

Haus 1

2333 Leopoldsdorf

Rosengasse 12

KG.: 05210

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Einfamilienhaus

Erdarbeiten:

Oberboden abtragen, Oberboden am Grundstück zwischenlagern, Erdaushub für Polstergründung, Erdaushub am Grundstück zwischenlagern, Planum herstellen, Polstergründung einbringen, Rohrgraben unter der geplanten Fundamentplatte ausheben, herstellen und verfüllen.

Entwässerungsarbeiten:

Die Abwasserleitungen aus dem Erdgeschoss werden über Fallrohre bis unterhalb der Bodenplatte geführt und dort in den Grundleitungen aus PVC, Durchmesser mindestens 100 mm, zusammengefasst. Die Abwasserleitungen werden auf dem kürzesten Weg vor die Hausaußenkante geführt und an die Versorgungs- bzw. Hausanschlussleitungen angeschlossen.

Medienzuführung

Die Medienzuführung wird im Bereich des Technikraumes durch die Bodenplatte geführt. Die Medienzuführung erfolgt über Leerverrohrungen unter der Bodenplatte.

Kapillarbrechende Schicht:

Unterhalb der Bodenplatte wird eine kapillarbrechende Kies- oder Schotterfilterschicht eingebracht. Als Trennlage zwischen Filterschicht und Bodenplatte wird eine Folienabdeckung eingebaut.

Gründung:

Herstellen eines Schnurgerüstes; Herstellen einer Fundamentplatte $d = 22 \text{ cm}$, Betongüte C 25/30, Überwachungsklasse ÜK1, Expositionsklasse XF1, XC2 nach Statik inkl. PE-Folie - oder technisch gleichwertige Konstruktion nach Wahl des Auftragnehmers.

Aussparungen in der Bodenplatte nach Installation der Medien (Wasser, Elektro, Telefon, Wärmepumpe usw.) fachgerecht schließen.

Herstellen einer Entwässerungsleitung DN 150, die auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt wird; Schutzrohr für Medienzuführung DN 150.



Bausystem Ziegel rot

Die Außenwände werden als passivhauskonforme Massivwand mit Tonziegel 25cm (roter Ziegel) und mit einem zusätzlichen Wärmedämmsystem ausgeführt (u-Wert 0.15 W/m²K). Die Innenwände im Erdgeschoss werden ebenfalls mit Tonziegeln ausgeführt.



Wärmedämmung WDVS

Zur Erhöhung der Energieeinsparung werden bei Ausführung mit Tonziegel die Außenwände mit EPS-F Plus 16 cm Wärmeverbundsystem ab Bodenplatte Unterkante ausgeführt.

Die Erstellung eines Energieausweises ist inkludiert.

Fassade



Einfarbiger Reibputz in weiss. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2mm ausgerieben strukturiert. Bei Sonderfarben und zweifärbigen Fassaden wird ein Aufpreis verrechnet.



Innenputz

Im Hausinneren sind die Massivwände mit einem mineralischen Innenputz (Glättputz) versehen und werden tapezierfähig ausgeführt. Die Anschlüsse an die Geschoßdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Untersicht der Geschoßdecken wird tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig (Q3) verspachtelt.

Geschoßdecken

Die Geschoßdecken mit Ausnahme des Spitzbodens werden nach Wahl des Auftragnehmers als Elementdecke mit Aufbeton oder als Beton-Fertigteildecke ausgeführt. Die Deckenstärke wird laut Statik dimensioniert.

Zwischenwände im Obergeschoss



Diese werden als Gipskartonständerwände in den Wandstärken gemäß Zeichnung mit innenliegender Schalldämmung tapezierfähig (Q3) verspachtelt erstellt. In Bädern werden zwei Lagen Feuchtraumplatten zur Beplankung der Ständerwände verwendet.

Innentreppe

Die Treppe wird aus Stahlbeton und erforderlicher Bewehrung vor Ort geschalt als Rohbetonstiege ausgeführt. Die Oberfläche der Stufen muss für den jeweiligen Stufenbelag bauseits angeglichen werden. Belegung, Absturzsicherungen und Handläufe werden bauseits hergestellt.

Dämmung der Geschoßdecke zum Dachboden

Die Decke zum Dachboden erhält zwischen den Sparren und Zangen eine mineralische Wärmedämmung in einer dem Energieausweis entsprechenden Bauteilstärke.

