

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUSANLAGE „WALDQUARTIER | SEEQUARTIER VELM“

SCHLOSSPARK 1, 2325 VELM

1. GRUNDLAGEN

1.1. Allgemein

Das Objekt wird nach dem allgemein anerkannten Stand der Technik (ÖNORM, DIN, EN, VDE, OIB-Richtlinien, Verordnungen, gesetzlichen Bestimmungen, etc.) und örtlichen Einzelvorschriften errichtet. Dazu gelten die österreichischen Normen, Vorschriften und Richtlinien, etc. als Mindeststandards. Das Projekt entspricht darüber hinaus den Vorschriften der niederösterreichischen Bauordnung, sowie den örtlichen Vorschriften und Gesetzen.

1.2. Brandschutz

Die Umsetzung des Brandschutzes erfolgt auf Basis des Brandschutzkonzeptes, der OIB-Richtlinien in der Fassung für Niederösterreich und der TRVB in der geltenden Fassung.

1.3. Wärmeschutz

Die notwendigen Nachweise zur Einhaltung sämtlicher Vorschriften werden von einem Ziviltechniker erstellt. Die Wärmeschutznachweise werden sowohl für das Gesamtgebäude und auch für die Einzelbauteile geführt. Ein vorläufiger Energieausweis wurde erstellt.

1.4. Schallschutz

Die inneren Bauteile sind danach ausgelegt und dimensioniert, sodass die bauordnungsgemäßen Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz zwischen den Häusern erfüllt werden.

Der Schallschutz der Außenbauteile (Außenwand und Fenster) ist den Umgebungsgeräuschpegeln entsprechend angepasst, und entspricht den Anforderungen gem. OIB-Richtlinie 5.

2. ALLGEMEINES

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse, Zähleranmeldegebühren und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die Anmeldegebühren von Telefon, Telekabel oder ähnlichen Anbietern sind durch den zukünftigen Eigentümer bzw. Mieter zu tragen.

2.1. Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer und Dach obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

2.2. Sonderausstattung

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des erreichten Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen, keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Bauvorhabens darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Häuser an die Eigentümer Aufträge durch Käufer auszuführen.

2.3. Änderungsvorbehalt

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder restlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

2.4. Ausstattung

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Verkaufsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind daher nicht im Lieferumfang des Hauses enthalten.

Bei sämtlichen angeführten Produkten steht es dem Bauträger frei, ein qualitativ gleichwertiges Produkt vorzuschlagen, auch wenn dies nicht explizit (oder gleichwertiges) angeführt ist.

2.5. Einbaumöbel

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes, der Verfliesung u.ä.). Daher sind Einbaumöbel nur nach Naturmaßen zu bestellen.

2.6. Toleranzen

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung abweichen.

2.7. Baustellenbegehungen

Vor Übergabe des Hauses ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Hausübergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

2.8. Projektbeschreibung

Die Einfamilienhausanlage besteht aus mehreren Baukörpern mit insgesamt 45 Wohneinheiten und 90 KFZ-Stellplätzen. Die Eigentumsobjekte erstrecken sich über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (ausgenommen Häuser direkt am See). Jedes Haus verfügt über Freiflächen, wie Terrasse und Garten.

Die Häuser werden ebenerdig erschlossen, um die Barrierefreiheit gewährleisten zu können. Der Technikraum befindet sich im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes. Des Weiteren gibt es für die Bewohner allgemeine Badezugänge zum See. Der Kinderspielplatz, Volleyball- und Tennisplatz befinden sich südlich der Einfamilienhausanlage in unmittelbarer Nähe.

Bauort: 2325 Velm, Schlosspark 1
 GstNr. 432/1, EZ 391, KG Velm
 Gesamtbauandfläche: 32.588 m²
 Widmung: Bauland, Wohngebiet, 33%, offen, gekuppelt, Bauklasse I,II

Die Planung sieht unterschiedliche Haustypen vor, die entsprechend dem beiliegenden Lageplan angeordnet sind. Die Häuser werden im Wohnungseigentum errichtet. Es sind 2 neue interne Erschließungsstraßen vorgesehen, die die Zufahrt zu jedem Haus bzw. Eigengarten ermöglichen. Zusätzlich gibt es zwei Fußwege, die interne Erschließung schaffen.

