

# “WOHNOASE SCHWANENGASSE 1,2,3,4, 4A,5,6 UND SIEDLUNGSTRASSE 80”

## BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



P.O.S. Bauträger GmbH

Kärntner Straße 538  
8054 Seiersberg-Pirka

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 PROJEKT WHA SCHWANENGASSE 1,2,3,4,4A,5,6 UND SIEDLUNGSSTRAÙE 80</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG:</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.2 ÜBERSICHT:</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.3 ERSCHLIEBUNG:</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.4 ENERGIEAUSWEISE:</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.5 FARBKONZEPT:</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2.1 ROHBAU UND BAUMEISTERLEITUNGEN:</b>	<b>- 5 -</b>
2.1.1 GRÜNDUNG:	- 5 -
2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE:	- 5 -
2.1.3 DECKE:	- 5 -
2.1.4 ABDICHTUNG:	- 5 -
2.1.5 INNENPUTZ:	- 5 -
2.1.6 ESTRICH:	- 5 -
<b>2.2 FASSADE:</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2.3 FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN:</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2.4 FENSTER:</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2.5 SONNENSCHUTZ:</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2.6 TÜREN:</b>	<b>- 6 -</b>
2.6.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:	- 6 -
2.6.2 TÜREN IM ALLGEMEINBEREICH - TECHNIKRAUM:	- 7 -
<b>2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE:</b>	<b>- 7 -</b>
2.7.1 STIEGENAUFANGS- PODEST- UND LAUBENGANGGELÄNDER:	- 7 -
2.7.2 DACHTERRASSENGELÄNDER GLAS:	- 7 -
2.7.3 DACHTERRASSENGELÄNDER MASSIV - HAUS 2 UND 4A:	- 7 -
<b>2.8 WAND-, DECKEN- UND BODENFLÄCHEN:</b>	<b>- 7 -</b>
2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN	- 7 -
2.8.2 BODENFLÄCHEN TECHNIKRAUM	- 7 -
2.8.3 STIEGENAUFANGS- UND PODESTFLÄCHEN:	- 7 -
<b>2.9 AUSSENANLAGEN:</b>	<b>- 8 -</b>
<b>2.10 KELLERERSATZRAUM:</b>	<b>- 8 -</b>
<b>2.11 SCHLIEßANLAGE:</b>	<b>- 8 -</b>
<b>2.12 HAUSBRIEFFACHANLAGE:</b>	<b>- 8 -</b>
<b>2.13 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN:</b>	<b>- 8 -</b>
2.13.1 ALLGEMEININSTALLATION:	- 8 -
2.13.2 ELEKTROVERTEILERANLAGEN:	- 9 -
2.13.3 STROMZÄHLUNG:	- 10 -
2.13.4 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE:	- 10 -
2.13.5 TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS:	- 10 -
2.13.6 RADIO UND FERNSEHEMPFANG:	- 10 -
2.13.7 RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG:	- 10 -
2.13.8 BELEUCHTUNG:	- 10 -
<b>2.14 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN:</b>	<b>- 11 -</b>
2.14.1 INSTALLATIONEN SANITÄR:	- 11 -