Um Feuchteschäden zu verhindern, wird raumseitig eine Dampfbremse/-sperre (PE-Folie) mit allseitigem, dauerhaft luftdichtem Anschluss angebracht. Den innenseitigen Raumabschluss bildet eine Gipskartondecke. Diese wird verspachtelt und tapezierfähig hergestellt.

Die Anschlussfugen zwischen Decken und Wänden sind Wartungsfugen und werden durch den Auftraggeber im Zuge der Tapezierarbeiten geschlossen.

Bodeneinschubtreppe

Lieferung und Einbau einer feuerhemmenden (EI30) Bodeneinschubtreppe, raumseitig weiß beschichtet, mit kugelgelagerter verschleißfreier Schließmechanik und komfortablem Schnappverschluss. Ein Lukenschutzgeländer sowie ein Oberdeckel ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Alle Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind Eigenleistung des Auftraggebers und können erst nach Abnahme und Übergabe des Hauses begonnen werden.

Dachstuhl



Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Der Dachüberstand beträgt ca. 50 cm. Die Untersicht besteht aus einer gehobelten Nut-Feder-Schalung. Eine waagrechte Dachschalung gilt nicht als vereinbart.

Die Schalung des Dachüberstands sowie alle sichtbaren Holzbauteile (wie Sparren, Pfetten, Stützen) werden 2x mit witterungsbeständiger nicht deckender Lasur Relius Eiche hell 1712 gestrichen. Dachüberstände werden dem Außenvollwärmeschutz angepasst.



Donau Dachstein



Die Dacheindeckung erfolgt mit BRAMAC-Donau-Dachsteinen in Rubinrot. Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet ausgeführt. Der First wird belüftet in mörtelfreier Verlegung ausgeführt. Im Pauschalfixpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Form- und Durchgangssteine.

Zum Schutz der Dacheindeckung gegen Abheben durch Wind erfolgt eine normgerechte Verklammerung der Dachsteine in den sturmgefährdeten Bereichen des Daches. Sonderzubehör wie Schneefanghaken, Trittstufen, etc. ist nicht vereinbart.

Die Farbe Ihres Daches ist Rubinrot.

Spenglerarbeiten



Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Im Pauschalfixpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre.

Es wird ein durchtrittsicheres Unterdach als raue Schalung mit diffusionsoffener Schalungsbahn oder durch eine gleichwertige Konstruktion hergestellt. Die Spenglerarbeiten wie Fallrohre und Hängerinnen werden in verzinktem Stahlblech ausgeführt.



Luft-Wasser-Wärmepumpe, Vaillant aroTHERM split mit uniTOWER

Besondere Merkmale:

- aroTHERM VWL 55/5 AS mit Uni TOWER
- Vormontierter Hydrauliktower mit SplitMountingConcept
- Heizung, Warmwasserbereitung
- Heizleistung (A2/W35) 3,4 kW Leistungszahl 3,8
- Modulierender Kompressor mit Inverter Technik
- Heizgrenztemperatur -20°C/+20°C
- Schallleistungspegel 55 dB(A)
- Maße Außeneinheit H/B/T mit 765/1100/450 ohne Fundament
- Maße Inneneinheit H/B/T mit 1880/599/693

Ausstattung:

- Regelungseinheit sensoCOMFORT 720/2
- Warmwasserbereitung mit integriertem 188L WW-Rohrwendelspeicher
- 3-Wege Umschaltventil für Heizung/Warmwasser
- Elektro-Zusatzheizung
- Modulierender EC- Lüfter

Hinweis:

Das System ist mit einer Geräuschminderfunktion ausgestattet, über die die Kompressor- und Ventilatorumdrehzahl im Nachtbetrieb reduziert werden kann. Bei aktiver Geräuschminderfunktion verringert sich die Heizleistung um ca. 40 %.

Geringe Kältemittelfüllmenge. Eine geringe Kältemittelfüllmenge erfüllt die Anforderungen an den schonenden Umgang mit der Umwelt und lt. aktueller F-Gas-Verordnung geringere Serviceintervalle.

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Warmwasser-Fußbodenheizung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatten – oder gleichwertig. Mit witterungsgeführter Regelung – dafür wird pro Wohnraum ein Fußbodenheizkreis installiert. Der Heizungsanlagenschutz für geschlossene Anlagen lt. Ö-Norm H5195-1 ist inkludiert.

Schwimmender Heizestrich

Der Fußboden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt.



Erdgeschoß ca. 20 cm:

- ca. 11.5 cm Wärmedämmung, Ausgleich, PE-Folie
- ca. 7 cm Zementestrich
- ca. 1.5 cm Bodenbelag (Eigenleistung)

Ober-/Dachgeschoß (falls ausgebaut) ca. 15 cm:

- ca. 6.5 cm Dämmung, Ausgleich, PE-Folie
- ca. 7 cm Zementestrich
- ca. 1.5 cm Bodenbelag (Eigenleistung)

3-fach verglaste Fenster PVC weiß



Passivhausgeeignete Fenster- u. Terrassentürelemente im gesamten Haus. U/w = 0.74 W/m²K* RAL-Montage lt. ÖNORM B5320

Die Fenster und Fenstertüren (Hersteller Reform oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers) sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Wärmeschutzverglasung ($u_g \leq 0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$) und werden je nach Modell mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet - ausgenommen Fixverglasung. Alle Flügelfenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge.

Die Fenster und Fenstertüren sind gemäß ÖNORM B5320 zusätzlich auf der Innen- und Außenseite mit einem luftdichten eingeputzten Foliendichtband versehen.

Eine technisch gleichwertige Konstruktion ist zulässig.

Bodentiefe Fensterelemente im Dach- / Obergeschoß werden zweigeteilt mit einem feststehendem Brüstungselement mit VSG-Verglasung und darüber liegendem Dreh-Kipp-Flügel ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige Metallfensterbänke mit einer versiegelten Oberfläche eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten keine Außensohlbank. Die Innenfensterbänke sind beschichtet, baufeuchte- und UV-beständig und in weißer Farbe.

Hauseingangstür HDF Oberfläche -RAL-Montage lt. ÖNORM B5320

Die Haustür (Hersteller Reform oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung, "Sonstiges") ist aus weißen Kunststoff-Profilen mit 6 Kammern hergestellt. Glasfaserverstärkung und 86 mm Bautiefe sorgen für beste Wärmedämmung ($u_d \leq 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Die Einsatzfüllung besteht aus einer Grundplatte mit GFK-Kern (glasfaserverstärkter Kunststoff). Die HDF-Oberfläche ist pflegeleicht und beständig (High Density Finishing).

Die Eingangstür besitzt eine 5-fach-Verriegelung, Innen- und Außendrücker und wird mit einem Profilzylinder und drei Sicherheitsschlüsseln samt Sicherheitskarte ausgestattet. Die Haustür wird gemäß ÖNORM B5320 wie bei den Fenstern eingebaut.

Stromverteilerschrank geliefert und montiert

Um eine sichere und ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten, baut der Auftragnehmer 10 Stromkreise mit einem Fehlerstromschutzschalter in das Haus ein. (inklusive Prüfbericht). Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine, der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt.

Elektroinstallationen



Die Elektroinstallationen werden fachgerecht nach den einschlägigen Vorschriften ausgeführt.

Die Installation, auch für Telefon- und Antennenanschluss, beginnt ab dem Hauswirtschaftsraum innerhalb des Hauses, wo ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt wird.

Für den Komfort des Auftraggebers wird eine großzügige Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen über die Anforderungen der ÖVE hinaus vorgesehen.

Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen selbstverständlich unter Putz. Eine Blitzschutzanlage ist nicht inkludiert.

Die Ausstattung der zeichnerisch dargestellten und vertraglich vereinbarten Räume ist nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Hauseingang:	Ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter mit Taster außen und Auslass innen (ohne Klingel).
Klingelanlage:	
Vorraum/Galerie/Flur/Diele:	eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Wechselschalter (ab 3 m Raumlänge zwei Deckenauslässe)
WC im Erdgeschoss:	eine Steckdose, ein Wandauslass mit Schalter
HWR-Hauswirtschaftsraum:	zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Küche:	Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie fünf Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass.
Wohn- und Schlafrum bis 20m²:	vier Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Wohn- und Schlafrum über 20m²:	fünf Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Doppelschalter
Bad:	zwei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass
Garderobe/Schrank-/Abstellraum:	Eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Schalter
Terrasse / Balkon:	Eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter

Abfluss und Wasserinstallation (Rohinstallation)



Die Installationen der Wasserleitungen aus korrosionsbeständigem Rohr erfolgen im Haus ab dem Wasserzähler.

Die Kaltwasserleitungen sind durch eine Dämmschutzhülle gegen hygienetechnisch bedenkliches Erwärmen und gegen Schwitzwasserbildung geschützt.

Warmwasserleitungen werden gemäß Ö-Norm mit einer Wärmedämmung versehen. Die Versorgung erfolgt zentral.

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitung geführt. Die Entlüftung der Abwasserleitungen erfolgt über Dach.

