



## **BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **PROJEKT HAID**

Stand Oktober 2020 – Standard zweigeschoßig

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 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. Leerverrohrungen sind laut Elektroraumaufstellung vorbereitet.

## **UNTERBAU und FUNDAMENT**

Abbruch und Rodungsarbeiten inklusive aller erforderlicher Erdarbeiten  
Herstellen des Unterbauplanums (Rollierung, Frostkoffer) 35-40cm

Herstellen der Entwässerungsleitungen inklusive aller Form- und Verbindungsstücke sowie Schächte bis zur Grundgrenze laut Entwässerungsplanung.  
Kanalarbeiten werden unterhalb der Stahlbetonfundamentplatte laut Plan ausgeführt.

Einbringen der Fundamentdämmung, Dämmstärke laut Energieausweis.

Stahlbetonfundamentplatte: 25 cm laut statischen Erfordernissen inklusive der erforderlichen Fundamentanker sowie der horizontalen Feuchtigkeitsabdichtung.

## **AUSSENANLAGEN**

Als Terrassenbelag kommt eine verdichtete Frostschutzschicht zur Ausführung.  
PKW-Stellplätze und am Grundstück befindliche Erschließungswege werden laut Plan asphaltiert.

Traufenschotterung außerhalb von Erschließungswegen und Terrassenbereich wird mit ca. 40 cm Breite und einer Randleiste ausgeführt.

Als Unterbau für den Außenabstellraum wird eine verdichtete Frostschutzschicht ausgeführt.

Die Einzäunung entlang der Grundstücks- bzw. Parifikatsgrenzen wird mit einem 1,00 m hohen Maschendrahtzaun, sowie einer 1,00 m hohen Gartentüre laut Plan in der Farbe anthrazit ausgeführt.

Eigengarten im Geländeverlauf mit vorhandenem Außenmaterial grob planiert.

Teilweise werden Böschungen und Versickerungsmulden ausgeführt.

# MASSIVHOLZHAUS

## Massivbauweise

Massivholzhäuser im Qualitätsstandard Optimalenergiehaus.

## Außenwände:

Vom Erdgeschoss bis ins Obergeschoss werden massive Brettsperrholzwände mit einer Vollwärmeschutzfassade gemäß Energieausweis ausgeführt.

## Decken

Die Regeldecken sind aus massiven Brettsperrholzelementen laut statischem Erfordernis ausgeführt.

## Dachkonstruktion: Flachdach

Die Flachdach Konstruktion erfolgt aus Brettsperrholzelementen.

3-seitig wird eine Attikaverblechung in Alu anthrazit montiert, traufenseitig wird das Regenwasser über eine Hängerinne und Regenabfallrohre abgeleitet. Diese werden in der Farbe anthrazit ausgeführt. Die Ausführung der Dachabdichtung wird mittels einer EPDM Folie, welche kraftschlüssig mit dem Untergrund verbunden ist, hergestellt.

Die Dachdämmung hat die laut Energieausweis erforderliche Dämmstärke.

Die Dachneigung beträgt mindestens 3%.

## Fenster und Terrassentüren:

Kunststoff-Fenster und Terrassentüren werden in Dreh- und Drehkippausführung mit 3-fach Wärmeschutzverglasung,  $U_w 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , laut Plan ausgeführt. Ausgeführt werden die Fenster in der Farbe weiß. Die Außensohlbänke sind Alu-weiß pulverbeschichtet. Bei der Hauseingangstür und der südseitigen Terrassentür wird die Außensohlbank als begehbare Granitstufe in der Farbe grau ausgeführt.

### Hinweis:

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Fenster und Terrassentüren. Bei Hausübergabe wird die Handhabung (= Einstellmöglichkeit) der Fenster dokumentiert. 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

Die Hauseingangstüre wird in Holz/Alu anthrazit mit ESG-Verglasung, schlagregendicht, mit 3-fach- Verriegelung ausgeführt.

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

## Beschattung

Die Beschattung ist im Lieferumfang in Form eines Anthraziten Raffstorebehanges in den vorgesehenen Schächten der Fassade mit einem Betrag von € 3.000,- inklusive MwSt. enthalten.

Die Bedienung erfolgt mittels Funksteuerung, Elektrozuleitungen sind im Haustechnikpaket (siehe Beiblatt Raumaufteilung) inkludiert.

## Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften bzw. technischen Weiterentwicklungen behalten wir uns vor, soweit diese zumutbar, geringfügig und auch sachlich gerechtfertigt sind. Die Nutzflächenberechnung beinhaltet die Stiegenflächen. Die angeführten Wartungsarbeiten sind unbedingt für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen. Das verwendete Naturprodukt Holz kann einer natürlichen Veränderung unterliegen („Holz lebt“).

# HAUSTECHNIK (B120.T78.H240)

## Elektroinstallation

Unterputzinstallation mit eigenem Zählerkasten. Leerverrohrung für Telefon, TV, Internet und unvernetzte Rauchwarnmelder laut 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.

Die Zähleranmeldung hat der Käufer 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.

## Heizung und Warmwasser

Erzeugung der erforderlichen Heizenergie und des Warmwassers für das gesamte Objekt mittels Luftwärmepumpenanlage im Freien. Die Ausbringung der Heizenergie erfolgt direkt in eine wassergeführte Fußbodenheizung im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt mittels zentralem Raumthermostat im Wohnbereich des Erdgeschoßes.

Die Haustechnikanlage inklusive Inneneinheit der Wärmepumpe sowie Lüftungsgerät ist im Plan in Lage und Größe ersichtlich. Im Innengerät der Luftwärmepumpe ist eine E-Nachheizpatrone als zweite Heizquelle integriert, diese kann auch für die Brauchwasserbereitung herangezogen werden. Speicherung des Warmwassers mittels 200 l Registerspeichers im Technikraum.

### Hinweis:

Die Heiz- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten!

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

## Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Lüftungsgerät mit eingebautem Kreuzgegenstromwärmetauscher. Zu- und Abluftleitungen zugänglich für Wartungszwecke. Zu- und Abluftauslässe im Erdgeschoß in der abgehängten Decke und im Obergeschoß teilweise im Fußbodenbereich vor den Fenstern oder in den Zwischenwänden oberhalb der Türen. Abluft erfolgt durch Küche, WC, Bad. Zuluft erfolgt durch Wohnbereich (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese kontrollierte Wohnraumlüftung dient zur Be- und Entlüftung des gesamten Wohnbereichs. Dabei wird Frischluft von außen angesaugt und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) eingeblasen. Im Gegenzug wird die verbrauchte Luft aus Bad, WC und Küche abgesaugt und ins Freie ausgeblasen. Die Fenster, welche üblicherweise (vor allem in der Heizperiode) für die kontrollierte Wohnraumlüftung geschlossen gehalten werden sollten, können natürlich geöffnet werden (empfohlen wird Stoßlüftung).

## Sanitärrohinstallation

Sanitärrohinstallation in der abgehängten Decke des Erdgeschosses, in Außen- und Zwischenwänden, sowie über einen Installationsschacht.

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler.

Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne, Dusche und Waschtische laut Plan sowie Abläufe.

WC Erdgeschoß: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie für Spülkasten Kaltwasseranschluss laut Plan. WC Obergeschoß: Anschlüsse laut Plan.

Technikraum: Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose.

## Wasseranschluss im Freien

Ein Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil und Schlauchanschluss im Terrassenbereich.

**Sanitärausstattung:**

Farbe weiß mit Chromamaturen. Bei der Sanitärausstattung werden die Produkte der Firmen Laufen, Hansgrohe, HG Logis, Keramag, Polypex, Geberit, Duscholux oder Gleichwertiges verwendet.

**Standardausstattung im WC Erdgeschoss**

- Tiefspül-WC spülrandlos mit Sitz und Deckel inklusive Drückerplatte.
- Handwaschbecken, weiß 50x25 cm Waschtischmischer.

**Standardausstattung im Bad Obergeschoss**

- Zwei Waschbecken 60x48, zwei Stück Waschtischmischer
- Badewanne Weiß 170 x 75 cm, inklusive Sifon, Wannenträger und Wannemischer ohne Wannenset.
- Brausetasse Weiß 90 x 90 x 1,8 cm, inklusive Sifon und Brausetassenträger mit Brausemischer, ohne Brausegarnitur.

**Standardausstattung im WC Obergeschoss**

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

**Hinweis:**

Sind im Plan zusätzliche Sanitärräume im Erdgeschoss und Obergeschoss werden die gleichen Produkte wie in der oben angeführten Sanitärausstattung beschrieben laut Plan ausgeführt.

Alle Professionisten haben auf die vorgegebene Dichtheit der Gebäudehülle lt. Energieausweis zu achten. Waschbecken sowie Rückseiten werden nicht silikoniert.

# AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## **Trockenbau**

Nicht tragende, im Plan lila gekennzeichnete Innenwände, Vorsatzschalen, abgehängte Decken und Beplankung der Brettspertholzwände werden in Gipskarton Trockenbauweise ausgeführt.

Im Plan braun gekennzeichnete Innenwände (tragend und nicht tragend) werden als massive Brettspertholzwände mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Des Weiteren wird für die erforderlichen Installationen eine ca. 14 cm abgehängte Decke ausgeführt. Im Vorraum, Technik und Wirtschaftsraum und WC der Erdgeschosses, sowie im Vorraum und Bad / WC des Obergeschosses wird die Decke je nach technischen Bedarf auf bis zu 24 cm abgehängt.

Die Mindestraumhöhe beträgt in Nebenräumen 2,40 m und in Aufenthaltsräumen 2,50 m. Sämtliche Wandoberflächen sind malfertig gespachtelt.

## **Estrich**

Im Erd- und Obergeschoss wird ein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung ausgeführt.

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

## **Boden- und Wandbeläge**

### **Erdgeschoss**

Im Vorraum und Wohnbereich Laminatböden Eiche Einstab 12 mm stark, inklusive Sockelleisten verlegt auf einer Trittschallunterlagsmatte

Als Bodenbelag im Technikraum und WC werden Feinsteinzeug Fliesen 30 x 60 cm grau, auf Estrich mit ca. 6 cm Fliesensockel verlegt.

Der Wandbelag wird im WC im Spülkasten- und Handwaschbeckenbereich bis ca. 1,20 m Höhe mit Fliesen 30 x 60 cm weiß, matt ausgeführt.

### **Obergeschoss**

Im Dielen und Wohnbereich Laminatböden Eiche Einstab 12 mm stark inklusive Sockelleisten, verlegt auf einer Trittschallunterlagsmatte.

In den Sanitärräumen Bad, WC werden Feinsteinzeug Bodenfliesen 30 x 60 cm grau verlegt. In sämtliche Nassräumen wird eine Feuchtraumisolierung ausgeführt.

Der Wandbelag im Bad/WC wird bis Türzargenoberkante mit Fliesen 30 x 60 cm weiß, matt ausgeführt.

Bei einem extra WC im Obergeschoss außerhalb des Bades werden Boden und Wandbeläge wie im WC Erdgeschoss ausgeführt.

### **Innentüren**

Röhrenspanstegtüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß. Glasausschnitt ist gegen Aufpreis möglich.

Türenfabrikat: DANA oder gleichwertiges. Holzumfassungszargen: weiß lackiert (matt).

Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

### **Innentreppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss**

Als Innentreppe wird eine offene Wangentreppe laut Plan mit Kinderschutzleisten aus Buche MÖ mit keilverzinkten Lamellen und einseitigem Geländer in der Spindel ausgeführt.

Alternative Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

### **Malerei**

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

#### Hinweis:

Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Professionisten abzuklären und werden gesondert verrechnet.

Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar. Produktverbesserungen behalten wir uns jederzeit vor.

## Raumaufstellung 04/2020

---

Vorraum: 1 Klingel 230V UP komplett  
3 Aus/Wechselschalter  
1 Schukosteckdose 1fach  
1 Deckenauslass  
1 Wandauslass

Technik/AR 1 Aus/Wechselschalter  
2 Schukosteckdosen 1fach  
1 Deckenauslass

WC: 1 Aus/Wechselschalter  
1 Deckenauslass

Bad (Bad/WC) 1 Aus/Wechselschalter  
1 Wandauslass  
1 Deckenauslass  
2 Schukosteckdosen

Außenbereich: 2 Wandauslässe  
1 Schukosteckdose 1fach

---

Diele: 4 Aus/Wechselschalter  
1 Schukosteckdose 1fach  
1 Wandauslass  
1 Deckenauslass  
1 Rauchmelder Batterie

Zimmer: 1 Aus/Wechselschalter  
1 Schukosteckdose 1fach  
1 Schukosteckdose 2fach  
1 TV Leerrohr  
1 Deckenauslass  
1 Rauchmelder Batterie  
1 Auslass für Raffstore

