

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

*4 Doppelhäuser
„WOHNOASE RONDELLENWEG“
2486 Siegersdorf / Pottendorf*

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Auf den Grundstücken Nr. 396/2 und 396/4, sowie 396/5 und 395/3 wird je ein Doppelhaus, somit insgesamt 8 Wohneinheiten, errichtet.

Die Doppelhäuser bestehen aus Fundamentplatte, Erdgeschoss mit Terrasse und 2 PKW-Stellplätzen, sowie einem Dachgeschoss. Die Gärten werden nach Süden orientiert. Auf Wunsch können die Häuser auch mit Keller, Wintergarten, Balkon und Carport ausgestattet werden.

Die Häuser sind dem Gelände angepaßt und werden über neue Straßenzüge erschlossen.

Die Häuser werden mit ökologisch unbedenklichen Baustoffen in Riegelbauweise mit heimischen, massiven Hölzern und hochwertigen Wärme- und Schalldämmmaterialien errichtet.

Die Naturbauweise - das Grundprinzip des Wandsystems für Niedrigenergiehäuser und ökologische Bauweise

. . . ist seit vielen Jahren bekannt und bewährt.

Durch diese Wandkonstruktionen werden neue, hervorragende Eigenschaften erzielt, welche in den Bereichen Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Erdbebensicherheit neue Maßstäbe setzen.

Die Vorteile des Systems liegen vorrangig in der absolut trockenen Bauweise und kurzen Bauzeit.

AUFSCHLIESSUNG **ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERSORGUNG**

Aufschließung:

Die Aufschließung erfolgt durch die Marktgemeinde Pottendorf (gemäß Aufschließungsvertrag vom März 2007)

Abwasserbeseitigung:

Grabarbeiten, Schmutzwasserkanal inkl. Formstücke bis zum Putzschacht und Anschluss an das öffentliche Fäkalkanalnetz.

Anschluß an öffentliche Versorgung:

(Anschlußkosten)

Stromanschluß:

Herstellen der Zählerkästen in einer Gemeinschaftsanlage (lt. Angabe von Wienstrom) komplett, mit elektrischer Einrichtung, Grabarbeiten, Kabelverlegung.

Wasseranschluß:

Lt. Angabe der Marktgemeinde Pottendorf wird folgende Installation hergestellt :
Jede Wohneinheit erhält einen Wassermesser im Installationsschacht im EG (WC oder Vorraum).

Gasanschluß:

Die Gasleitung wird seitens EVN Gaswerk im Straßenbereich verlegt und weiter bis zum Gaszählerkasten am Haus geführt.

Telefonanschluß:

Die Versorgungsleitung wird von posteigenen Betonverzweigerkästen bis ins Haus geführt.

Kabelfernsehen:

Die Fa. Telekabel hat im Gemeindegebiet Siegersdorf keine Versorgung.

Die an die Versorgungsunternehmen zu entrichtenden Anschlußgebühren, eventuelle Anschlußerrichtungskosten (von den bestehenden öffentlichen Versorgungsleitungen auf öffentlichem Gut bis zur Grundstücksgrenze bzw. Energieübergabestelle) sind vom Hauskäufer zu tragen. Die Netzbereitstellungsgebühr (Strom) und die laufenden Verbrauchsgebühren werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen an den Hauskäufer vorgeschrieben und verrechnet.

Kanaleinmündungsgebühr:

Die Kanaleinmündungsgebühr ist eine einmalige Gebühr, welche die Marktgemeinde Pottendorf nach der Fertigstellungsmeldung an den jeweiligen Haus- und Grundeigentümer vorschreibt. Diese Gebühr wird lt. NÖ-Bauordnung nach einer genauen Formel berechnet und ist abhängig von der Grundstücksgröße, der verbauten und nichtverbauten Fläche, der Hausgröße und der Anzahl der an den Fäkalkanal angeschlossenen Geschoße des Wohnhauses (ggf. inkl. Keller). Daher können wir Ihnen diese Kosten nicht exakt bekanntgeben. Diese einmalige Kanalanschlußgebühr sowie auch dann die laufenden Kanalbenutzungsgebühren sind in den Anschlußkosten nicht enthalten und müssen vom Hauskäufer getragen werden.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Erdarbeiten:

Abtragen des Mutterbodens (Humus) und Lagerung auf der Baustelle. Aushub der Baugrube bis zur Bodenklasse 5, ohne Wasserhaltung und Pölung. Die Kosten für die Mehrarbeit, beim Aushub der Bodenklassen 6 (leichter Fels) u. 7 (schwerer Fels), sind vom Auftraggeber (auch kurz AG genannt, Hauskäufer) zu tragen, ebenso die Erschwernisse, welche sich beim Aushub durch etwaige Baurestmassen (alte Fundamente, Bodenverunreinigungen der Eluatklasse II) ergeben.

