

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung Doppelhaus Krenstetten

Top 3

Top 4



## **Projektbeschreibung**

BVH: Ein Doppelhaus, mit 2 Wohneinheiten  
Größen: Top 3: 102m<sup>2</sup>, Top 4: 102m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Ausstattung: Belagsfertig +  
(auf Wunsch auch Schlüsselfertig gegen Aufzahlung möglich)

GST-NR.: 525/15, 525/16  
EZ: 372  
KG: 03213 Krenstetten

Das Projekt besteht aus zwei Doppelhäusern mit zwei hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten. Die Anlage befindet sich inmitten eines ruhigen Siedlungsgebietes. Ein Kindergarten befindet sich im Ort und ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

## **1. Kontakte**

### **Bauherr**

Robert Muskovic  
Ziegelweg 3  
A-3361 Aschbach Markt

Telefon: +43 (0) 677 / 62973089  
E-Mail: muskovic.robert@gmail.com

## **Planung und Bauausführung**

Robert Muskovic  
Ziegelweg 3  
A-3361 Aschbach Markt

## **Statikberechnung / Bewehrungsplan**

Team RM Bau GmbH  
Ziegelweg 3  
3361 Aschbach

## **Erhebungen, Vermessung der Parzellen**

Vermessung I. und S. Lehner  
Rotte Baichberg 9  
A-3331 Sonntagberg

## **2. Präambel**

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist erstellt auf Basis der Einreichplanung und wird entsprechend dem Projektfortschritt detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauherr hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn diese geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

## **3. Energieausweis**

HWB<sub>SK</sub>: 36  
f<sub>GEE</sub>: 0,63

## **4. Aufschließung**

Die Doppelhäuser werden über eine asphaltierte Zufahrt aufgeschlossen. Die Aufschließungsabgabe und die Anschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

## **5. Bauwerk - Rohbau**

### **Gründung/Fundierung**

Stahlbeton Streifenfundament oder Plattenfundament nach statischem Erfordernis.

### **Mauerwerk**

Außenmauerwerk, sowie Wohnungstrennwände und tragende Wände werden als Ziegel- oder Stahlbetonmauerwerk lt. Plan, bzw. nach statischem und Schalltechnischem Erfordernis, verputzt, ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden in Ziegeln, 12/10 cm stark, ausgeführt.

## **Geschoßdecken**

Stahlbetongeschossdecken bzw. Element- oder Ortbetondecken nach statischem Erfordernis.

## **Stiegen**

Stahlbetonfertigteiltreppen oder geschalte Ortbetontreppen. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Handläufe und Stiegengeländer, siehe Pkt. 7. Bauwerk - Ausbau.

## **Dachkonstruktion**

Flachdachkonstruktion mit Folienabdichtung/bituminöser Abdichtung (lt. Plan bzw. Energieausweis).

## **Außenputz/Fassade**

Auf den Außenwandflächen wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) lt. Plan bzw. Energieausweis mit einem Edelputz als Endbeschichtung ausgeführt. Farbe lt. Vorgabe Bauherr.

## **6. Bauwerk - Technik**

### **Raumheizung – Warmwasser – Lüftung (Wohneinheiten)**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer Verteilerstation. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat, einen Strom- sowie einen Kaltwasserzähler.

Raumheizung:	Luftwärmepumpe
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

### **Elektroausstattung**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU), dem Stand der Technik entsprechend. Die Häuser werden an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Die Verteilung erfolgt über den Technikraum.

Beim Hauseingang befindet sich ein Wandauslass (vorgesehen für Lichter mit Bewegungsmelder) sowie ein Klingeltaster. Der Gong der Türklingel befindet sich im Vorraum.

Die Installationen in den Wohneinheiten erfolgen unter Putz. Beleuchtungskörper werden nicht beigegeben. Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.

Jede Wohneinheit erhält zwei Funkhandsender für das Garagentor. Sämtliche Sonnenschutzkästen (Raffstores / Rollläden) werden mit einem E-Anschluss ausgestattet und über einen Funkhandsender geschaltet.

