erforderliche Abtrennung zur Spritzwasserbegrenzung (z.B.: in Form einer Duschkabine) ist vom Käufer zu errichten.

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Haustüren, Fenster und Terrassentüren.

Die Heizungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten.

Im ersten Jahr kann es wegen der Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

Die Anschlüsse der Waschtische und WCs an die Wände werden nicht silikoniert.

Risse bis 0,2 mm Rissbreite sind zulässig, wenn die bauphysikalischen und technologischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung der visuellen Qualität von Mehrscheiben-Isolierglas gilt die ÖNORM EN 1279-1.

Die Luftwärmepumpen-Außeneinheit befindet sich eventuell (entsprechend der Planung) auf dem Dach, oberhalb der eigenen Wohnräume. Für den Zustieg ist eine Aufstiegshilfe (beispielsweise eine Anlegeleiter) erforderlich.

Sollten zwischen den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unterschiede bestehen, gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt werden, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zeichnerische und schriftliche Ausdrucksmittel in allen Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung und begründen keine Leistungspflicht.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich anderslautender behördlicher Vorschriften und allfälliger technisch notwendig werdender Änderungen.

In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch Marken- und Typenbezeichnung festgelegte Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hierdurch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Leistungen, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Visualisierungen stellen nur eine Symbolgrafiken dar, welche in der Natur abweichen.

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Bauausführungen zu Abweichungen von den Plänen kommen kann. Wenn Sie Professionisten mit der Einrichtung Ihrer Wohnung beauftragen, bestehen Sie ausdrücklich darauf, dass der Professionist die Naturmaße nimmt.