2.14.2 TRINK- UND BRAUCHWASSER:	- 11 -
2.14.3 HEIZUNGSANLAGE:	- 12 -
2.14.4 LÜFTUNGSANLAGE:	- 12 -
<b>3 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN</b>	<b>- 13 -</b>
<b>3.1 WOHNUNGSTRENNWÄNDE:</b>	<b>- 13 -</b>
<b>3.2 ZWISCHENWÄNDE:</b>	<b>- 13 -</b>
<b>3.3 INNENTÜREN:</b>	<b>- 13 -</b>
<b>3.4 BODENBELÄGE:</b>	<b>- 13 -</b>
3.4.1 WOHNBEREICHE, ZIMMER:	- 13 -
3.4.2 SANITÄRBEREICHE, VORRAUM UND ABSTELLRAUM:	- 14 -
<b>3.5 WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN:</b>	<b>- 14 -</b>
3.5.1 WÄNDE UND DECKEN WOHNBEREICHE, ZIMMER:	- 14 -
3.5.2 WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE:	- 14 -
3.5.3 WÄNDE UND DECKEN SANITÄRBEREICHE:	- 15 -
<b>3.6 BELÄGE TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN:</b>	<b>- 15 -</b>
<b>3.7 ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN:</b>	<b>- 15 -</b>
3.7.1 WOHNUNGS-AUSSTATTUNG:	- 15 -
3.7.2 PRODUKTANGABEN ELEKTRO:	- 17 -
<b>3.8 SANITÄRE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN:</b>	<b>- 18 -</b>
3.8.1 STANDARD-AUSSTATTUNG WC:	- 18 -
3.8.2 STANDARD-AUSSTATTUNG BAD:	- 18 -
3.8.3 STANDARD-AUSSTATTUNG KÜCHE:	- 19 -
3.8.4 STANDARD-AUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE:	- 19 -
<b>4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN</b>	<b>- 20 -</b>
<b>4.1 ALLGEMEINES:</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5 SONSTIGES</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5.1 PLAN- UND NATURMAß:</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE:</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5.3 GEWÄHRLEISTUNG:</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5.4 WOHNUNGSÜBERGABE:</b>	<b>- 20 -</b>
<b>5.5 NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN:</b>	<b>- 20 -</b>

# 1 Projekt WHA Schwanengasse 1,2,3,4,4A,5,6 und Siedlungsstraße 80

## 1.1 Projektbeschreibung:

Das Bauvorhaben befindet sich in Kalsdorf, im südlichen Raum von Graz-Umgebung. Es entsteht eine neue Wohnhausanlage bestehend aus 8 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten und vielen Grünflächen, sowie mit einer optimalen Süd-West-Ausrichtung. Die Wohngebäude bestechen nicht nur durch Ihre Architektur, sondern auch aufgrund der optimalen Himmelsausrichtung und ruhigen Lage. Die Wohnhäuser werden zweigeschossig in Ziegelmassivbauweise, nicht unterkellert errichtet.

## 1.2 Übersicht:

Die Wohnhausanlage besteht aus 8 Häusern mit insgesamt 34 Wohnungen. Die einzelnen Häuser umfassen 2 bis 6 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 58m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup>. Jeder Erdgeschoßwohnung ist eine befestigte Terrasse, sowie ein Privatgarten zugeordnet. Alle Obergeschoßwohnungen verfügen über großzügige Dachterrassen. Jeder Wohnung sind 2STK Stellplätze zugeordnet. Alle Wohnungen erhalten einen Kellerersatzraum im Bereich der Abstellplätze.

## 1.3 Erschließung:

Die Erschließung des Grundstückes führt von der Hauptstraße B67, abbiegend in den Krautäckerweg, anschließend in die Siedlungsstraße, zur neuen Wohnstraße „Schwanengasse“. Öffentliche Verkehrsmittel an der B67 (Bus -Richtung Graz bzw. Richtung Süden) befinden sich innerhalb von 1-2 Gehminuten. Die Autobahnauffahrt A9/Wundschuh liegt 4 Fahrminuten entfernt. Der Nahversorger Spar und der Kindergarten Süd liegt 5 Gehminuten entfernt. Drogeriemärkte, Sportzentren, Ärzte, Apotheken, Schulen befinden sich im Umkreis von 1,5km der Wohnhausanlage.

## 1.4 Energieausweise:

Die Energieklassen der einzelnen Gebäude gestalten sich wie folgt.

Haus 1: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 43,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 2: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 43,1 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 3: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 46,3 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 4: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 43,1 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 4A: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 41,3 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 5: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 49,3 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 6: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 49,6 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 80: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 13.05.2019: 41,3 kWh/m<sup>2</sup>a

## 1.5 Farbkonzept:

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits jetzt erahnen. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung. Sämtliche Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführungs- und Kaufgrundlage.

## 2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

### 2.1 Rohbau und Baumeisterleitungen:

Die Bauwerke sind nicht unterkellert. Diese werden 2-geschossig hergestellt. Die Gründung und Fundamentierung der Bauwerke erfolgt in Form von Bodenplatten mit umlaufenden Streifenfundamenten aus Stahlbeton.