Die Position sowie die Anzahl der Steckdosen können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

**Erdgeschoß Top 3+4:**

<b>Eingang</b>	1 Klingeltaster (Gong im Vorraum) 1 Deckenauslass f. Lampe mit Bewegungsmelder 1 Wandauslass für Codetaster Garagentor
<b>WC</b>	1 Deckenauslass mit Schalter 2 Steckdosen 1 Leerverrohrung für WC Anschluss
<b>Kochen, Essen, Wohnen</b>	1 Auslass E-Herd 1 Auslass Zeranfeld 400V 1 Auslass für Dunstabzug (Umluft) 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Kühlschrank 4 Steckdosen Arbeitsfläche 3 Deckenauslässe mit Schalter 9 Steckdosen 2 Lehrverrohrung für TV/Medien im Wohnbereich 1 Anschluss Raumthermostat
<b>Abstellraum</b>	1 Wandauslass mit Schalter 1 Steckdose
<b>Vorraum</b>	1 Deckenauslass über 2 Schalter geschaltet 1 Steckdose
<b>Technikraum</b>	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose Warmwasserspeicher 1 Anschluss Wärmepumpe 1 Steckdose
<b>Terrasse</b>	2 Deckenauslass außen mit Schalter innen 1 Außensteckdose
<b>Garage</b>	1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder und Schalter 1 Steckdosen 1 Steckdose 400V 1 Taster als Garagentoröffner

**Obergeschoß Top 3+4:**

<b>Vorraum</b>	2 Deckenauslass über 3 Taster geschaltet (Wechselschaltung mit EG) 1 Steckdose
<b>Schlafzimmer</b>	1 Deckenauslass über 3 Taster geschaltet (Wechselschaltung)

	4 Steckdosen 1 Lehrverrohrung für Medien
<b>Schrankraum</b>	1 Deckenauslass mit Schalter 2 Steckdosen
<b>Kinderzimmer 1</b>	1 Deckenauslass mit Schalter 7 Steckdosen 1 Lehrverrohrung für Medien
<b>Kinderzimmer 2</b>	1 Deckenauslass mit Schalter 7 Steckdosen 1 Lehrverrohrung für Medien
<b>Badezimmer / WC</b>	1 Deckenauslässe mit 1 Schalter 1 Wandauslass mit Schalter (für Spiegelschrank) 2 Steckdosen 1 Leerrohr für WC Anschluss 1 Leerrohr für Badewanne

### **Sanitärinstallationen**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Das Gebäude wird an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation. Die Verteilung erfolgt über den Technikraum.

### **Wasseranschlüsse**

Ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler in der Küche, Ein Anschluss für die Waschmaschine im WC/Bad. Eine Frostsichere Außenarmatur auf der Terrasse.

### **Fremdgewerke**

Komplette Verkabelung und Verrohrung sämtlicher technischer Anlagen erfolgen nach den Angaben des jeweiligen Gewerklieferanten.

## **7. Bauwerk - Ausbau**

### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

In der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!

#### **Erdgeschoß Top 3+4:**

WC                    1 Unterputzpülkasten 2-Mengenspülung  
                          1 Anschluss Handwaschbecken  
                          1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner

#### **Obergeschoß Top 3+4:**

**Badezimmer / WC** 1 Anschluss Waschtisch  
                          1 Anschluss für 1 Einbauwanne mit Aufputzarmaturen  
                          1 Anschluss Duschrinne  
                          1 Anschluss für Aufputzarmaturen Dusche

Die Sanitärgegenstände können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

### **Fußbodenaufbau**

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Zementestrich, Fußbodenbelag.

### **Bodenbeläge**

In der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!

Bei Loggien/Terrassen/Balkone werden Natursteinplatten Granit, bzw. Feinsteinzeugplatten Format 60/30 bzw. 60x60 cm Farbe Hellgrau verlegt.

Bodenbeläge können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

### **Wandbeläge**

In der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!

Jedoch geplante Beläge Wände!

Höhe Verfliesung Bad: Türstockhoch darüber weißer Innendispersionsanstrich.

Höhe Verfliesung WC: 120 cm, darüber weißer Innendispersionsanstrich.

### **Innenputz/Malerarbeiten**

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz, versehen. Decken sind nach Erfordernis gespachtelt.

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen im EG und OG erhalten einen weißen Innendispersionsanstrich.

### **Türen/Fenster**

Hauseingangstür aus Aluminium oder Holz, Farbe Weiß, mit Wechselgarnitur und Sicherheitszylinder gemäß ÖNORM und Anforderungen Bauphysik.

Innentüren sind in der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!

Sämtliche Fenster und Türen in Außenbauteilen mit Ausnahme der Hauseingangstüre werden als Kunststofffenster mit mindestens 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Energieausweis als Drehkipplügel bzw. teilweise fixverglast, Farbe Weiß, hergestellt. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet, Farbe Weiß. Innenfensterbänke Werzalit oder gleichwertig, Farbe Weiß.

### **Handläufe**

Der Handlauf im Stiegenhaus wird als NIRO ausgeführt.

### **Sonnenschutz**

Rollläden mit Funkfernbedienung an allen Fenstern ausgenommen Kellerfenster.

## **Briefkasten**

Ist in der Ausstattung nicht enthalten.