Fundierung:

Fundierung ohne Keller:

- Streifenfundamente bis auf frostfreie Tiefe samt Einlegen eines Erdungsbandes (Frostschürze)
- Rollierung 20 cm stark
- PAE-Folie
- 30 cm Fundamentplatte B 300 WU Dichtbeton

Keller:

Baumeisterleistungen:

- Die Errichtung des tragenden Mauerwerks erfolgt mit schalreinen Ortbetonmassivwänden oder mit Stahlbetonfertigteilewandelementen in WU-Beton.
- Die tragenden Innenwände werden aus Betonhohlblocksteinen oder Stahlbetonfertigteilewandelementen samt grundierten Stahlzargen 80/200 cm ausgeführt.
- Die Kelleraußenwände erhalten einen Kaltbitumenvoranstrich.
- Aufkleben einer 6 cm starken Wärmedämmung mittels Kaltbitumenkleber bis Fundamentplattenoberkante.
- Liefern und Versetzen von Kellerfenstern 100/60 cm bzw. 80/60 cm aus Kunststoff weiß mit Drehkippschlag, Isolierverglasung und Kunststofflichtschacht mit Gitterrost.
- Die Kellerdecke wird aus Stahlbeton ausgeführt.
- Die Wand- und Deckenflächen werden, falls erforderlich, malerfertig gespachtelt (ohne Malerarbeit).
- Als Fußbodenaufbau wird eine 4 cm starke Wärmedämmung aus expandiertem Polystyrol und einem 5 cm starken Estrich ausgeführt (ohne Belag).
- Als Fußbodenaufbau werden 4 cm Wärmedämmleichtbeton, 2 x 4 cm Trittschalldämmplatten, 5 cm Estrich und der Fußbodenbelag ausgeführt.

Sonstige Leistungen für den Keller:

- Montage von Innentüren in Buche natur mit neusilber eloxierten Beschlägen.
- Die Innenstiege wird analog zum Erdgeschoß in Form einer Holzwangentreppe in Buche ausgeführt.
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen lt. Plan.
- Die Maler- und Bodenlegerarbeiten sind nicht standardmäßig enthalten bzw. bauseits vom Hauskäufer zu erbringen.

DAS VARIO - HAUS:

Wandaufbauten :

Sämtliche tragende Elemente werden werksseitig als Großtafelwandelemente vorgefertigt. Die Elektroleerverrohrung wird bereits werkseitig in den Wänden verlegt.

Außenwandaufbau:

Riegelabstand lt. technischem und statischem Erfordernis

- **Außenwände:** Dünnbetputzfassade, Styroporfassadenplatte 10 cm, Holzwerkstoffplatte 1,6 cm, Holzrahmenfachwerk mit Mineralfaserdämmung 18 cm, PAE-Folie, GKF-Platten 1,8 cm

Innenwandaufbau:

Riegelabstand lt. technischem und statischem Erfordernis

- **Holzriegelwand** mit GFK- Platte 1,8 cm, Stiele 10, dazwischen Mineralfaserdämmung 6 cm, GFK-Platte 1,8cm

Haustrennwandaufbau, zweischalig:

Riegelabstand lt. technischem und statischem Erfordernis

- **Holzriegelwand** ca. 33 cm dick, zwei getrennte Wandkonstruktionen für verbesserten Schall- und Brandschutz, beidseitig mit Dispersion gemalt:
Aufbau von der Raumseite zum Nebenhaus: 2 x 1,8 cm GKF-Platte, PAE-Folie, Holzrahmenfachwerk mit Mineralfaserdämmung 10 cm, GKF-Platte 1,8 cm, Schalldämmplatte

Decken- und Dachaufbauten:

Deckenaufbau der Decke über EG:

Holztram- Elementdecke

- **Holztram-Elementdecke** ca. 43 cm dick, inkl. erforderlicher Trittschalldämmung, Estrich sowie Belag und mit ebener Gipskartonuntersicht. Auf Sonderwunsch kann auch eine Sichtholzdecke ausgeführt werden.
Aufbau von unten nach oben: 1,25 GKF-Platte, Sparschalung 2,4 cm, Deckenträme 24 cm mit 10 cm Mineralfaserdämmung, Holzwerkstoffplatte 2,2 cm, PAE-Folie, Wärmedämmleichtbeton 6 cm, Estrich 5 cm, Bodenbelag

