



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Frei finanzierte Familienhäuser in 3001 Mauerbach





## Neubau von 48 Familienhäusern

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens in Allhangstraße 7a bis 7q, 3001 Mauerbach.

BAUTRÄGER:	<b>Rustler Immobilienentwicklung GmbH</b> Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
TREUHÄNDER:	<b>LOOS &amp; POCK Rechtsanwälte</b> Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
PLANUNG / ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	<b>RUSTLER Baumanagement GmbH</b> Lehnergasse 3 A - 1150 Wien
STATIKER:	<b>Hnik Hempel Meler ZT GmbH</b> Vorarlberger Allee 46 A - 1230 Wien
BAUPHYSIKER:	<b>DEM technisches Büro für Innenarchitektur und Bauphysik GmbH</b> Quellenstraße 21 A - 2732 Höflein
BODENGUTACHTER:	<b>ESW Consulting WRUSS ZT GmbH</b> Rosasgasse 25-27 1120 Wien
VERMESSUNG:	<b>Vermessung Miedler Ziviltechniker Ges.m.b.H</b> Josef Strebl-Gasse 3 A - 2345 Brunn am Gebirge
VERKEHRSPLANER:	<b>DI Kath Ziviltechniker GmbH</b> Wienerstraße 7 A - 3002 Purkersdorf
LANDSCHAFTSPLANER:	<b>Kräftner Landschaftsarchitektur</b> Westbahnstrasse 7/6a A-1070 Wien
GEOTECHNIKER:	<b>Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH</b> Brunner Straße 69, Objekt 1 A-1230 Wien





## **Kurzbeschreibung:**

Im Bereich der Allhangstraße in 3001 Mauerbach unmittelbar neben dem 14. Wiener Gemeindebezirk entsteht in einer idyllischen Grün- und Ruhelage ein einzigartiges sowie exklusives Neubauprojekt mit ausgezeichnete infrastruktureller Anbindung.

Auf einer bisher unbebauten rund 17.000 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in zentraler Lage werden auf 16 Parzellen je drei Häuser errichtet, welche die Aspekte Erholung und Wohnkomfort perfekt bedienen. Um dem Grundsatz „Wohnen muss wie Urlaub sein“ gerecht zu werden, sind großzügige Gemeinschaftsanlagen wie beispielsweise ein Badeteich, eine Community - Area sowie eine Fitness- und Workout-Area vorgesehen. Jedes der Häuser verfügt über einen großzügigen Eigengarten samt Terrasse sowie über eine Terrasse im Dachgeschoß mit einer atemberaubenden Aussicht. Des Weiteren sind für jedes Haus zwei Kfz-Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, deren Nutzung ausschließlich den Hauseigentümern sowie deren Gästen vorbehalten ist (ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Einsatzkräfte) und die durch eine Schrankenanlage gesichert wird.



## **Ausstattung:**

Die Ausstattung der Häuser entspricht in ihrer Qualität und ihrem Design modernen exklusiven Wohnansprüchen.

- Elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Innentüren weiß matt mit Holzzarge, bzw. Glastüren.
- Großzügige Terrassen im Erdgeschoss mit Kalt-Wasseranschluss und Außenbeleuchtung.
- Einzigartige Terrasse im Dachgeschoß mit atemberaubender Aussicht.
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen.
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit edlen Markenarmaturen.
- Sämtliche Wohnhäuser werden mit Raffstores ausgestattet.
- Raumhöhen in den Aufenthaltsräumen von bis zu 2,57 m.
- Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern).
- Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe.
- Kabel -TV Anschlüsse mittels Multimediodose.
- Massive Hauseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz.
- Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz.
- Gemeinschaftsanlagen wie Badeteich, Community - Area und Fitness- und Workout-Area.
- Zwei Stellplätze je Haus, erschlossen durch eine Privatstraße.





## 1. Vertragsleistung:

---

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:

- die Errichtung der Bauwerkskonstruktion samt Wand- und Deckenflächen, Verputz/Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung,
- die Herstellung der laut Plan vorgesehenen Zwischenwände und abgehängte Decken samt Verputz/Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung,
- die Herstellung des Fußbodens (Echtholzparkett oder Fliesen),
- die Herstellung von neuen Fenstern sowie Türen,
- die Herstellung der kompletten Elektroinstallation,
- die Herstellung der kompletten Sanitärinstallationen (Heizung, Wasser, Abwasser, Stützkühlung),
- die Herstellung der Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste und
- die Herstellung der Eigengärten, der Außenflächen, der Erschließungswege sowie der allgemeinen Flächen und Anlagen.