Anzahl Einfamilienhäuser: 45
Anzahl Stellplätze (Kfz): 90
Allgemeine Flächen: Müllplatz, Kinderspielplatz, Tennisplatz, Beachvolleyballplatz sowie Badewiese mit Seezugang und Seezugang Lagune

	Anzahl Objekte	Nutzungsart
SEEQUARTIER	21	Wohnen
WALDQUARTIER	24	Wohnen

Es werden 9 Haustypen errichtet:

- Typ 1A: WNfl. gesamt ca. 137 m²
- Typ 2A-m: WNfl. gesamt ca. 133 m²
- Typ 2A-s: WNfl. gesamt ca. 133 m²
- Typ 2C-m: WNfl. gesamt ca. 138 m²
- Typ 2C-s: WNfl. gesamt ca. 139 m²
- Typ 3A: WNfl. gesamt ca. 128 m²
- Typ 4: WNfl. gesamt ca. 121 m²
- Typ 5A-m: WNfl. gesamt ca. 125 m²
- Typ 5A-s: WNfl. gesamt ca. 125 m²

3. BAUWERK ROHBAU

3.1. Allgemeines

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall- und Brandschutz.

3.2. Fundierung

Fundamentplatte aus Stahlbeton, in frostsicherer Ausführung

3.3. Außenwände

Tragende Außenwände als Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz laut statischen und bauphysikalischen Erfordernissen. Tragende Trennwände aus Ziegeln bzw. Stahlbeton inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale (wo erforderlich).

3.4. Fassade

Verputzte Vollwärmeschutzfassade im Erdgeschoss bis Dachgeschoss, im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten. Abrieb und Farbe nach architektonischer Gestaltung. Teilweise vorgehängte Fassade aus Holzelemente nach architektonischer Gestaltung.

3.5. Geschoßdecken

EG – DG: Stahlbeton bzw. Teilfertigteil nach technischem Erfordernis. Aufgrund technischer Notwendigkeiten können Poterien oder abgehängte Decken erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

Raumhöhe ca. 2,55 bis 2,60 m

3.6. Stiegen

Betonstiegen nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

3.7. Terrassen

Terrassen über Erdreich werden mit einer U-Betonplatte lt. Statik ausgeführt, Oberfläche ca. 2% Gefälle, Belag mit Betonplatten 40x40 cm.

3.8. Flachdach

Wärme gedämmte Flachdächer / Kiesdächer, Ausführung laut statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

3.9. Kamine

Kamine können auf Sonderwunsch durch den Käufer, bei rechtzeitiger Bekanntgabe ausgeführt werden.

4. BAUWERK AUSBAU

4.1. Wände und Decken

Zwischenwände - nicht tragend: Nicht tragende Innenwände mittels ca. 10 cm Gipskartonwänden (wo erforderlich stärker), bei Gipskarton-Vorsatzschalen und Wandbekleidungen im Bereich keramischer Beläge 2-lagig beplankt.

Installationsschachtwand: Gipskarton-Ständerwand lt. System und Anforderungen an den Brandschutz.

Abgehängte Decken: Wo technisch erforderlich Gipskartondecken; Untersicht gespachtelt und gemalt.

4.2. Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Fenster mit Aludeckschale an der Außenseite, Dreischeibenisolierverglasung, Dreh- und/oder Drehkippschläge, Fixverglasung, Farbe außen nach architektonischer Gestaltung, Farbe innen Weiß, alufarbige Fensterbeschläge. Fensterbänke innen: Helopal Weiß, Fensterbänke außen: Aluminium

Sonnenschutz: Außenliegende Rollläden mit Unterputzkasten, Elektroantrieb gesteuert über Funk.

Hauseingangstür: Aluminium Hauseingangstür lt. bauphysikalischen Erfordernissen (Schall-, Wärme- und Brandschutz) inkl. Mehrfachverriegelung (WK3). Farbe innen Weiß, außen nach architektonischer Gestaltung, Schallschutz laut Vorschrift. B/H = ca. 90/210 cm, Beschlag: Langschild, Alufarben

Innentüren: Wabentürblatt, Oberfläche beschichtet in Weiß, Holzumfassungszarge in Weiß. B/H = ca. 80/200 cm, Beschlag: Rundrosette oder gleichwertig, mit Buntbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung), 1 Innentür mit Glaslichte zwischen Vorraum und Wohnküche (wenn Tür im Verkaufsplan dargestellt), Glasart ESG Klarglas

Schließanlage: Schließanlage Klasse BKZ+, mit aufrechtem Patent mit 5 Schlüsseln pro Haus inkl. Sicherungskarte

4.3. Oberflächen

Wandbeläge:

Vorraum, Abstellraum, Wohnküche, Zimmer, Schrankraum: Dispersionsanstrich Weiß

Bad und WC: Feinsteinzeug ca. 30 x 60 cm, im Bad allseitig bis ca. Türzargen-Oberkante, im WC allseitig ca. 1,20m hoch, darüber Dispersionsanstrich Weiß, 2 Fliesenfarben zur Wahl, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, Verlegung orthogonal (gerade Verlegung)

Bodenbeläge:

Wohnküche, Zimmer, Abstellraum (im Wohnbereich und OG), Schrankraum: Fertigparkett inkl. passender Parkettleiste in Eiche Natur, geklebte Verlegung. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu-Natur, wo erforderlich

Vorraum, Bad, WC und Abstellraum mit Waschmaschine bzw. Eingangsbereich: Feinsteinzeug ca. 30 x 60 cm, 2 Fliesenfarben zur Wahl, Verlegung auf Fliesenfarbe abgestimmt, Verlegung orthogonal

4.4. Schlosser- und Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten: alle Bleche, Rinnen und Rohre aus Aluminium

Geländer und Handläufe: Stahlgeländer mit Lochblechfüllung, Farbe nach architektonischer Gestaltung, umlaufend gehalten

Terrassentrennwände: Blech- oder Faserzementfüllung

Brieffachanlage: Bestehende Brieffachanlage zentral bei der Hauptzufahrt des Wohngebietes.

Vordächer: Glasvordach, Farbe nach architektonischer Gestaltung

Einfriedung und Eigengartenabgrenzungen: Aluminiumzaun ca. 80 cm hoch, Farbe nach architektonischer Gestaltung.

Maschendrahtzaun ca. 0,8 m hoch zur Grundgrenze und zu Nachbargärten.

Sichtschutz / Gartenhütten: Sichtschutzwände oder Gartenhütten (wenn im Verkaufsplan dargestellt) mit Holzverkleidung.

5. SANITÄRAUSSTATTUNG

Badewanne: Einbau-Rechteckbadewanne Duo, Geberit Renova, ca. 180 x 80 cm (wenn Dusche im Bad vorhanden), ansonsten Einbau-Rechteckbadewanne (mit einer Rückenschräge), Geberit Renova, ca. 170 x 75 cm, Weiß, aus Sanitäracryl, Ablauf und Überlauf mittig oder seitlich

Dusche: Rechteck-Duschwanne, Ideal Standard Ultra Flat S, ca. 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm, Weiß, aus Mineralguss

Waschtisch: Sanitärkeramik-Waschtisch, Geberit Renova Plan, ca. 60 x 48 cm, Weiß, mit Überlauf

WC: WC-Tiefspüler wandhängend, Geberit Renova, Weiß, aus Sanitärkeramik, Unterputzspülkasten, WC-Sitz und Deckel Weiß

WC-Handwaschbecken: Sanitärkeramik-Handwaschbecken, Geberit Renova Plan, ca. 40 x 25 cm, Weiß, mit Überlauf

Armaturen Waschtisch und Handwaschbecken: Einhebelmischer, Hansgrohe Talis, Chrom

Armatur Badewanne: Einhebel-Wannenmischer, Hansgrohe Talis, inkl. Hansgrohe Croma 100 Brauset set Vario mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause, Chrom

Armatur Duschen: Aufputz-Brausethermostat, Hansgrohe Ecostat 1001 CL, inkl. Hansgrohe Croma 100 Brauset set Vario mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause, Chrom

Handtuchheizkörper: Vogel & Noot BAWA, Weiß

Sanitäranschlüsse: Je Haus ein Waschmaschinenanschluss und Wäschetrockneranschluss.

Küche: 1 Anschlussmöglichkeit für Spüle (Kalt- und Warmwasser), 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler (Kaltwasser) über Doppelspindelventil bzw. Eckventil, 1 gemeinsamer Schmutzwasseranschluss (für Abwäsche und Geschirrspüler)

Freifläche: Je Haus 1 Auslaufhahn im EG sowie ein 1 Auslaufhahn im OG (frostsicher)

6. ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalter und Steckdosen: Berker S.1, Polarweiß, matt

Raumthermostat: Raumtemperaturregler Berker S.1, zeitgesteuert, passend zu den Schaltern

Heimrauchmelder: Pyrex Heimrauchmelder mit Batterieversorgung, Weiß

Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter, 3 Schutzkontaktsteckdosen 1-fach, 1 Schutzkontaktsteckdose 3-fach, 1 Schutzkontaktsteckdose 2-fach, 1 A1-Telekom Dose (anschlussfertig), 1 SAT-TV Leerdose für hauseigene SAT-Anlage (in der Ausstattung nicht enthalten), 1 Leerdose für weitere Anschlussmöglichkeiten, 1 Raumthermostat, Heimrauchmelder