Dachaufbau im Bereich ausgebautes Dachgeschoß / Dachschräge

Holztram-Elementdecke

Aufbau von außen nach innen: Trapezblechdeckung, 5 cm Lattung, 5 cm Konterlattung, Unterspannbahn, 1,6 cm Holzwerkstoffplatte, 24 cm Sparrenkonstruktion mit 24 cm Mineralfaserdämmung, PAE-Folie, 2,4 cm Sparschalung, 1,25 cm GKF-Platten

Spenglerarbeiten:

Regenrinnen, Fallrohre und Blecheinfassungen werden in verzinktem Blech ausgeführt.

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblech, als Foliendach oder Elastomerbitumendeckung.

Fenster und Türen:

Hauseingangstüre : in Kunststoff, weiß, ÖNORM-Sicherheitsgetriebe (5-fach Verriegelung mit Drückerbetätigung) abtast- und aufbohrsicherem Profilzylinder mit Drückergarnitur, Befestigung auf 3-dimensional verstellbaren, kugelgelagerten Türbändern, sowie einem Glasausschnitt (Thermoglas).

Fenster und Fenstertüren : in Kunststoff, weiß, 2-fache umlaufende Flügeldichtung, mit Einhanddrehkippsbeschlag, Rundumverriegelung, Wärmeschutzglas 6/18/4 mm, mit k-Wert 1,1 W/m²K und 34 dB, ohne Fenstersprossen

Fensterbänke :
außen : Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet
innen : Werzalit

Innentüren : Wabenfüllungstüren in Buche natur furniert inkl. Holzzargen, mit Beschlag neusilber eloxiert. Im Keller werden die Innentüren auf Stahlzargen montiert.

Balkon:

Die Geländersteher und -füllungen werden aus pulverbeschichtetem Aluminium gefertigt.
Geländerhöhe: 1,00m von Balkonfußbodenoberkante bis Geländerhandlaufoberkante.

Innenstiege:

Massive Holzstiege als offene Wangentreppe ohne Setzstufen ausgeführt, Wangen und Geländerteile mit Handläufen in Buche B-verleimt (lamellenverleimt, keilverzinkt), Trittstufen in Buche im geschraubten System, B-verleimt (lamellenverleimt, keilverzinkt), alle Teile mit Wasserlack lackiert, Geländerausführung mit Handlauf 120 x 41 mm, Geländerstäbe Typ 5 (Durchmesser 30 mm glatt zylindrisch), An- und Austrittssteher 120 x 41 mm, Wangen ohne Abdeckleisten (Wandabstand 15 mm, +/- 10 mm), Wangen mit Stufen verschraubt, ohne Wandhandlauf.

Elektroinstallation:

Folgende Standardinstallation ist vorgesehen:

Keller:

Je Kellerraum:

- 1 Deckenlichtauslaß mit Ausschalter, 1 Steckdose

Erdgeschoß :

Allgemein:

- 1 Klingel im Wohnbereich, samt Taster bei der Haustüre
- 1 Außenlichtwandauslass bei der Haustüre mit Ausschalter im Vorraum

Vorraum:

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschalter
- 1 Steckdose

WC:

- 1 Wandlichtauslass samt Kontrolllichtausschalter

Küche:

- 1 E-Herdanschluss (380 V)
- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank
- 3 Steckdosen: 2 Stk. über Arbeitsplatte
 1 Stk. bei Lichtschalter

Wohnraum und Essplatz:

- 2 Deckenlichtauslässe mit Ausschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Telefonleerdose mit Leerrohr und Vorspann (in den Vorraum - Dachgeschoß wird ebenfalls ein Leerrohr samt Vorspann für die Telefonanlage verlegt).
- 1 TV-Leerdose mit Leerrohr, Verbindung zum Dach (in das Dachgeschoß wird ebenfalls ein Leerrohr samt Vorspann eingezogen).