## 2. Erdarbeiten

---

Die Baugrubensicherung wird nach Erfordernissen der Bodenverhältnisse, jedoch unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit hergestellt. Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie. Die Arbeitsräume werden lagenweise tragfähig für weitere Aufbauten wieder verfüllt.

## 3. Rohbau

---

### 3.1 Gründung

Die Gründung erfolgt lt. statischen Angaben und unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Bodenplatte bzw. Streifenfundament laut statischem Erfordernis in Stahlbeton. Erdberührende tragende Wände werden in Stahlbeton hergestellt. Die Herstellung erfolgt gemäß statischer Berechnung bzw. den dazugehörigen Schalungs- und Bewehrungsplänen, Beschauten und Behördenvorschriften sowie unter Berücksichtigung der geotechnischen Angaben. Für den Blitzschutz werden Bänder der lt. ÖVE – Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkante hoch geführt.

### 3.2 Außenwände

Die Außenwände werden in Ziegelbauweise (HLZ) sowie teilweise in Stahlbeton lt. Plänen und statischem Erfordernis ausgeführt. Außen wird eine energieeffiziente Wärmedämmverbund-Fassade nach bauphysikalischen Vorgaben angebracht.

### 3.3 Zwischenwände/ Trennwände

Alle Mauerwerks- und Betonwände werden lt. statischen und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk bzw. Metallständer - Leichtbaukonstruktion mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.



### 3.4 Decken – Raumhöhe

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Deckenuntersichten in den Häusern werden malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. Abgehängte Decken werden aus Gipskartonplatten ausgeführt und malerfertig gespachtelt sowie endbeschichtet. Die lichte Raumhöhe beträgt in den Aufenthaltsräumen bis zu 2,57 m. In Bereichen mit einer abgehängten Decke werden die Anforderungen der BO NÖ eingehalten.

### 3.5 Stiege

Die Erschließung der Obergeschoße erfolgt mittels einer einläufigen halbgewendelten Holzstiege lt. Plan in modernem und elegantem Design. Die Ausführung der Absturzsicherung bzw. des Handlaufes erfolgt in Holz (Weiß). Die Trittstufen werden abgestimmt auf das Parkett mit Holz (Eiche) und die Setzstufen mit weißen Dekorplatten verkleidet. Zur Vermeidung der Übertragung von Körperschall wird eine schalltechnische Entkopplung der Stiege durchgeföhrt.



### 3.6 Dach

Es wird ein flachgeneigtes Dach mittels einer Sargdeckelkonstruktion, nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen errichtet. Die Ausführung erfolgt als Gründach in Kombination mit Blech oder Faserzementplatten.

### 3.7 Terrassen

Die Ausführung erfolgt als Holz-Terrasse (Holzdielen). Auf jeder Terrasse befinden sich eine Außensteckdose und ein Außenlicht. Die Terrasse im Erdgeschoß ist zusätzlich mit einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss ausgestattet. Alle Aufbauten richten sich nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen und sind für Wohnungsnutzlasten dimensioniert.



**Terrassengeländer DG:** Die Terrassengeländer werden in den Flankenbereichen der Terrasse im Dachgeschoß als Holz-Sprossengeländer und im mittigen Bereich (Aussichtsbereich Schlafzimmer) als Nurglasgeländer ausgeführt.

### 3.8 Estriche

Alle Estriche in den Häusern werden gemäß den bauphysikalischen Berechnungen schwimmend verlegt und in den Aufenthaltsräumen sowie Sanitärräumen als Heiz- sowie Kühlestrich (Stützkühlung) ausgeführt.





### **3.9 Blitzschutzanlage**

Die Häuser werden mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ausgestattet. Die Blitzschutzanlage wird gemäß der derzeit gültigen Normen- und Gesetzeslage entsprechend hergestellt.

## **4. Versorgung und Entsorgung**

---

### **4.1 Wasserversorgung | Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz der Gemeinde Mauerbach und wird an dieses angeschlossen. Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer wird über den Hauskanal gewährleistet und in das Kanalnetz der Gemeinde Mauerbach eingeleitet. Im Sinne ökologischer Aspekte wird das anfallende Regenwasser der Dächer am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Regenwasser welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann wird in den Hirschgartenbach eingeleitet.