(Eltern-) Schlafzimmer: 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose 1-fach, 3 Schutzkontaktsteckdosen 2-fach, 1 A1-Telekom Leerdose (leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler), 1 SAT-TV Leerdose für hauseigene SAT-Anlage (in der Ausstattung nicht enthalten), Heimrauchmelder, 1 Deckenauslass bei Ausführung Schrankraum über Ausschalter, 1 Raumthermostat

(Kinder-) Zimmer: 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter, 2 Schutzkontaktsteckdosen 1-fach, 2 Schutzkontaktsteckdose 2-fach, 1 A1-Telekom Leerdose (leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler), 1 SAT-TV Leerdose, 1 Leerrohr für weitere Anschlussmöglichkeiten, 1 Raumthermostat, Heimrauchmelder

Küche: 1-2 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter, 1 Wandauslass, je 1 Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle und Dunstabzug, 1 E-Anschluss 5-polig für E-Herd, 3 Schutzkontaktsteckdosen 2-fach für Küchengeräte

Küche mit Essplatz: Zusätzlich zur Ausstattung „Küche“: 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter, 1 Schutzkontaktsteckdosen 2-fach

Bad: 1 Wand- oder Deckenauslass über Ausschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose 1-fach mit Deckel beim Waschtisch, je 1 Schutzkontaktsteckdose 1-fach mit Deckel für Waschmaschine und Wäschetrockner, 1 Auslass für Badentlüftung über Ausschalter mit Kontrollämpchen, 1 Raumthermostat

WC: 1 Wandauslass bei Waschtisch, 1 Deckenauslass über Ausschalter, 1 Auslass für WC-Entlüftung über Nachlaufrelais

Abstellraum: 1 Deckenauslass über Ausschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose 1-fach

Technikraum: 1 Deckenauslass über Ausschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose 1-fach

Vorraum: 1-2 Deckenauslässe (je nach Haustyp) über Bewegungsmelder, 2 Schutzkontaktsteckdosen 1-fach, 1 Klingeltaster vor der Eingangstüre, 1 Verteiler UP - falls nicht anderweitig montiert, 1 Medienverteiler UP - falls nicht anderweitig montiert, Heimrauchmelder

Vorraum OG: 1-2 Deckenauslässe (je nach Haustyp) über Bewegungsmelder, 2 Schutzkontaktsteckdosen 1-fach

Terrasse: 1-2 Wand- oder Deckenauslass (schaltbar bei jeder Terrassentür), 1 FR-Schutzkontaktsteckdose 1-fach mit Klappdeckel

Türklingel / Glocke: Klingelschaltung über Taster

Blitzschutzanlage: Für das gegenständliche Bauvorhaben wird eine Blitzschutzanlage gem. ÖVE/ÖNORM EN62305-3 errichtet. Nach Fertigstellung wird ein entsprechendes Prüf- und Messprotokoll ausgestellt.

7. LÜFTUNG

Bad / WC: Je 1 Unterputzabluftventilator

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss / Technikräume ohne Fenster: Je 1 Unterputzabluftventilator

8. HEIZUNG, WARMWASSER

Fußbodenheizung, Versorgung über Luft-Wärmepumpe, Regelung über jeweils ein Raumthermostat in den Aufenthaltsräumen, im Bad zusätzlich ein Handtuchheizkörper Weiß inkl. E-Patrone.

Warmwasser je Wohneinheit über Luft-Wärmepumpe inkl. integriertem Warmwasserspeicher mit mind. 260 Liter Speichervolumen.

9. WASSER- UND ABWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über öffentliche Wasserleitungsnetz.

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, Regen- und Oberflächenwässer werden am Grundstück zur Versickerung gebracht.

10. AUSSENANLAGEN

Außenanlagengestaltung lt. Lagenplan. Zugangswege zu den Häusern sowie Kfz-Stellplätze mit Pflastersteinen.

Steg (wenn im Verkaufsplan dargestellt): Holzsteg, Oberfläche Lärche, Einstiegsleiter Edelstahl.

11. BADEWIESE, SPIELPLATZ UND MÜLLPLATZ

Zur allgemeinen Verfügung aller Bewohner im Schlosspark steht die Badewiese, der Spielplatz samt Tennis-, und Beachvolleyballplatz sowie der zentrale Müllplatz.