- Leerverrohrung für Raumthermostat

Terrasse:

- 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter raumseitig
- 1 Feuchtraumsteckdose

Dachgeschoß:

Bad:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 1 Wandlichtauslass (für Spiegelleuchte) mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 2 Feuchtraumsteckdosen
- Wannenerdung
- Thermenanschluss

Gang / Stiegenhaus:

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschalter
- 1 Wandlichtauslass mit Wechselschalter
- 1 Steckdose

je Zimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 3 Steckdosen

1 Zimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 TV-Leerdose mit Leerrohr

Balkon (Sonderwunsch):

- 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter
- 1 Feuchtraumsteckdose

Blitzschutzanlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Sanitärinstallationen und Einrichtungsgegenstände:

Folgende Standardinstallation ist vorgesehen:

Erdgeschoß:

WC:

- 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten weiß
- 1 Handwaschbecken weiß mit Armatur chrom für Kaltwasser

Küche:

- Küche:
 - ◇ 1 Anschluß für Spüle und Geschirrspüler
 - ◇ 1 Anschluß für Dunstabzugshaube

Außenanlage:

- 1 Kaltwasseranschluss für Garten mit Entleerung

Dachgeschoß:

Bad:

- 1 Stahlblechbadewanne weiß mit Einhebelmischer chrom und Brausegarnitur
- 1 Waschtisch weiß mit Einhebelmischer chrom
- 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten weiß
- 1 Anschluß für Waschmaschine im Bad

Kücheneinrichtung:

- Küchenverbau kunststoffbeschichtet über 2 Seiten, eine Seite mit Hängekästchen
- Geräte:
 - ◇ Kühlschrank mit Gefrierfach
 - ◇ E-Herd
 - ◇ Dunstabzug
 - ◇ Geschirrspüler
 - ◇ Abwäsche mit Tropfasse

Heizung:

In den Wohngeschossen wird eine Radiatorheizung, über Gas-Brennwert-Kombitherme (Situierung im Bad) betrieben, installiert. Für die Anschlußmöglichkeit einer zusätzlichen Heizquelle wird ein einzügiger Kamin eingebaut. Vor Inbetriebnahme des Kamins ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer herzustellen. Der Querschnitt beträgt \varnothing 16 cm.

Bodenbeläge:

Erdgeschoß:

Vorraum und Küche: Fliesen
WC: Fliesen
Wohnraum und Essplatz: Teppich oder Laminat

Dachgeschoß:

Bad: Fliesen
Gang und alle Zimmer: Teppich oder Laminat

Wandbehandlung:

WC-EG und Bad: Fliesen: (bis 2 m hoch)
ohne Dekor und Bordüren.

alle übrigen Wände und Decken werden mit Innenwanddispersion gemalt.

Alle angegebenen Materialien stellen einen Qualitätsstandard dar, es können jedoch andere Materialien in gleicher Qualität zur Ausführung gelangen.

Fassade:

Die Hausfassade wird mit einem Dünnbettputz samt weiß aufgemalten Faschen verputzt. Es stehen verschiedene Farbkombinationen zur Auswahl, aus denen der Kunde wählen kann (pro Doppelhaus - gleiche Farbe / Farbe lt. Muster).

Außenanlagen:

Die Verkehrsflächen (Straßen) werden mit Asphalt befestigt.

Der PKW-Stellplatz und die Zufahrt werden mit Estrichplatten in Mörtelbett auf Unterbeton hergestellt.

Die Terrasse, der Eingangsbereich und der Zugangsweg werden mit Waschbetonplatten samt Unterbau hergestellt und entsprechend verfugt.

Als Traufpflaster kommt ein Raseneinfassungsstein samt Rollierung zur Ausführung.

Die Gartenflächen werden mit bauseits vorhandenem Erdmaterial grob planiert. Das Feinplanum sowie Besämen und sonstige gärtnerische Gestaltungen sind nicht enthalten.

Einfriedungen und Zäune sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Sonderwünsche:

Selbstverständlich können wir auch Ihre Sonderwünsche, sofern es der Baufortschritt erlaubt und diese rechtzeitig mit der Planungsabteilung bzw. mit den einzelnen Professionisten besprochen werden, gerne berücksichtigen. Dies wiederum garantiert Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Absprache der Sonderwünsche erfolgt direkt zwischen Ihnen als Hauskäufer (Kunden) und unseren ausführenden Firmen, ebenso deren Beauftragung und Verrechnung.

Werden auf Ihren Wunsch (Kunde) Planänderungen gegenüber den eingereichten und genehmigten Bauplänen (Standardplänen) vorgenommen, so sind die hierfür anfallenden Kosten von Ihnen separat zu entrichten.

Sonderwünsche sind nicht in dem vereinbarten Gestehungspreis enthalten, Aufpreise hierfür werden auf Anfrage bekanntgegeben.

Vorbehaltlich Druck und Satzfehler.

Änderungen der Ausführung vorbehalten, auch infolge Auflagen durch Behörden.

Die technischen Angaben geben nur den derzeitigen Stand wieder, gleichwertige Änderungen sind jederzeit möglich