### **4.2 Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)**

Die Bereitstellung der Heizenergie erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, welche zugleich zur Kühlung (Stützkühlung) im Sommer herangezogen werden kann. Um einen hochwertigen Wohnkomfort sicherzustellen, wird die gewonnene Wärmeenergie durch eine Fußbodenheizung an die Aufenthaltsräume sowie Sanitärräume abgegeben. Zusätzlich befindet sich in jedem Badezimmer ein Wandheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt synchron zur Bereitstellung der Wärmeenergie mittels der Wärmepumpe.

### **4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung der einzelnen Objekte erfolgt über die Hausanschlussleitung und wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Mauerbach (Wiener Netz) angeschlossen.

### **4.4 Telefonanschluss Festnetz**

Bis zum Verteiler im Haus ist eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **4.5 Telekabel**

Bis zum Verteiler im Haus ist eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

### **4.6 Abfallentsorgung und Abfallsammelgefäße**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die auf den Parzellen vorhandenen Müllgefäße. Eine gestalterische Verkleidung der Müllgefäße wird ausgeführt.





## 5. Allgemeine Einrichtungen

---

### 5.1 Schließsystem

Das Projekt wird mit einem Schließsystem z. B. der Fa. EVVA, ausgestattet. Zu jedem Haus werden vier Schlüssel übergeben, diese sperren die Hauseingangstüre, den Briefkasten und die Liegenschaftseinfahrt.

### 5.2 Privatstraße / Erschließungsstraße

Die Erschließung der einzelnen Objekte sowie der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt mittels einer eigens errichteten Privatstraße, deren Benutzung ausschließlich den Eigentümern und deren Gästen vorbehalten ist (ausgenommen hiervon sind Rettungskräfte, Ver- und Entsorgungsunternehmen, u. dgl.). Die Gestaltung der Straße erfolgt als verkehrsberuhigte Zone und gewährleistet somit die Sicherheit der Anwohner, sowie idyllische Ruhe. Des Weiteren ist die Privatstraße im Bereich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Einfahrt) mittels einer Schrankenanlage gegen unbefugtes Benutzen gesichert. Der Belag wird in Asphalt ausgeführt.

### 5.3 Erschließungswege

Sofern erforderlich, erfolgt die Anbindung der einzelnen Häuser an die Privatstraße mittels separaten Erschließungswegen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird der Belag ebenfalls in Asphalt ausgeführt.

### 5.4 Liegenschaftseinfahrt

Die Liegenschaftseinfahrt ist mit einer Schrankenanlage sowie Gegensprechanlage gegen unbefugte Benutzung gesichert. Der Belag wird hier ebenfalls in Asphalt ausgeführt.

### 5.5 Orientierungsnummer

Die Orientierungsnummer an den Objekten sowie im Bereich der Liegenschaftseinfahrt werden gemäß den behördlichen Auflagen (Situierung, Ausgestaltung) hergestellt.

### 5.6 Löschhilfen

Um im Brandfall eine ausreichende Löschwassermenge zu gewährleisten, werden im Rahmen des gegenständlichen Projektes zwei Löschwasserhydranten errichtet.

### 5.7 Badeteich

Der eigens angelegte Badeteich ist von einer großzügigen Liegewiese umgeben und dient der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer. Erschlossen wird dieser durch die Liegewiese sowie einen Erschließungsweg, welcher in die Privatstraße mündet. Toiletten und Duschen befinden sich unmittelbar angrenzend im Bereich der Community – Area.







### 5.8 Liege- und Erholungswiese

Die Liegewiese steht sämtlichen Eigentümern zur freien Verwendung. Diese wird begrünt bzw. besämt an die Eigentümergemeinschaft übergeben.

### 5.9 Fitness- und Workout-Area

Im Sinne eines gesunden sowie vitalen Lebensstils wird angrenzend an die zuvor genannten Anlagen eine umfangreiche Fitness- und Workout-Area errichtet. Die ausgiebige Ausstattung reicht hierbei vom Crosstrainer über eine Brustpresse bis hin zu einem Multifunktionstrainer. Hiermit wird sowohl Sportbegeisterten als auch „Teilzeitsportlern“ die Möglichkeit offeriert, ihr Cardio- oder Krafttraining unkompliziert erledigen können.

### 5.10 Community - Area

Im Zuge des gegenständlichen Projektes erfolgt im Bereich des Badeteiches die Errichtung einer eigenen Community - Area, welche dem sozialen Kontakt sowie dem gemeinschaftlichen Austausch der Eigentümer dient. Des Weiteren kann diese ebenfalls für Veranstaltungen, z. B. Grillfeiern und Yogastunden, genutzt werden.