Bodenplatten, Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß, Träger, Unter- sowie Überzüge und Stützen werden in Stahlbeton, als auch mittels Stahlbetonfertigteile ausgeführt. Außenwände, sowie innenliegende tragende Wände werden in Ziegelmassivbauweise oder mittels Mantelbetonmauerwerk hergestellt. Aus statischen Erfordernissen werden vereinzelte Außenwandscheiben in Stahlbeton ausgeführt.

#### 2.1.1 Gründung:

Die Gründung erfolgt über Stahlbetonbodenplatten mit umlaufenden Streifenfundamenten auf tragfähigen Boden. Für andere Bauteile wie z.B. Stellplätze werden Einzel- und Streifenfundamente hergestellt.

#### 2.1.2 Wände, Stützen, Unter- und Überzüge:

Die Außenwände werden in Ziegelmassivbauweise hergestellt. Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht. Für die Lastabtragung können Abweichungen von Bauteilstärken und Lageänderungen auftreten.

#### 2.1.3 Decke:

Die Decken werden im Bereich der Wohnungen in Stahlbeton (Ortbeton und Fertigteile) hergestellt. Auskragungen, Vor- und Rücksprünge werden teilweise in Ortbeton bzw. mittels Vollbetonfertigteileplatten mit thermischer Trennung ausgeführt.

#### 2.1.4 Abdichtung:

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung und Schutz der Abdichtung erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

#### 2.1.5 Innenputz:

Der Innenwandputz auf Ziegelwänden bzw. Mantelbetonwänden wird mit einer Stärke von ca. 10mm hergestellt. Im Bereich der Nassräume erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz von ca. 10mm.

#### 2.1.6 Estrich:

Die Ausführung eines Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

## 2.2 Fassade:

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems aus expandiertem Polystyrol-Hartschaumplatten inklusive Silikonharzputz für hervorragenden Wärme- und Kälteschutz in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Die wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Außenfassade werden entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

## 2.3 Flachdächer und Flachdachterrassen:

Die Ausführung der Flachdächer erfolgt mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständig trägerverstärkten, thermoplastischer FPO-Folie mech. befestigt hergestellt. Hierbei werden die Wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften des Flachdachs entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Ausführung der Dachterrassen erfolgt ebenfalls mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung bzw. PUR-Hartschaumplatten im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständig trägerverstärkten, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Terrassenbeläge werden mittels sandgestrahlten Betonplatten 50\*50cm im Splittbett und auf Drainmatten über dem Dachaufbau ausgeführt. Der Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenanteil der Terrassenplatten und den Ablaufgullys. Die Gefälleausbildung wird entgegen der geltenden Ö-Norm <2% ausgeführt. Vor den Fensterelementen werden stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost versetzt.

## 2.4 Fenster:

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale und Dreischeibenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die wärmetechnischen und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen dabei nicht zur Ausführung.

## 2.5 Sonnenschutz:

Die Beschattung erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm, durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt. Die Sonnenschutzkasten werden mittels Putzblende in das Wärmedämmverbundsystem integriert. Die Bedienung erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Aufenthaltsräumen zur Ausführung (keine Ausführung im WC, Vorraum, Abstellraum). Ausführung 1-teilig bis 259cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig (ausgenommen Oberlichtenfenster allesamt 1-teilig).

## 2.6 Türen:

### 2.6.1 Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm (teilweise mit Oberlichte) samt Türspion und Namensschild ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen

Eigenschaften der Wohnungseingangstüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta (Drücker/Drücker - Langschild).

### 2.6.2 Türen im Allgemeinbereich - Technikraum:

Türen inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm ausgeführt. Hierbei werden alle wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta.