Schlafen: 1 Aus/Wechselschalter  
2 Schukosteckdosen 1fach  
1 Schukosteckdose 2fach  
1 Deckenauslass  
1 Rauchmelder Batterie  
1 Auslass für Raffstore

Schrankraum: 1 Aus/ Wechselschalter  
1 Schukosteckdose 1fach  
1 Deckenauslass  
1 Rauchmelder Batterie

Kochen/Essen/Wohnen:

7 Aus/Wechselschalter

3 Deckenauslässe

1 Wandauslass

1 Schukosteckdosen 1fach

(Dunstabzug)

1 Schukosteckdosen 1fach

(Geschirrspüler)

1 Schukosteckdosen 1fach

(Kühlschrank)

1 CEE Schukosteckdose 1fach

400 V/16 A UP eigener Kreis

(E – Herd)

2 Schukosteckdosen 2fach

1 Schukosteckdose 3fach

1 Rauchmelder Batterie

3 Auslässe für Raffstore

1 TV Leerrohr

1 TEL Leerrohr

ELEKTRO 04/2019	Netto Preise	Brutto Preise
Wand/Deckenauslass	€ 50,80	€ 60,96
Aus/Wechsel/Kreuzschalter	€ 54,40	€ 65,28
Schukosteckdosen 1/2/3	€ 53,70/62,80/74,00	€ 64,44/75,36/88,80
Rauchmelder Batterie	€ 68,30	€ 81,96
Auslass Raffstore/Jalousie/Markise/Rollladen	€ 60,50	€ 72,60
TV/EDV/SAT Leerrohr	€ 63,20	€ 75,84
Klingel 230V UP Komplett	€ 94,30	€ 113,16
CEE – Steckdose 400 V/16 A UP eigener Kreis 230 V kompl.	€ 152,00	€ 182,40

---

**BASISPAKET: € 3.803,60 exkl. 20% MwSt. € 4.564,32**

Wärmepumpe/ Lüftung/ Raumbedienungsgerät	€ 456,50	€ 547,80
Einrichten/Räumen Baustelle	€ 130,00	€ 156,00
Potentialausgleich Heizungsanlage, Lüftung und Telekommunikationsanschluss komplett	€ 104,00	€ 124,80
Planung/Einschulung	€ 500,00	€ 600,00
Anmeldung und Abklärung Energieversorger	€ 100,00	€ 120,00
E-Erstüberprüfung nach ÖVE/ÖNORM E-8001-6-61 inkl. Erstellung eines Anlagenbuches nach ÖVE/ÖNORM E 8001-6-63	€ 276,40	€ 331,68
Zählerkasten (1ZP) inkl. Vorsicherungen, Überspannungsableiter, Nachzählersicherungen, 2 FI Gruppen mit 6 Schukokreise, 4 Lichtkreise 2x CEE 400V Kreise, Stromstoßschalter, Relais Und TV Schalter komplett inkl. Anschluss	€ 2.236,70	€ 2.684,04

---

#### EXTRAS

Zuleitung inkl. Kabelzug und Material	€ 1.337,00	€ 1.604,40 = Unterbau
Edelstahlpotentialausgleich unter d. Rollierung	€ 980,00	€ 1.176,00= Unterbau
oder: 4 m Erdspeiß für Anlagenerder inkl. Arbeit	€ 980,00	€ 1.176,00 = Unterbau
Eigener Kreis Schukosteckdose 1fach UP 230V kompl.	€ 115,60	€ 138,72
Eigener Kreis CEE Steckdose 400V/16 A UP	€ 146,20	€ 175,22
Verkabelung SAT Dosen bis Multischalter	€ 95,10	€ 114,12
Verkab. Tel/EDV Dosen bis Kommunikationsverteiler	€ 95,10	€ 114,12

---

#### Hinweis:

Unterschiedliche Schalter/Aus/Wechsel/Serien/Kreuz/Taster UP kompl. kosten immer das gleiche € 52,30 +20% MwSt. Decken/Wandauslass kosten immer das gleiche € 48,80 + 20% MwSt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Leerverrohrung für SAT und TELE nicht automatisch die Verkabelung und der Anschluss dieser Sachen beinhaltet ist Fragen wg. Feuchtraumsteckdose wieviel ? oder gleich.