## 6. Sonstige hauszugehörige Anlagen

---

### 6.1 Brieffachanlage

Jedes der Häuser verfügt über eine eigene Brieffachanlage in modernem Design. Farbgebung in Anthrazit bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept.

Produkt: Metzler Briefkasten 26504 oder gleichwertig.





**M METZLER**



## 6.2 Eigengärten

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten, dessen Nutzung ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer zusteht. Ergänzt wird dieser durch eine großzügige Terrasse. Die Einfriedung erfolgt mittels eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes bzw. durch ein gleichwertiges Produkt.

## 6.3 Stellplätze

Für jedes Haus beziehungsweise jede Wohneinheit werden zwei Kfz-Stellplätze mit einer Leerverrohrung für eine E-Ladestation errichtet. Der Belag wird hierbei im Sinne der Nachhaltigkeit mit Grader oder Rasengittersteinen ausgeführt.

# 7 Innenausbau

---

## 7.1 Hauseingangstüren

Die einflügelige einbruchhemmende Hauseingangstüre (mindestens WK 2) besteht aus einem Sicherheitstürblatt, aushubsicheren Bändern, einer einbruchshemmenden Mehrfach-Verriegelung, einem Zylinderschloss sowie einem Türspion.

Die Farbgebung an der Innenseite ist in elegantem Weiß gehalten, die Außenseite entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit).

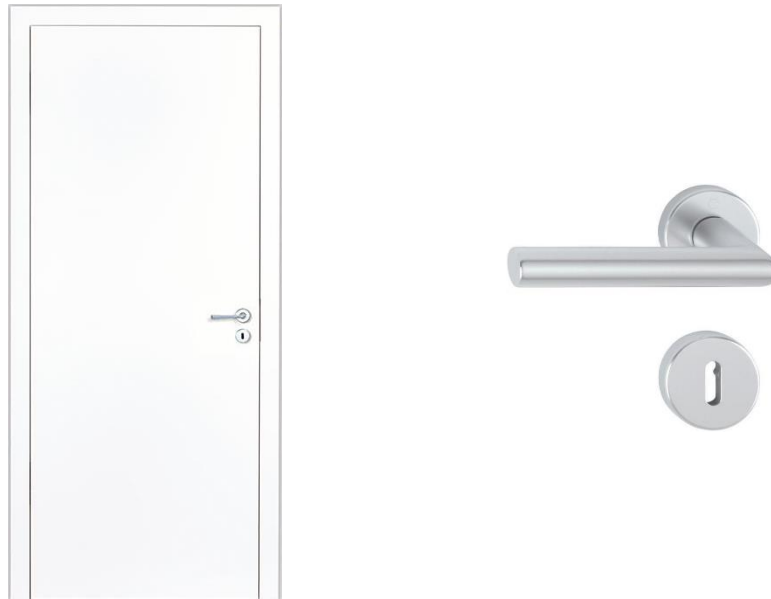




## 7.2 Innentüren und Zargen

### 7.2.1 Holztüren

Die Innentüren werden mit Holzzargen (versenkte Türbändern) sowie eleganten Holztürblättern in Weiß stumpfeinschlagend mit einem edlen Beschlag in Silber Aluminium gebürstet ausgeführt. Sofern erforderlich, werden Türstopper an der Wand in Silikon ausgeführt.



### 7.2.2 Glastüren

Die Türe, welche die Wohnküche über den Vorraum erschließt, wird im Industrie-Look raumhoch in Glas ausgeführt. Der Rahmen wird in Schwarz matt hergestellt.



### 7.2.3 Schiebetüren

Allfällige Schiebetüren werden innenlaufend aus Holz in der Farbe Weiß mit Muschelgriff, nicht versperrbar, in verstärkten Gipskartonwänden ausgeführt.





### 7.3 Fenster und Terrassentüren

Hochwertige sowie nachhaltige Holz- Aluminium Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung, außen gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit), innen in Weiß. Fixelemente mit 3-fach Isolierverglasung, außen gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit), innen in Weiß. Die öffentbaren Elemente mit Drehkippsbeschlag in Alu. Die Terrassentüren werden in Form von hochwertigen Holz-Alu Schiebetüren ausgeführt. Außenfensterbänke als ALU-System, Farbe gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit). Innenfensterbänke in der Farbe Weiß aus beschichteten Holz.

Allfällige „Sitz- bzw. Liegefenster“ im Wohnzimmer werden ebenfalls in Form von hochwertigen Holz- Aluminium Fenstern mit 3-fach Isolierverglasung, außen gem. behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit), innen in Weiß ausgeführt. Die Fensterbank wird mit einer eleganten sowie edlen auf das Parkett abgestimmten Holzverblendung in Eiche verkleidet.



