BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Doppelhausanlage in 2281 Raasdorf, Wagramer Str. 16-28 a, b

Fertigteilbauweise belagsfertig

Version 7, Stand 27.7.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Baustoffe und Konstruktion ..... Seite 2
2. Fenster und Fenstertüren ..... Seite 3
3. Türen ..... Seite 3
4. Wasserversorgung ..... Seite 4
5. Entwässerung ..... Seite 4
6. Heizung/Warmwasserversorgung/Temperierung ..... Seite 4
7. Sanitär-Rohinstallationen ..... Seite 4
8. Lüftung Bad, WC, AR ..... Seite 5
9. Elektroinstallation ..... Seite 5
10. Innenstiege ..... Seite 6
11. Boden- / Wandbeläge ..... Seite 6
12. Außenbereiche ..... Seite 6

Objektbeschreibung:

Die Gesamtanlage besteht aus 7 Doppelhäusern mit eigenen Terrassen und Gartenbereichen. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Einbahnstraße im Westen der Liegenschaft.

Ein Wohnhaus besteht aus 2 Doppelhaushälften mit je 2 zugehörigen Stellplätzen. Für die Anlage wird Wohnungseigentum begründet. Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine Terrasse, einen Gartenanteil, einen Vorplatz sowie einen gemeinsamen Müllplatz.

Das Wohnhaus wird auf einer Bodenplatte errichtet und verfügt über ein Erd- und Obergeschoss.

Die Übergabe des Objekts erfolgt im belagsfertigen Zustand.

1. Baustoffe und Konstruktion

1.1. Fundamente

Die Fundierung des gesamten Bauwerks wird als Flachfundierung mittels Bodenplatte samt Abdichtung ausgeführt.

1.2. Wände

Außenwände:

Im EG/OG in Holzriegelbauweise

Die Außenwände werden werksseitig produziert und vor Ort montiert.

Innenwände:

In Holriegelbauweise;
Zum Teil mit Vorsatzwänden für die Hausinstallation

Die Innenwände werden werkseitig mit den notwendigen Elektro-Leerverrohrungen versehen. Die Verkabelung erfolgt vor Ort.

Gebäudetrennwand:
in Holzriegelbauweise entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.

1.3 Decken

Die Decke über EG wird als geschlossene Decke als Elementkonstruktion ausgeführt.

Aufbau der Decke über OG = Holzkonstruktion mit Gipsplatte beplankt

1.4. Estriche

Schwimmend verlegte Estriche in beiden Geschoßen.

1.5. Fassaden

- Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik mit Putzoberfläche
- Farbe Weiß, teilweise mit Sichtholzschalung

1.6. Dachstuhl- und Dachentwässerung

Walmdachkonstruktion mit Betondachsteindeckung in grau;

Dachentwässerungen und Dachanschlüsse:

Vorgehängte Dachrinnen, Fallrohre und sonstige An- bzw. Abschlussbleche werden aus ALU hergestellt und sorgen für eine sichere Dachentwässerung. Versickerung lt. Pkt. 5

2. Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und Alu Deckschale AUSSEN Farbe Grau.

Verglasung:

- 3-Scheiben Verglasung lt. Bauphysik
- Tlw. Fixverglasung in den Parapetbereichen im OG
- Satinato - Verglasung im Bad/WC im EG und bei der Glasfüllung der Hauseingangstüre

Sicherheitsverglasung:

- Im Erd- und Obergeschoss sind alle Verglasungen, die unter die Brüstungshöhe (BRH=85cm) reichen mit Sicherheitsverglasung ausgestattet.

Beschläge:

- Drehkippbeschläge bei 1-flügeligen Elementen, bzw. Dreh-/Drehkippbeschläge.
  (2-flügelige Elemente - 1 Dreh-/ 1 Drehkippflügel)

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke: Material ALU Farbe Grau
- Innenfensterbänke: Helopal, weiß
  Terrassentüren ohne Alufensterbänke ausgeführt

Sonnenschutz:

- Elektrisch per Funk bedienbare Rollläden an relevanten Fenstern.
  Farbe grau

3. Türen

3.1. Hauseingangstür:

- Haustür in Holz, grau mit Glaseinsatz satiniert
- Stoßgriff in Edelstahl außen, Türgriff Edelstahl innen

Beschlag:

- 3-fach Verriegelung mit nicht aushebebaren Bändern (mind. 3 Stück)
- Schutzbeschlag gegen unmittelbare mechanische Angriffe und Erschweren des gewaltsamen Abdrehens des Profilzylinders.

4. Wasserversorgung

Wasserversorgung aus dem Gemeinde/-Stadtnetz. Wasserzähler im Haus (Ausführung abhängig vom jeweiligen Anbieter)

5. Entwässerung

Das Schmutzwasser aus beiden Doppelhaushälften wird in den gemeinsamen Übergabeschacht geleitet und entwässert in das vorliegende Kanalsystem der Gemeinde/Stadt.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine seitliche Ableitung über Rinnen/Fallrohre in eine Sammelleitung welche, in eine Versickerungsanlage (Sickerschacht) eingeleitet wird.
Bei Bedarf erhält jede Doppelhaushälfte einen eigenen Sickerschacht. Je nach Erfordernis werden Sickeranlagen/Sickermulden hergestellt. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen ist abhängig von den Vorgaben der zuständigen Gemeinde. Diese Vorgaben können meist erst im Laufe des Baues eruiert werden.