## 2.7 Geländer und Handläufe:

### 2.7.1 Stiegenaufgangs- Podest- und Laubenganggeländer:

Die Tragkonstruktion aus verzinkten Formrohren werden an den Stirnseiten Podeste/ Stiegenlauf mittels Konsolen gedübelt. Die Füllung des Geländers erfolgt mittels dekorativen Hochdruckschichtpressstoffplatten mit Melaminharzoberfläche o. glw. in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Zugehörige Handläufe im Bereich des Stiegenaufganges werden entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

### 2.7.2 Dachterrassengeländer Glas:

Nurglasgeländer mit einer Tragkonstruktion auf der Stirnseite der Balkonplatten mittels Konsolen gedübelt. Die Füllung des Geländers aus Glas wird in die Tragkonstruktion geschoben in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Glas in grau TVG/VSG 2x10mm. Die Unterkonstruktion des Geländers wird als offene und hinterlüftende Konstruktion ohne Insektengitter ausgeführt und dient als Notüberlauf der Obergeschoßwohnung. Die Verblendung der Geländerkonstruktion erfolgt mittels Aluverbundplatten.

### 2.7.3 Dachterrassengeländer Massiv - Haus 2 und 4a:

Der Südbalkon erhält auf der Längsseite eine massive Brüstung, beidseitig verputzt und mittels beschichteten Abdeckblech im Attikabereich ausgeführt.

## 2.8 Wand-, Decken- und Bodenflächen:

### 2.8.1 Wand- und Deckenflächen

Gemauerte Wände werden verputzt und mittels Dispersionsfarbe weiß gemalen. Sichtbetonwände im Zugangsbereich werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen. Die Deckenuntersichten in den Technikräumen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

### 2.8.2 Bodenflächen Technikraum

Ausführung der Bodenfliesen in den Technikräumen mittels Feinsteinzeug 10mm, mit erforderlicher Rutschklasse.

Bodenfliesen: Format 60\*60cm inkl. analoger Sockelfliesen

Farbvarianten lt. Wahl des Auftraggebers aus dem Standardkatalog des Herstellers

### 2.8.3 Stiegenaufgangs- und Podestflächen:

Ausführung der Stahlbetonoberflächen in fein sandgestrahlter Qualität bzw. in Besenstrichoptik ohne zusätzliche Beläge. Untersichten und Stirnseiten bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen.



## 2.9 Aussenanlagen:

Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besämt. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer auf. Die Oberfläche der Erschließungsstraße wird in Asphalt ausgeführt. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt.

Nur in Teilbereichen der inneren Erschließung werden Kleinbäume zur architektonischen Gesamtgestaltung gemäß Planung ausgeführt.

Die Gartengestaltungen (Bepflanzung, Ziergegenstände) und Abgrenzungen (Tore und Zaunanlagen etc.) sind nicht inbegriffen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen der Gemeinde Kalsdorf vom 04.10.2018 sind einzuhalten.

Es wird ein Spielplatz mit einem Schaukelturm, einer Sandkiste inkl. Abdeckung und einer Sitzbank errichtet. Dabei kommt eine Einfriedung zu den öffentlichen Straßen zur Ausführung.

Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubildern und Modellen stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

Neben der inneren Erschließungsstraße kommt eine offene Sickermulde zur Ausführung, die zur Versickerung der Niederschlagswässer dient.

## 2.10 Kellerersatzraum:

Jede Wohnung erhält als Kellerersatz einen Abstellraum in Metalleichtbauweise, unbeheizt, in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Der Zugang erfolgt über eine 1-flg. versperrbare Türe. Produkt: Biohort Gerätehaus Highline, dunkelgrau-met., H1 275\*155\*222cm inkl. Grundausstattung

## 2.11 Schließanlage:

Die Zylinderschließanlage wird bei sämtlichen Wohnungseingangstüren inklusive einem Schlüsselset mit 2 Reserveschlüssel ausgeführt. Die Schließanlage wird darauf ausgelegt, dass versperrbare Allgemeinbereiche wie Technik-, Kellerersatzräume und Briefkästen der Wohnhausanlagen mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln gesperrt werden können.

## 2.12 Hausbrieffachanlage:

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich im Erdgeschoß jeder Wohnungseigentumsgemeinschaft hergestellt.

## 2.13 Elektrotechnikinstallationen:

### 2.13.1 Allgemeininstallation:

Die Ausführung von Schwachstrom- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie. Die Führung



sämtlicher Leitungen und Kabel erfolgt in den Wänden bzw. im Fußbodenaufbau. In allen Allgemeinräumen wird die Elektroinstallation Aufputz geführt.

Die Versorgung mit Strom und Telefonie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

a) Außenausstattung Wohnungszugang EG

- Teleskopträger und Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- 1STK Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1STK Klingeltaster bei Eingangstüre

b) Außenausstattung Wohnungszugang OG

- Teleskopträger und Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- 1STK Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1STK Klingeltaster bei Eingangstüre

c) Außenausstattung Technikraum

- Teleskopträger und Beleuchtung 2.13.8 Beleuchtung
- 1STK Taster Zugangsbeleuchtung pro Technikraum

d) Innenausstattung Technikraum

- Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- 1 STK Deckenlichtschalter
- 1 FR-Schukosteckdose beim Lichtschalter
- 1 FR-Kraftsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Erdungsanschluss (Potentialausgleich)Stark- u. Schwachstromverteiler lt. Erfordernis
- Erforderliche Anschlüsse Technikanlage (ET+HKLS)

e) Außenausstattung je Kellerersatzraum

- keine Beleuchtung
- keine Taster/Schalter/SSD

e) Innenausstattung je Kellerersatzraum

- keine Beleuchtung
- keine Taster/Schalter/SSD

f) Müll

- Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

g) Autoabstellplätze

- Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

**2.13.2 Elektroverteileranlagen:**

Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im Technikraum jeder Wohnhausanlage. Die Versorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Steigschächte zu den Unterverteilungen in den Wohnungen als Stahlblechverteiler, welche in der Wand verbaut werden. Im

Wohnungsverteiler sind die Leitungs- und Fehlerschutzelemente für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung eingebaut.

### 2.13.3 Stromzählung:

Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels gemieteten Drehstromzähler im Technikraum. Je Wohneinheit und einer Allgemeinanlage pro Wohnhaus wird ein Drehstromzähler ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

### 2.13.4 Erdungs- und Blitzschutzanlage:

Die Wohnhausanlage wird nach den gültigen Normen mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

### 2.13.5 Telefon- und Internetanschluss:

Die Wohnhausanlage wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Jede Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s. Eine etwaige Anmeldung und erforderliches Modem erfolgt durch den Wohnungseigentümer.

### 2.13.6 Radio und Fernsehempfang:

Die Wohnhausanlage wird mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Anschlussmöglichkeit im Wohnbereich und wahlweise einen weiteren Anschluss (Zimmer oder Büro), wobei eine etwaige erforderliche Anmeldung durch den Wohnungseigentümer erfolgt. (Anbieter A1)

### 2.13.7 Rauch- und Brandmeldeeinrichtung:

Lt. gültigen OIB-Richtlinien wird in sämtlichen Aufenthaltsräumen, sowie in den Gängen, über denen Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, je ein unvernetzter Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese sind für die frühzeitige Raucherkenntnis zuständig. Eine Weiterleitung an Eigentümer und Hilfsorganisationen ist nicht vorgesehen.

### 2.13.8 Beleuchtung:

In den Allgemeinbereichen werden Wannenleuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt. In der Regel erfolgt die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhausbereich über Bewegungsmelder, kombiniert mit Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung umfasst wie folgt:

- a) Deckenleuchte Technikräume:  
1STK Deckenleuchte pro Raum
- b) Deckenleuchten Laubengänge:  
Anzahl nach Erfordernis mit Bewegungsmelder



Schaubild o. glw.

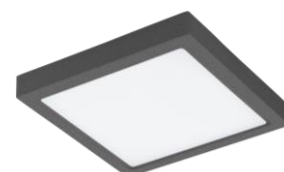


Schaubild o. glw.

- c) Wandleuchten Stiegenhausaufgang, Zugänge und Terrassen:  
EG Zugang: 1STK je Wohnungszugang mit Bewegungsmelder und Schalter  
EG Terrasse: 1STK je Terrasse ohne Bewegungsmelder, nur Schalter  
OG Zugang: 1STK je Wohnungszugang mit Bewegungsmelder und Schalter  
OG Terrasse: 1STK je Dachterrasse ohne Bewegungsmelder, nur Schalter



Schaubild o. glw.