### 7.4 Dachflächenfenster

Elegante Holz-Aluminium-Verbunddachflächenfenster mit Außenbeschattung zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung. Die Farbgebung ist innen in Weiß, außen entsprechend den behördlichen Auflagen bzw. dem architektonischen Konzept (Anthrazit). Ausführung als Klapp- oder Kippfenster mit 3-fach Isolierverglasung.

### 7.5 Beschattung von Glasflächen

#### 7.5.1. Fenster und Fenstertürelemente

Sämtliche Fenster sowie Fenstertüren werden mit elektrisch bedienbaren und qualitativ hochwertigen Raffstores ausgestattet.

#### 7.5.2. Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster erhalten außenliegende Rollos, welche elektrisch bedienbar sind. Farbgebung gem. den behördlichen Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept (Anthrazit).

### 7.6 Fußbodenbeläge <sup>1</sup>

#### 7.6.1. Parkett

Wohnküchen, Zimmer und Vorräume:

Die Ausführung erfolgt in Eichen-Echtholzparkett (Produkt: Multiflor Eiche Country Landhausdiele der Fa. Scheucher oder gleichwertig) vollflächig verklebt und verlegt. Aluminium-Übertrittschienen, wo

<sup>1</sup> Die Art des Bodenbelages der einzelnen Räume (z. B. Fliesen) ist grundsätzlich der Planung zu entnehmen.





erforderlich. Die Sockelleisten werden als weiße, stilsichere Holz-Sockelleisten, bündig abschließend mit den Türzargen ausgeführt.



### 7.6.2. Fliesen

#### Badezimmer, Toiletten und Abstellräume:

Ausführung in Großformat-Fliesen - Produkt: Procasa Soulo Ivory – Fliesengröße 60 x 60 cm - Fugen in Fliesenfarbe. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Im Sinne des Feuchteschutzes im Badezimmer wird eine Abdichtung in einer Ebene des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung am Estrich) ausgeführt.





### 7.6.3. Terrassen

Ausführung als Holz-Terrasse in sibirischer Lärche (oder gleichwertig).

## 7.7 Wandbeläge

### 7.7.1 Fliesenbeläge Wand

Badezimmer:

Ausführung in Großformat-Fliesen – Produkt: Procasa Soulo Ivory – Fliesengröße 60 x 60 cm - Fugen in Fliesenfarbe. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Verlegung in den Spritzwasserbereichen. Im Sinne des Feuchteschutzes wird im Spritzwasserbereich eine Abdichtung in einer Ebene des Wandaufbaues (Verbundabdichtung) ausgeführt.



**Procasa**



### 7.7.2 Wände

Sämtliche Innenwände der Häuser werden verputzt bzw. gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion zweimal deckend gestrichen.

### 7.8 Spiegel (Badezimmer)

Großformatspiegel im Bereich der Waschtische fliesenbündig verlegt.

### 7.9 Badewannenverkleidung

Ausführung als Fliesenverkleidung. Acrylfugen in den Stoßbereichen.

## 8 Haustechnik

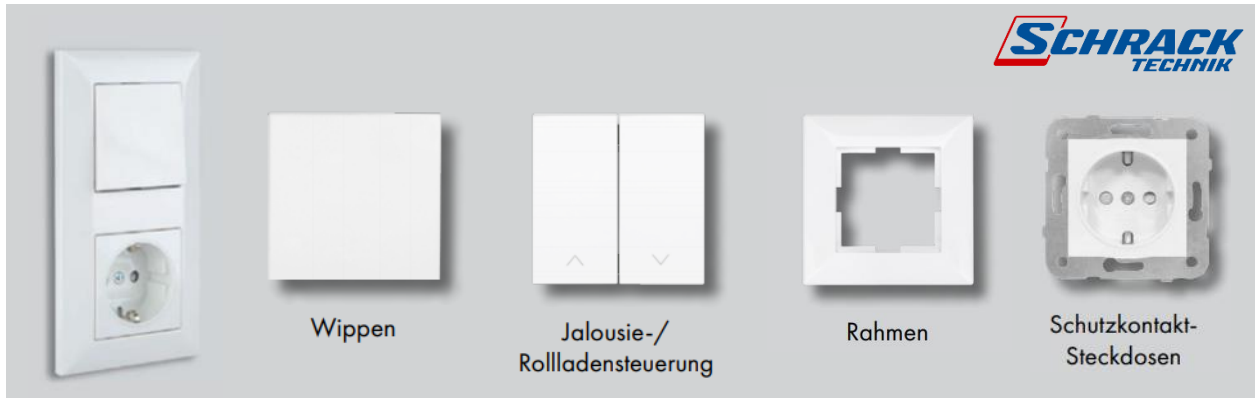
---

Die Anmeldung von Kabel-TV, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen.