Die gemeinsame Zufahrtsstraße entwässert über eine eigene Sickeranlage in das Erdreich.

6. Heizung/Warmwasserversorgung/Kühlung

Montage und Inbetriebnahme der Luft-Wasser-Wärmepumpe: Produkt Vissmann.

Die Luft/Wasser-Wärmepumpe wird als Monoblockausführung ausgeführt.

In der gesamten Wohnnutzfläche wird eine Fußbodenheizung ausgeführt.

Diese beinhaltet:

- 2 Stück Verteilerkasten (Unter- oder Aufputz).
- Heizkreisverteiler samt Stellmotoren

Situierung des Außengerätes seitlich neben den Häusern.

Das Innengerät wird im Technikraum montiert.

Warmwasserspeicher:

Montage und Inbetriebnahme

- Gesamtspeichervolumen mind. 170l

Die Lufwärmepumpe wird mit der Funktion zur Temperierung (Temperaturabsenkung um ca. 2°C) ausgestattet.

7. Sanitärinstallation

Allgemeine Rohinstallation

- In der Wand integrierte Installationsmodule als Trägergerüst.
- Warmwasserleitungen aus Alu-Verbundrohren
- Kaltwasserleitungen aus Alu-Verbundrohren

Wasserzähler

Steigleitungen für Abwasser, Warm- und Kaltwasser in das Obergeschoss, Entlüftungsleitungen über das Dach

Allgemein:

- 1 Außenzapfstellen mit Schlauchverschraubung ½“
- 1 Waschmaschinenanschluss

Vorbereitete Rohinstallation im Bad für:

- Badewanne inkl. Armatur
- Doppelwaschtisch inkl. Armatur
- WC wandhängend
- Dusche mit Eckeinstieg inkl. Armatur

Rohinstallation im Sanitärbereich EG für:

- Dusche mit Eckeinstieg inkl. Armatur
- WC wandhängend
- Handwaschbecken

In der Küche wird die Rohinstallation ausgeführt;

Bei belagsfertiger Übergabe ist eine Verbundabdichtung+ gemäß ÖNORM bauseits auszuführen.

8. Lüftung Bad, WC, Technik

Natürliche Belüftung bei allen Räumen mit Fenster; Mechan. Lüftung bei Räumen ohne Fenster.

Im Technikraum Lüftung über Spaltlüftung in der bauseitigen Türe (nicht mechanisch).

9. Elektroinstallation

- Die Doppelhaushälfte wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist.
  Der Hauptverteiler mit allen Sicherungen befindet sich im Technikraum.
  Der Zähler wird in einem gemeinsamen Zählerbock an der Straße situiert.
- Installation gemäß entsprechenden ÖVE-Vorschriften
- Leerverrohrung für den bauseitigen Anschluss einer E-Ladestation für PKW
  Hinweis: Die Möglichkeit und Dimensionierung des Anschlusses sind von der Netzauslastung zum Anschlusszeitpunkt abhängig und können nicht garantiert werden.

Schalterprogramm weiß

Weiters sind folgende Elektroanschlüsse vorgesehen:

- Heizung (fertig angeschlossen) Waschmaschine u. Trockner (Anschlussdose)

Die Vorbereitung für eine kundenseitige Photovoltaikanlage wird vorgesehen (Leerverrohrung).

<u>Fundamenterder</u>
Wird nach den Vorschriften der ÖVE ausgeführt.

10. Innenstiege

- Offene Treppenkonstruktion aus Massivholz in Eiche samt dazugehörigem Handlauf u. Geländer

11. Boden- /Wandbeläge

- Wände generell: unverspachtelt, malerfertig
- Böden generell : belagsfertig

12. Außenbereiche

12.1 Privatgärten

Unbearbeitet

12.2. Hauszugang/Stellplätze

- Zugang zum Haus befestigt ausgeführt mit Rigolen lt. Fertigteilhaus - Hersteller
- Stellplätze mit Rasengittersteinen

12.3. Terrasse

- Belag: Feinsteinzeugplatten; gemeinsame Terrassentrennwand in Holzkonstruktion

12.4. Müllplätze

- Gemeinsamer Müllplatz je Doppelhaus im Straßenbereich;
- 3seitig eingefasst mittels Stabgitterzaun h = ca. 1m

12.5. Einfriedung

- Stabgitterzaun im Garten umlaufend
- Einfriedungen zum öffentlichen Gut wurden lt. Vorgabe der Behörde ausgeführt

12.6. Traufenbereich

- Abgrenzung zum Gelände mittels Betonrandleisten
- Traufenschotter
- Im Eingangs- und Terrassenbereich Rigole lt. Haushersteller

Risse
Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkett- und/oder Naturholzböden.

Änderungen und Abweichungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der gegenständlichen Verkaufspläne sind aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften durch den Verkäufer möglich.