Wandleuchten Stiegenaufgänge: 2STK mit Bewegungsmelder



Schaubild o. glw.

- d) Leuchten für Stellplätze  
1STK Anbauleuchte pro 2Stellplätze inkl. Bewegungsmelder
- e) Leuchten für Müllplätze  
1STK Anbauleuchte pro Müllplatz inkl. Bewegungsmelder

Alle weiteren Lichtauslässe werden mit einer Fassung pro Raum und mit einem Leuchteinsatz ausgeführt. Die Elektroinstallation wird im gesicherten und überprüften Zustand (E-Attest) übergeben. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe haftet der Eigentümer alleine für ungesicherte Stromauslässe wie z.B.: Stromauslässe Küche.

## 2.14 Haustechnikinstallationen:

### 2.14.1 Installationen Sanitär:

Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen und der Projektsplanung hergestellt. Sämtliche anfallende Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

### 2.14.2 Trink- und Brauchwasser:

Das Trink- und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz bezogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. der Projektplanung zentral im Technikraum. Die

Filteranlage befindet sich im Technikraum. Die Zählung erfolgt über gemietete Wassermengenzähler für jede Wohneinheit.

#### 2.14.3 Heizungsanlage:

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über ein Raumthermostat je Wohneinheit geregelt wird. Die Heizungsanlage im Technikraum samt erforderlichen gedämmten Verrohrungen wird entsprechend aller gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet. Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die umweltfreundliche Erdgasbrennwertkesselanlage.

#### 2.14.4 Lüftungsanlage:

Lüftungsanlagen kommen nur bei innenliegenden WC- und Badeinheiten zur Ausführung. Die Abluft wird über Unterputzlüfter und Nachlaufrelais über Abluftstränge jeder Wohneinheit über Dach geführt. Hierbei werden alle gesetzlichen Vorschriften, sowie brandschutztechnischen Eigenschaften der Abluftanlage eingehalten.

## 3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

### 3.1 Wohnungstrennwände:

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt je nach statischem Erfordernis, allenfalls jedoch aus Stahlbeton, Schallschutzziegel oder Mantelsteinmauerwerk. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus bauphysikalischen Erfordernissen für Installationsebenen ausgeführt und sind den Grundrissen zu entnehmen.

### 3.2 Zwischenwände:

Nichttragende Zwischenwände werden mittels Trockenbauständerwände einfach beplankt ausgeführt. Die Beplankung wird in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt und gemalen.

### 3.3 Innentüren:

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt, gefalzt

Türzarge: Holzumfassungszarge mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm

Die Türblätter werden mit qualitativen Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

### 3.4 Bodenbeläge:

#### 3.4.1 Wohnbereiche, Zimmer:

Die Parkettböden der Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Klebparkett, mit einer Gesamtstärke von 9,3mm, Oberfläche Eiche, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik hergestellt.

Hierbei stehen folgende Standardparkette zur Auswahl:

WP 350 Eiche Classic/S ProStrong matt, lackiert:



WP 350 Eiche Kaschmir Classic/S ProStrong matt, lackiert:



WP 350 Eiche Auster Classic/S ProStrong matt, lackiert:

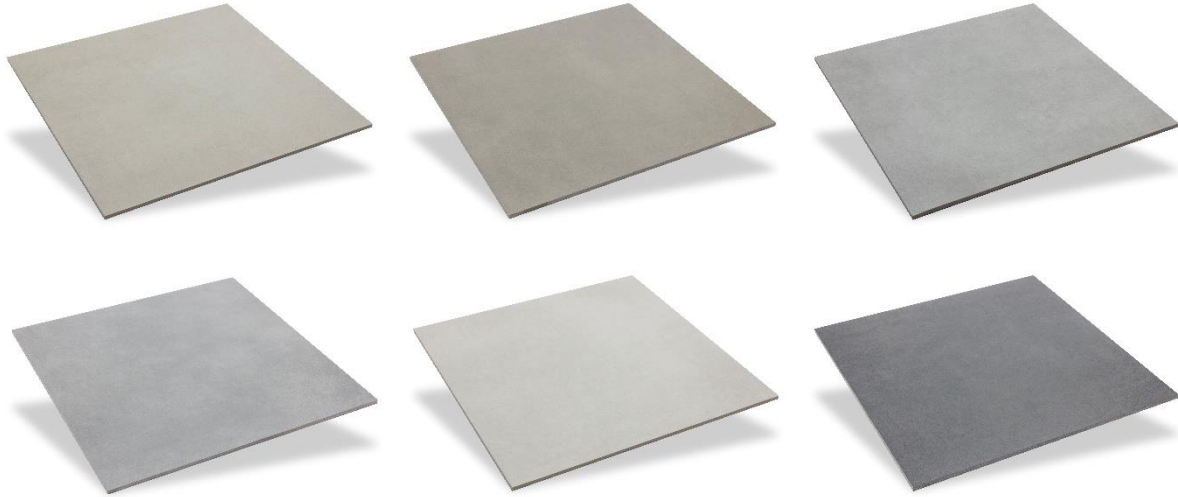


### 3.4.2 Sanitärbereiche, Vorraum und Abstellraum:

Ausführung der Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm, mit erforderlicher Rutschklasse.

Bodenfliesen Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:

Standardformat 60\*60cm



inkl. analoger Sockelfliesen (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

## 3.5 Wandbeläge und Oberflächen:

### 3.5.1 Wände und Decken Wohnbereiche, Zimmer:

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Wohnbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

### 3.5.2 Wandfliesen Sanitärbereiche:

Wandfliesen WC: Höhe ca. 1,20m, Standardformat 30\*60cm

Wandfliesen Bad: Höhe ca. 2,07m, Standardformat 30\*60cm



Farbvarianten lt. Wahl des Auftraggebers aus dem Standardkatalog des Herstellers.

### 3.5.3 Wände und Decken Sanitärbereiche:

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden mittels imprägnierten GK-Platten, fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und über der Fliesenhöhe mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Sanitärbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

### 3.6 Beläge Terrassen- und Dachterrassen:

Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß werden mittels grauen, sandgestrahlten Betonplatten 50\*50cm im Kiesbett auf geeigneten Unterbau hergestellt.

### 3.7 Elektrotechnische Wohnungsausstattungen:

Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und mit Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigdosen und Verteilern werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

#### 3.7.1 Wohnungsausstattung:

##### Raumthermostat

1STK pro Wohnung

FABRIKAT: Raumthermostat Fußbodenheizung 16A EL3 Schwarz o.glw.

##### TV-Auslässe:

Je Wohneinheit fix aufgeschaltet:

1STK im Wohnzimmer 1 SAT-TV-Auslass

1STK je weiteren Zimmer (Schlafzimmer, bzw. Büro)

##### Telefonversorgung: Anbieter A1

Jede Wohnung wird mit einer Glasfaser-Leitung versorgt.

Je Wohneinheit:

1 STK im Vorzimmer

1 STK im Wohnzimmer

##### Brandmelder - Homemelder, EN 14 604

Alle Aufenthaltsräume und Gänge der Wohneinheiten sind mit Rauchmelder gemäß EN 14604 ausgestattet.



### Küchenbereich

*Der Küchenplan wird durch den Kunden an den Bauträger übergeben. Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.*

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)
- 1 Geschirrspülerausrüstung (FR-Schukosteckdose)
- 1 Schukosteckdose 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)
- 1 Schukosteckdose 3-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank mit Gefrierbox
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Dunstabzug (400V -Umluft)
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Backrohr
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

### b) Essraum

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Schukosteckdosen 2-fach

### c) Wohnzimmerbereich

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Aussenlichtschalter
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdosen 3-fach (Bereich Fernseher)
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 RTH
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

### d) je Zimmer 1 und 2 und 3 (falls vorhanden)

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Schukosteckdosen 2-fach
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 Antennensteckdose
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

### e) je Büro bzw. Schrankraum (falls vorhanden)

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Schukosteckdosen 2-fach
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

f) Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über kundenseitigen Spiegelschrank)
- 1 FR-Doppelschukosteckdose Waschtisch
- 1 FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose für Wäschetrockner (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose (Reinigungssteckdose)
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)

g) WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter

h) je Vorraum bzw. Gang

- 1 Elektro-Wohnungs-UP-Verteiler (BxHxT = 32 x 67 x 8,6 cm)
- 1 Medien-UP-Verteiler (BxHxT = 32 x 47 x 8,6 cm)
- 2 Licht-Deckenauslässe mit Wechselschalter/ Kreuzschalter in Summe 4STK Taster
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 2 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

i) je Abstellraum bzw. Speis

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach

j) Terrasse oder Dachterrasse

- 1 Teleskopträger samt Beleuchtung aus Punkt 2.13.8
- 1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus:

Blendrahmen u. Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP-Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschienen, Null- u. Schutzleiterschienen, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc., Farbe weiß  
Nischenmaße: HxBxT = 67 x 32 x 8,6 cm inkl. erf. FI-Schutzschalter

**3.7.2 Produktangaben Elektro:**

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial kommt einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß, bzw. polarweiß, quadratisch, eckig zur Ausführung. Beispielhaft ist das Programm "S.1" der Firma Berker oder glw.

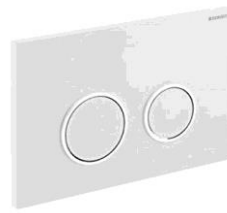


### 3.8 Sanitäre Wohnungsausstattungen:

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung. Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

#### 3.8.1 Standardausstattung WC:

- 1 Stück Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik/ WC  
Fabrikat: WC Laufen Pro spülrandlos und Drückergarnitur Geberit (Symbolfoto)



- 1 Stück Handwaschtisch/WC mit KW-Standventil Hans Grohe  
Fabrikat: Handwaschtisch Laufen Pro S (Symbolfoto)  
Abmessung 48\*28cm (B/T)



#### 3.8.2 Standardausstattung BAD:

- 1 Stück Waschtisch/Bad mit Einhandhebelmischer Hans Grohe  
Fabrikat: Globo STONE Aufsatzwaschtisch weiß (Symbolfoto)  
Wohnungen bis 70m<sup>2</sup>: Abmessung 60\*50cm (B/T)  
Wohnungen ab 70m<sup>2</sup>: Abmessung 80\*50cm (B/T)



- 1 Stück Brausetasse SHT Brausetasse flach 900\*900\*25mm, weiß  
Eckdusche mit 1-flg. Türe, 1-Fixteil, Glas: Echtglas klar, Profile Silver



- 1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon

### 3.8.3 Standardausstattung Küche:

- 1 Stück Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
- Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden

### 3.8.4 Standardausstattung Terrasse/Dachterrasse:

- 1 Stück frostsichere Auslaufarmatur im Terrassen- bzw. Dachterrassenbereich

## 4 Kundenwünsche und Sonderausstattungen

### 4.1 Allgemeines:

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, alle behördlichen Auflagen und architektonische Aspekte, als auch das Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Der Bauzeitablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Auf alle Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Materialbeistellungen (Beläge, Armaturen) und Eigenleistungen werden ausnahmslos nicht gestattet. Planungsänderungen werden bis zur dritten Revision kostenlos durchgeführt. Darüber hinaus werden Planungs- und Koordinationskosten in Abhängigkeit der auszuführenden Leistungen fällig.

## 5 Sonstiges

### 5.1 Plan- und Naturmaß:

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Für alle Einrichtungen und Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Alle auf das Projekt bezogene Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

### 5.2 Änderungsvorbehalte:

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

### 5.3 Gewährleistung:

Unsere Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Ö-Normen.

### 5.4 Wohnungsübergabe:

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen.

### 5.5 Nicht enthaltene Leistungen:

Folgende Leistungen sind nicht Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

- Anmeldekosten und Receiver sämtlicher Medien (z.b.: Internet, Telefon, HD-Fernsehen etc.)
- Landschaftsbau und Abgrenzungen - Gärten
- Einrichtungen-Möbelar aller Art wie z.b.: Küche (ausgenommen WC- und Badausstattung unter Pkt. 3.8)
- Instandhaltungsarbeiten