## 8.1 Elektroinstallationen

Die Installationen führen vom Zähler in die einzelnen Objekte. Die Verkabelung im Haus erfolgt im Isolierrohr Unterputz verlegt. Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird SCHRACK VISIO 50 in Weiß ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.



### 8.2.1. Hausverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschaltern (FI-Schalter) sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

### 8.2.2. Telekabel und Telefon

Leerverrohrung bis zum Verteiler in die Häuser für alle Zimmer (Verkabelung übernimmt Telekabelanbieter bzw. der Käufer).

### 8.2.3. Gegensprechanlage mit Türöffner

Für die Öffnung des Schrankens wird eine Gegensprechanlage installiert.

Außensprechstelle: Marke Comelit (Audio + Video)

Innensprechstelle: Marke Comelit (Audio z. B. Handsfree 6751W)





#### 8.2.4. Stromkreise

Insgesamt werden 11 Stromkreise hergestellt welche wie folgt gegliedert sind:

- Stromkreis F1: E-Herd-Kombigerät (Backrohr mit Kochfeld)
- Stromkreis F2: Waschmaschine
- Stromkreis F3: Geschirrspüler
- Stromkreis F4: Wäschetrockner
- Stromkreis F5 bis F11: 7 Mischstromkreise für Steckdosen und Beleuchtung der jeweiligen Räume

#### 8.2.5. Schalter und Steckdosen

Nachfolgend wird die voraussichtliche Anzahl der Steckdosen innerhalb der Häuser angegeben, diese werden im Detail pro Raum lt. Ausführungsplanung hergestellt.

<u>Vorräume:</u>	2 x	Wechselschalter Licht
	1 x	1-fach Steckdose
	1 x	Audio - Innenstelle bei Wohnungseingangstür
	1 x	Deckenauslass
	1 x	Einzelrauchmelder
	1 x	UP-Wohnungsverteiler
	1 x	UP Klingeltaster (vor der Wohnungseingangstüre)
<u>Gang/Flur:</u>	2 x	Wechselschalter Licht
	1 x	1-fach Steckdose
	1 x	Deckenauslass
<u>Schrankraum:</u>	1 x	Lichtschalter
	1 x	Deckenauslass (Licht)
<u>Abstellraum:</u>	1 x	1-fach Steckdose
	1 x	Deckenauslass
	1 x	Lichtschalter außen- oder innenliegend
<u>Bad:</u> (separat)	1 x	Einfachlichtschalter außenliegend für Licht ev. Lüftung
	1 x	2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1 x	1-fach Steckdose
	1 x	Ventilator oder UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais sofern keine natürliche Belüftung möglich
	1 x	Deckenauslass
	1 x	Spiegellicht (Wandauslass mittig über Spiegel)
	1 x	Anschluss Handtuchheizkörper
<u>WC:</u> (separat)	1 x	Einfachlichtschalter innenliegend für Licht und ev. Lüftung







- 1 x Ventilator od. UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter  
mittels Nachlaufrelais sofern keine natürliche Belüftung möglich
- 1 x Deckenauslass (Licht)

Bad & WC:

- 1 x Einfachlichtschalter außenliegend für Licht und ev. Lüftung
- 1 x 2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1 x 1-fach Steckdose
- 1 x Ventilator od. UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels  
Nachlaufrelais sofern keine natürliche Belüftung möglich
- 2 x Deckenauslass
- 1 x Spiegellicht (Wandauslass mittig über Spiegel)
- 1 x Anschluss Handtuchheizkörper

Zimmer:

- 1 x Lichtschalter bei Kinderzimmer bzw.
- 2 x Wechselschalter Licht bei Schlafzimmer
- 1 x Deckenauslass (Licht)
- 1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters
- 2 x 2-fach Steckdosen sinnvoll situiert
- 1 x Multimedialeerdose + 1 x 2-fach Steckdosen
- 1 x Einzelrauchmelder

Wohnküche (Küche inkl.

in Wohnzimmer):