## **8. Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen (inkl. Rasen) angelegt. Sträucher, Büsche, Bäume, Spielgeräte sind in der Ausstattung nicht enthalten.

## **9. Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber, dem Bauherren bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

## **10. Bauzeitplan**

Baubewilligung: 18.01.2022  
Baubeginn: 1. Quartal 2022  
Bauzeit: Ca. 12-18 Monate ab Baubeginn  
Übergabe: 3. Quartal 2023, Belagsfertig+

## **11. Kaufpreis und Kaufnebenkosten**

Die Kaufpreise sind zu vereinbaren! Sämtliche Preise sind Fixpreise. Nicht enthalten sind die üblichen Nebenkosten beim Erwerb von Immobilien:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %, Grundbucheintragsgebühr: 1,1 %, Vertragserrichtungskosten: ca. 1,25 % zzgl. 20 % USt. zzgl. Barauslagen.

## **12. Zahlungsplan**

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages wird der gesamte Kaufpreis auf ein Treuhandkonto des Notariates überwiesen. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung und nach Einlangen des gesamten Kaufpreises auf dem Konto des Notariates.

## **13. Betreten der Baustelle**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalausgänge im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bau- oder Projektleitung möglich.

## **14. Montieren von Einbaumöbel**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

## **15. Haarrisse**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

## **16. Silikonfugen**

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

## **17. Verbaute mechanische/elektrische Geräte**

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese von den Eigentümern nicht eingehalten erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

## **18. Austrocknungszeit und Luftfeuchtigkeit**

Die Kaufwerber werden darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem Bereich zwischen 40% und 55% liegen soll, da sich ansonsten Probleme mit den Böden bzw. Schimmelbildung ergeben können. Die Eigentümer verpflichten sich daher, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

## **19. Abdichtungen der Spritzwasserbereiche**

Die Bäder inkl. ihrer Spritzwasserbereiche (Duschen / Badewannen) müssen mittels alternativen Abdichtungen (Flüssigabdichtungen) auf der Estrichebene vollflächig inkl. Hochzug abgedichtet (direkt unter den Fliesen).

Eine anderweitige Abdichtung des Bauwerks lt. Ö-Norm 3692 ist nicht vorgesehen und wird nicht ausgeführt. Diese Abdichtungen sind in der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!

## **20. Sonstiges**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt







sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. gekauft wie besichtigt!

## **21. Ausstattungsbeispiele**

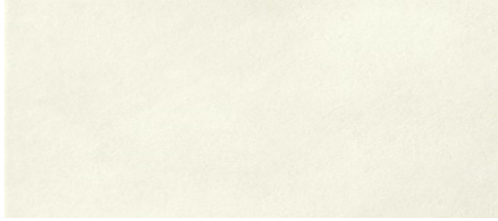
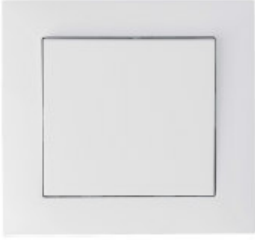


(in der Ausstattungsvariante Belagsfertig+ nicht enthalten!)

<b><u>Badewanne</u></b>	
	Acryl Badewanne Concept 100, 170x70cm, weiß
	Ab- und Überlaufgarnitur, chrom
	Hans Grohe Focus AP Wannenmischer, chrom
	Hansa Viva Wannen Set, chrom
<b><u>Dusche</u></b>	

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Doppelhäuser Krenstetten

	Hans Grohe Focus AP Brausemischer, chrom
	Duschrinne
	Hansa Viva Brausegarnitur, chrom
<b><u>Waschtisch</u></b>	
	Keramik Waschtisch Laufen Pro A 65x48cm, weiß
	Hans Grohe Focus WT- Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom
<b><u>WC</u></b>	
	Wand WC Laufen Pro Tiefspüler weiß, inkl. WC-Brille und Deckel

	<p>Tece Ambia Betätigungsplatte 2- Mengenspülung, weiß</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Handwaschbecken</u></b></p>	
	<p>Keramik Handwaschbecken Laufen Pro A 45x34cm, weiß</p>
	<p>Hans Grohe Focus WT- Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Bodenbeläge</u></b></p>	
	<p>Musterbild Parkett Eiche</p>
	<p>Musterbild Bodenfliese 30x60 cm, anthrazit</p>

<b><u>Wandfliese Bad</u></b>	
	Musterbild Wandfliese 30x60 cm, weiß
<b><u>Schalterprogramm</u></b>	
	Musterbild Lichtschalter, weiß
<b><u>Türen</u></b>	
	Musterbild Innentür
	Musterbild Türbeschlag f. Innentür