Küche: Eine Warm- und Kaltwasser-sowie Abwasserinstallation.

WC EG: Rohinstallation als Vorbereitung für Hänge-WC inkl. Unterputzspülkasten (Geberit) samt Vorsatzschale, Vorbereitung für Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasserinstallation

Waschmaschine: Rohinstallation Kaltwasser - Waschmaschinenanschluss samt Waschmaschinensiphon.

Bad OG: Rohinstallation für Dusche, Badewanne sowie Waschbecken, Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasserinstallation

Rohinstallation als Vorbereitung für Hänge-WC inkl. Unterputzspülkasten (Geberit) samt Vorsatzschale.

Außen: Selbstentleerender, frostsicherer Außenwasserhahn (Kaltwasser) lt. ÖNORM an der Außenwand im Bereich Küche oder Hauswirtschaftsraum.

Maximale Leitungslänge 3 Meter.



AUSSENANLAGEN

Anschlüsse & Zuleitungen

Errichtung der Zuleitungen für Wasser (samt Wasserzählerschacht), Strom (samt Hausanschlußkasten inklusive Zählerplatz), Kanal (samt Kanalübergangsschacht und Reinigungsstück).

Dachflächenentwässerung inkl. Regensinkkästen – die Dachflächenentwässerung wird am Grundstück zur Versickerung mittels Sickerschachts laut Vertragsplan ausgeführt.

Im Garten wird die oberste Schicht vom Mutterboden wieder aufgebracht und verteilt, jedoch keine Fein-Humusierung oder Rasensaat ausgebracht.

Einfriedung zum Öffentlichem Gut (Rosengasse)

Betonsockel samt Fundament schalglatt Höhe 50 cm mit Stabmattenzaun in anthrazit. Sonstige Einfriedungen sind nicht Leistungsbestandteil und ggf. bauseits herzustellen.

Zufahrt und Parkflächen

Die Zufahrts- bzw. Parkflächen werden mit Betonbruch befestigt (60 cm Tiefe), Betonpflaster (Wellenverbundstein) in Split verlegt, mit Rasenbegrenzungssteinen eingefasst und straßenseitig mit einer Ablaufrinne (Rigol) abgeschlossen.

Zufahrt- und Parkflächen sind für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von max. 3,5 Tonnen befahrbar.

Zuwege

Die Zuwege zum Haus werden mit Betonbruch befestigt (60 cm Tiefe) und Betonpflaster (Wellenverbundstein) in Split verlegt. Die Pflasterflächen werden mit Rasenbegrenzungssteinen eingefasst.

Bei der Eingangstüre wird eine Rohbeton Stiegenanlage 150 x 300 cm auf FFOK -0,08 m hergestellt. Ausgleich, Belegung, Absturzsicherung und Handläufe sind nicht Leistungsbestandteil und ggf. bauseits herzustellen.

Terrasse (Eigenleistung)

Traufenstreifen (Eigenleistung)

Wichtige Hinweise

Durch die Belagsfertige Übergabe des Objektes obliegt das Ausheizen des Estrichs in der Verantwortung des Auftraggebers, die Energiekosten werden nicht vom Auftragnehmer getragen und auch nicht vergütet

Nach Bezug sind die Hinweise zur Trocknung und Lüftung zu beachten. Abweichungen aufgrund von Forderungen aus dem Genehmigungsverfahren berechtigen den Käufer nicht, Minderungsansprüche, gleich welcher Art geltend zu machen. Maße für Einrichtungszwecke und Ausstattungen sind grundsätzlich am fertigen Bau zu nehmen.

Zeichnerische Darstellungen dienen der Veranschaulichung. Sie sind nicht verbindlich für die Einzelheit der Ausführung.

Um die erforderlichen Trocknungszeiten zu gewährleisten ist eine Bauzeit von 1 Jahr vorgesehen. Mit einer Bedarfslüftung reduziert sich die Trocknungszeit erheblich.

Bei Abweichungen oder Zweifeln geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Bei Ausstattungen in den Plänen, die nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, handelt es sich um unverbindliche Planungsvorschläge.

Der Verkäufer hat die Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst sowie technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und unter Verwendung normgerechter und zugelassener Baustoffe zu erbringen.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Bauprojektes und der einzelnen Gewerke nicht mindern.

Abweichungen der Wohn- und Nutzflächen von den sich aus den Plänen ergebenden, auf der Grundlage der Rohbaumaße ermittelten Flächengrößen sind nur auszugleichen, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und nur soweit sie mehr als 2% betragen.