- 1 x Lichtschalter für die Terrasse im Wohnbereich
- 1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters beim Raumeingang
- 2 x Wechselschalter Licht
- 3 x Deckenauslass
- 3 x 2-fache Steckdosen (eine davon jeweils neben der Multimediodose)
- 1 x Einzelrauchmelder
- 1 x Leerdosen für TV / Telefon / Internet (Multimediodose / 3-er Kombi)
- 2 x Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
- 2 x 2-fach Steckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
- 1 x 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
- 1 x Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 x Steckdose für Geschirrspüler
- 1 x Steckdose Zusatzgerät (z. B. Mikrowellenherd)
- 1 x Anschlussdose 5-polig E-Herd
- 1 x Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung

Terrassen:

- 1 x Wandauslass inkl. Außenleuchte
- 1 x Einfach-FR Außensteckdose



## 8.2 Heizungs- und Kühlinstallationen

Die Bereitstellung der Wärme- und Kühlenergie erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Die Abgabe der gewonnenen Wärme- bzw. Kühlenergie wird mittels eines Heiz- und Kühlestrichs (Fußbodenheizung & Stützkühlung) durchgeführt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die mittels der Wärmepumpe gewonnene Wärmeenergie.

## 8.3 Sanitärinstallationen

Es sind die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

### 8.3.1. Sanitärausstattung

#### Toilette:



**Evenes** Wand-Tiefspül-WC Fusion Compact – Tiefspül-WC spülrandlos mit Unterputzspülkasten sowie wassersparender 2 Mengen-Spültechnik, in Weiß inkl. Sitz und Deckel mit Absenkautomatik in Weiß.

#### Drückerplatte:



**Evenes** Betätigungsplatte – Drückerplatte Enzo in Weiß mit wassersparender 2 Mengen-Spültechnik.

#### Toilette - Handwaschbecken:



**Evenes** Waschtisch – Handwaschbecken Lena ca. 40 x 22 cm in Weiß auf Wandkonsole.





**hansgrohe** – Vernis Shape Einhebel-Waschtischmischer 70 wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.



**hansgrohe**



Badezimmer - Waschtisch:

**Evenes** Waschtisch – 2 x Aufsatzwaschtisch Elayla 50 x 45 cm in Weiß auf Holzkonsole.



**evenes**



Badezimmer - Waschtisch Armatur:

**hansgrohe** – Vernis Shape Einhebel-Waschtischmischer 100 wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.



**hansgrohe**



Sifon:



Waschtisch-Sifon, verstellbar, wahlweise in  
Schwarz-Matt oder Chrom.





Badewanne:



**Evenes** Badewanne – Duo-Badewanne Erok 180 x 80 cm in Weiß mit seitlichem Wassereinlauf.



Badewanne - Armaturen:

**hansgrohe** – Vernis Shape Einhebel-Wannenmischer Unterputz und FixFit Wandanschluss wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.



**hansgrohe** – Pulsify Select S Handbrause inkl. Brauseschlauch und Wandhalterung wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.



Dusche und Duscharmaturen:

Bodenbündige sowie barrierefreie Dusche mit integriertem Rigol und Nur-Glaskonstruktion in modernem Design. Im Sinne des Feuchteschutzes wird eine Abdichtung in einer Ebene des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung am Estrich) ausgeführt.

**hansgrohe** – Vernis Shape Kopfbrause 230 (23 x 17 cm) und Brausearm (L = 24 cm) wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.

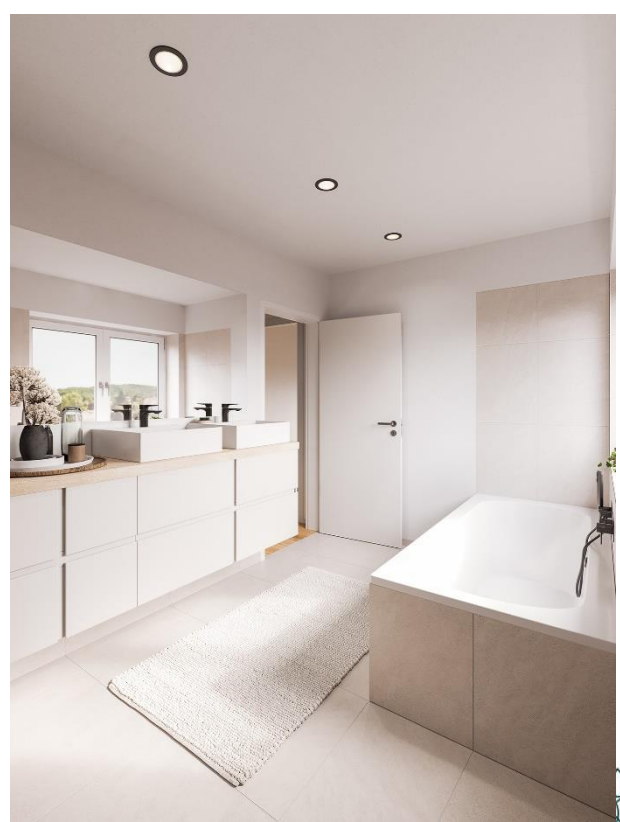




**hansgrohe** – Vernis Shape Einhebel-Wannenmischer Unterputz und FixFit Wandanschluss wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.



**hansgrohe** – Pulsify Select S Handbrause inkl. Brauseschlauch und Wandhalterung oder Vernis Blend Brauseset mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange wahlweise in Schwarz-Matt oder Chrom.





### Handtuchheizkörper:

Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper ca. 60x150, in Weiß.

### Lüftung:

Badezimmer und Toiletten: Raumlüfter – Fabrikat: Limodor Unterputz. Küche: Umluft.

### Kühlung:

Die Kühlung (Stützkühlung) erfolgt chronologisch zum Heizen mittels der Luftwärmepumpe in Kombination mit dem Heiz- bzw. Kühlestrich.

## 9 Begrünte Flächen

---

Die zu begrünenden Flächen werden mit entsprechenden Erdreich aufgefüllt und planiert. Rasenflächen werden besämt übergeben. Sonstige Grünflächen werden entsprechend der Einreichplanung ausgeführt (z. B. Gründächer). Die Pflanzung von Bäumen erfolgt entsprechend dem landschaftsarchitektonischen Konzept.

## 10 Fassaden

---

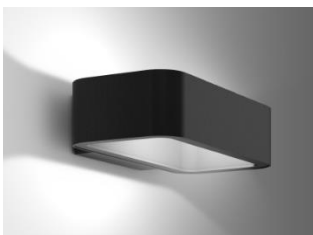
Die Fassaden werden mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Ergänzt wird dieses durch Holzelemente, mit welchen optisch anspruchsvolle Akzente gesetzt werden. Die Farbgestaltung sowie Situierung der Holzelemente erfolgt entsprechend dem architektonischen Konzept des Bauträgers.

## 11 Beleuchtung Außenbereiche

---

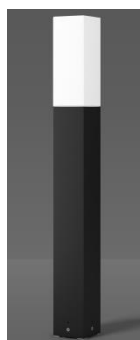
### Terrassen:

Produkt: RZB HB 103 Wandleuchte,  
Gehäuse Aluminium-Druckguss  
pulverbeschichtet in Anthrazit.



### Poller:

Produkt: RZB Mega Square  
Pollerleuchte Aluminium Gehäuse  
pulverbeschichtet in Anthrazit  
(Höhe ca. 1,10 m).



### Straßenbeleuchtung:

Produkt: RZB Mega Square  
Pollerleuchte Aluminium Gehäuse  
pulverbeschichtet in Anthrazit  
(Höhe ca. 2,40 m).





## 12 Sonstiges

---

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Plänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und den daraus folgenden Änderungen des baubewilligten Planes, ist dieser umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und der Vermarktungsplan sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die in der vorstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft angeführten Fabrikate dienen als unverbindliche Veranschaulichung und können in Muster oder Farbe abweichen. Der Bauträger behält sich das Recht vor gleichwertige Produkte auszuführen.

Die Renderings bzw. Visualisierung sind unverbindliche Darstellungen, welche lediglich der Illustration der räumlichen Proportionen dienen. Die darauf ersichtliche äußere Gestaltung des Projektes als auch die Ausstattung sowie Einrichtung sind ausdrücklich kein Vertragsbestandteil.

Sonderwünsche betreffend etwaiger Abänderungen oder Ergänzungen der Standardausführung sind möglich. Diese sind dem Bauträger schriftlich und termingerecht mitzuteilen und werden ausschließlich von, vom Bauträger beauftragten, Professionisten durchgeführt.

Die Möglichkeit zur Produktauswahl (z. B. Parkett, Farbe Armaturen) ist nur in Abhängigkeit des Baufortschrittes möglich. Allfällig zusätzlich entstehende Kosten (z. B. aufgrund von Rückbau, Abbestellung etc.) sind vom Käufer zu tragen.

Die Ausführung sämtlicher Leistungen erfolgt entsprechend den geltenden Gesetzen sowie dem Baubescheid.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in der Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere, wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.

\*Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.