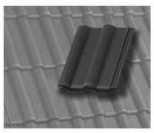
Die Ausführung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Höhenlage, Entwässerung und Zufahrtsituation ist abhängig von den Vorgaben der zuständigen Gemeinden/Anbieter. Diese Vorgaben können meist erst im Laufe des Baues eruiert werden, wodurch Änderung möglich sind.

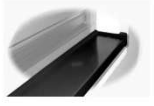
ELK Fertighaus GmbH
Industriestraße 1
3943 Schrems
02853 705

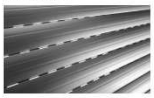
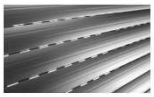
Auftragsbestätigung

ELK TECH GmbH, A-2281
Raasdorf,Wagramerstraße
14

Auftrag 672483 Haustyp KE

Bramac Classic Protector Plus schiefer 	Dacheindeckung	Haus	1 Pos	-
Schneefangnasen ganze Dachfl. 	Dachzubehör	Haus	1 Pos	-
Schneefangvorrichtung Schneefangnasen 	Dachzubehör	Haus	103 m2	-
Sicherheitsdachhaken nein	Dachzubehör	Haus	1 Pos	-
Lichtkuppel-Dachfenster nicht gewünscht	Dachzubehör	Haus	1 Pos	-
Dachrinne Aluminium anthrazit RAL 7016 P10 	Dachrinnen	Haus	1 lfm	-
Putzfassade fugenlos	Aussenputz	Haus	1 Pos	-

Stolit Putzfassade Standardfarbe weiss	Aussenputz	Etage 2	1 Pos	-
Stolit Putzfassade Standardfarbe weiss	Aussenputz	Etage 3	1 Pos	
Designfassade Rhombus Lärche gehobelt und hinterlüftet natur unbehandelt	Holzteile	Haus	1 Pos	-
Dachkastenschalung 3-Schicht Adler Lignovit Color Signalgrau RAL 7004 	Holzteile	Haus	1 Pos	-
KST-ALU-Fenster Q12 weiss	Fenster	Haus		-
Fensteroliven Atlanta weiss 	Fenster	Haus	13 Stk	-
Farbe Aluminium anthrazit Ral 7016 FS 	Fenster	Haus		-
Glas Satinato weiss 	Fenster	Fenster 203		
Fensterbaenke aussen anthrazit Ral 7016  	Fensterbänke	Haus	1 dm	-

Fensterbaenke innen Marm.class.95M 	Fensterbänke	Haus	1 lfm	-
Rollaeden integriert laut Auftrag anthrazit 	Rollläden integriert	Etage 2		-
Rollaeden integriert laut Auftrag anthrazit 	Rollläden integriert	Etage 3		-
Führungsschiene RL integriert anthrazit Ral 7016 HWF	Rollläden integriert	Etage 2	1 Pos	-
Führungsschiene RL integriert anthrazit Ral 7016 HWF	Rollläden integriert	Etage 3	1 Pos	-
E-Antrieb Rollladen integriert ohne Aufpreis	Rollläden integriert exkl. Bad/WC im EG	Etage 2		-
E-Antrieb Rollladen integriert ohne Aufpreis	Rollläden integriert	Etage 3		-
Rolladen Abschlussleisten anthrazit Ral 7016 HWF 	Rollläden integriert	Haus	1 Pos	-
Haussteuerung TaHoma Switch geliefert, Inbetriebn.d.Kunden ohne Aufpreis	Rollläden integriert	Haus	1 Pos	-

SG Kos 400 Edelstahl / Ronny Edelstahl 	HET-Beschläge	Tuer 290		-
Haustuer Art 712-2 anthrazit Ral 7016  	Hauseingangstür	Tuer 290		-
Haustuerverglasung Satinato weiss 	Hauseingangstür	Tuer 290	1 Stk	
Stiege Eiche keilverz.strukt. ohne Setzstufen 	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-
Trittstufe 40mm+Kinderschutzl.	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-
Stiegenuntersicht sichtbar	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-
Trittstufe 40mm+Kinderschutzl.	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-

Geländersteher natur lackiert	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-



Geländerhandlauf HL01 natur lackiert	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-
Belagsstaerke Treppenaustritt 15 mm	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-
Gelaendersprossen SP58-25 Niro	Stiegen	Etage 2	1 Pos	-



Angebot Treppe aufgesattelt Wange weiss Montage nach Hausaufbau Euro 3620	Stiegen			-
Estrichh. EG inkl.Belag	Estrich	Haus	185 mm	-
Estrichh. OG inkl.Belag	Estrich	Haus	175 mm	-
ELK-Norm Lichte Innentürhöhe 210 (RBH 216)	Innentüren	Haus	1 Pos	-
Sprossenheizkörper Tahiti Speed Air 1530 verkehrsweiss RAL 9016	Heizung, Warmwasser	Raum 10	1 Pos	-



Schalter Balance alpinweiß	Schalter, Steckdosen	Haus	101 Stk	-
Steckdosen m.Kinderschutz B&J	Schalter, Steckdosen	Haus	78 Stk	

Beispielfoto Stiege:

