BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Reihenhausanlage Brunn am Gebirge

2345 Brunn am Gebirge, Liechtensteinstraße 44, Nr. 1-9

Version 3, Stand 16.2.2026

Ausführung Schlüsselfertig

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Allgemeines 2
2 Baustoffe und Konstruktion 2
3 Fußboden und Wandbeläge 4
4. Türen 6
5. Wasserversorgung 7
6. Entwässerung 7
7 Heizung und Warmwasserversorgung 8
8. Sanitäreinrichtungsgegenstände 8
9. Elektroinstallation/ PV-Anlage 9
10. Terrassen 10
11. Privatgärten 10
12. Stiegen 10
13. Außenbereiche 11

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage besteht aus neun Reihen- bzw. Doppelhäusern; die Erschließung der Häuser 1-4 erfolgt direkt von der Liechtensteinstraße. Die Häuser 5-9 werden über eine private Stichstraße erschlossen.

Die Häuser sind nicht unterkellert und weisen ein Erd- und Obergeschoß auf (tlw. in Hanglage).

Die Gärten der Häuser 5-9 werden zusätzlich über einen Allgemeinweg im rückwärtigen Bereich erschlossen. Der vorhandene Baumbewuchs entlang der südöstlichen Liegenschaftsgrenze bleibt bestehen.

1 Allgemeines

1.1. Baubestand

HINWEIS: An der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Häuser 8 und 9 und dem angrenzenden Gehweg ragt ein historischer Keller der Nachbarliegenschaft auf das Grundstück. Beim Befahren, Lagern und Manipulationen am Grundstück ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Grabarbeiten sind bis zu einem Abstand von 3m vom Keller unzulässig.

Die Erwerber der Häuser 8 u. 9 nehmen zur Kenntnis, dass in den Gärten im Bereich des oa. Kellers, Lüftungssteine vorhanden sind und diese nicht verändert werden dürfen.

2 Baustoffe und Konstruktion

2.1. Fundamente

Die Fundierung des gesamten Bauwerks ist als Flach- bzw. Streifenfundierung mittels Bodenplatte vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt lt. statischem Erfordernis.

2.2. Mauerwerk gemäß Aufbautenliste; lichte Raumhöhe ca. 2,55m

Unter Terrain:

Außenwand:

Stahlbetonwände als Ortbeton oder Hohlwände ausgeführt mit bituminöser Abdichtungsbahn (inkl. Voranstrich) oder Spritzabdichtung entsprechend einschlägiger Normen mit Anbindung an die Bodenplatte.

Über Terrain:

Außenwände:

Ziegel- oder Stahlbetonwände mit Vollwärmeschutz lt. Bauphysik außen;

Gebäudetrennwände:

Ziegel- oder Stahlbetonwände lt. Bauphysik

Zwischenwände:

Tragend: Stahlbeton oder Ziegel.

Nicht tragend: Gipskartonständerwerk doppelt beplankt 12,5cm stark gespachtelt u. gemalt

Feuchtraumplatten in den Nassbereichen;

2.3 Putzarbeiten

Die Außenwände und Decken aller Geschoße werden entgratet; Betonreste werden entfernt; Ziegelwände werden verputzt und ausgemalt

2.4 Decken

Die Deckenkonstruktionen und Unterzüge werden aus Stahlbeton laut den statischen Angaben hergestellt und gespachtelt und gemalt.

2.5. Estriche

Fußbodenaufbau lt. Bauphysik – Heizestrich in beiden Geschoßen.

2.6 Fassaden gemäß Bauphysik

Generell Wärmedämmverbundsystem mit wasserabweisender Oberfläche als Reibputz ausgeführt

Farbe nach Wahl AG.
Verblechungen werden in Alu beschichtet gemäß Ö-Norm gefertigt.

Ausführung von akzentuierten Fassadenfeldern lt. Visualisierung.

2.7. Dachabdichtungsarbeiten

Flachdach gemäß Bauphysik. Als extensives Gründach ausgeführt.
Dachanschlagspunkte nach Erfordernis – Einbindung in die Isolierung.
Die Verblechungen werden in Alu beschichtet gemäß Ö-Norm gefertigt.
Dachaufstiege:
Für Haus 5-9 über Dachaufstiegsleitern an den Fassaden der Häuser 7 und 8.
Für Haus 1-4 über bauseitige Leitern über zentrale Leiteranlegestelle

2.8. Vordächer

Die Häuser 1-4 sowie 8-9 erhalten Vordächer über den Eingangsbereichen;
Alukonstruktion mit Dach u. Seitenteil; Hausnummer auf Lamellen montiert.
Bei Haus 5-7 ist die Überdachung im Eingang mittels auskragenden Obergeschosses gewährleistet.

3 Fußboden und Wandbeläge

3.1 Holzbelag

Böden - Parkett:

Fertigklebeparkett in Eiche, Mindestnutzschicht 2,4mm, gerade verlegt und geklebt, samt Sesselleisten, seidenmatt lackiert, inkl. L-Winkel bei Materialwechsel. Parkett wird durchgelegt (keine Schienen) bei Räumen mit gleichem Belag.



Weitzer Diele 750 Eiche lebhaft, gebürstet

Alternativprodukte:



Weitzer Diele 1800 | Eiche | wild | gefast, gebürstet
Aufpreis: brutto 3.500,00€



Weitzer Diele 1800 | Eiche | ruhig | gefast, gebürstet
Aufpreis: brutto 5.500,00€



Weitzer Stab 2245 | Eiche | ruhig | gebürstet
Aufpreis: brutto 2.500,00€



Scheucher BILAflor 28.1200 Eiche classic (natur) matt lackiert
Aufpreis: kostenneutral

3.2. Fliesenbelag

Böden - Fliesen:

Fliesen 60/60 cm, Feinsteinzeug, Verfugung und Silikon lt. Bemusterung (ähnlich Fliesenfarbe), Trennschiene Alu-Natur. Fliesenfarbe lt. Bauträger

Wände im Bad und WC:

Fliesen 60/60 cm, Inklusive entsprechender Verfugung und Silikonierung; Farbe lt. AG

Verfliesung umlaufend im Bad bis zur Türzargenoberkante – im WC: Wände (liegend) bis zu einer Höhe von ca. 120 cm (bzw. Oberkante Tragunterkonstruktion), Rest gemalt lt. Pkt. 3.3., bei Außenecken Eckschutzschiene Alu-Natur.

Fliesenfarbe: gemäß AG, bemustern.

Fliesen Marazzi Konzept Bianco natur 60x60

Alternativprodukte:



Marazzi Room Grigio 60x60 cm
Bodenfliese / Wandfliese Matt Eben Naturale
Aufpreis: brutto 1.000,00€
Nur für Bad, WC, TR und VR EG



Marazzi Room Antracite 60x60 cm
Bodenfliese / Wandfliese Matt Eben Naturale
Aufpreis: brutto 1.000,00€
Nur für Bad, WC, TR und VR EG

Aufpreis Fliesen statt Parkett für das ganze Haus: brutto 6.000,00€

3.3. Wände:

Generell: grundiert; zweifach gemalt in Weiß.

Decken: Entgratet, entfettet, grundiert, zweifach gemalt in Weiß.

3.4. Fenster und Fenstertüren

Lt. Bauphysik

Rahmen:

Kunststofffensterkonstruktion mit Alu-Deckschale – Farbe lt. Farbkonzept Architekt

Verglasung:

3fach lt. Bauphysik und Plan

Fenstertüren lt. Bauphysik und Plan

Beschläge:

Drehkippbeschlag; Hebeschiebebeschlag bei Terrassentüren

Sichtbarer Beschlag:

Objektbeschlag des Fensterherstellers Aluminium eloxiert

Fensterbänke:

Fensterbänke innen: Helopal oder gleichwertig

Fensterbänke außen: Aluminium beschichtet;

Sonnenschutz:

Fenster und Fenstertüren erhalten einen außenliegenden, mit Funkfernbedienung bedienbaren Sonnenschutz in Form von Außenrollläden, wo bauphysikalisch notwendig; Die Türen zur Terrasse erhalten Raffstores; Einbau unterputz lt. bauphysikalischen Anforderungen

Farbe lt. Bauträger;

4. Türen

4.1. Hauseingangstüren lt. Bauphysik:

Anforderungen: mind. Widerstandsklasse WK II,

2-teiliges Aluelement mit fixem Seitenteil inkl. Glasfüllung, einfärbig

Stock:

Aluelement, Ral in Standardfarbe

Türblatt:

Alupaneel in Ral in Standardfarbe

Beschlag:

Mehrfachverriegelung, mit nicht aushebebaren Bändern (mind. 3 Stück),

Sicherheitszylinder (mind. 3 Schlüssel), Doppelzylinder;

Sichtbarer Beschlag:

Sicherheitsbeschlag Außen: Stoßgriff, Edelstahl, Türspion

Innen: Drücker Edelstahl, Türspion

4.2 Innentüren:

Stock:

Holzumfassungszarge mit Einfachfalz

2,00 m lichte Durchgangshöhe, weiß

Zum Teil mit fixer Oberlichte lt. Plan (im OG Bad Haus 5 und 7)

Türblatt:

glattes Holztürblatt (Röhrenspanntür), beidseitige Decklage weiß beschichtet, Standardbänder; Haus 1-4: Schiebetüre zw. Wohnküche und Gang

Beschlag Bad/WC:

Bad und WC erhalten einen WC/Bad-Beschlag,

Türbeschlag Allgemein:

Objektbeschlag, Aluminium mit Rundrosette, abgestimmt mit dem Beschlag der Wohnungseingangstüre

5. Wasserversorgung

Anspeisung aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz Brunn am Gebirge;

6. Entwässerung

Schmutzwasserkanal

Entwässerung über den Kanal in der Privatstraße, der an das städtische Kanalsystem angeschlossen ist.

Ausführung des Schmutzwasserkanals bestehend aus Hausanschlusskanal, Sammelkanälen unter dem Straßenaufbau und Einmündungen in den öffentlichen Kanal der Liechtensteinstraße. Herstellung inkl. Hebeanlage, Putzschächte und Putzschachtabdeckung lt. Norm.

Regenentwässerung

Ausführung der versiegelten Oberflächen im Gefälle zu Einlaufschächten. Die Ableitung erfolgt über ein zentrales Retentionsbecken mit einer Hebeanlage, von der aus die Abwässer gedrosselt in den öffentlichen Kanal geführt werden.

Dachentwässerung

Entwässerung im Dachgefälle und Ableiten der Dachwässer über außenliegende Fallrohre in die Grundleitungen; Sämtliche Dachwässer werden zentral im Retentionsbecken gesammelt und über eine Hebeanlage gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet.

Verblechungen und Fallrohre werden in Alu beschichtet und mit Regensinkkästen ausgeführt;

7 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Warmwasserbereitung und Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit entsprechender Leistung. Außengerät lt. Planung am Dach Inneneinheit im Technik- bzw. Wirtschaftsraum situiert

Ausführung einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur) in allen Geschoßen.

In den Bädern kommt ein zusätzlicher Heizkörper als Handtuchtrockner mit E-Stab zur Ausführung. (ca. 1,50m hoch).

Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels witterungsgeführter Vorlaufregelung und raumweiser Durchflussregelung mit zentraler Heizkreisverteilung pro Geschoß

Die Luftwärmepumpen werden mit Möglichkeit zur Temperierung/ Kühlung ausgeführt. Die Raumtemperatur kann ca. um 2 Grad abgesenkt werden.

8. Sanitäreinrichtungsgegenstände

- Huter Trockenbauelement für Wand-WC
- Prisma Una Badezimmerheizkörper, weiß Inkl. Anschlussgarnitur mit Thermostat und Elektro Heizstab 500W
- Laufen Pro A 1695.5 Handwaschbecken 36 x 25 cm, weiß bei allen WCs
- Laufen Pro A Doppelwaschtisch, weiß im Bad
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan EH Mischer
- Alva Aqua Vario Waschtischsiphon ohne Ventil mit großer Rosette, verchromt
- Laufen Pro 2095.0 Wandklosett Tiefspüler 6-Liter weiß
- Laufen Pro 9195.0 Ausf.300 Sitz und Deckel a-weiß antibakteriell, leichte Ausführung, abnehmbar
- Geberit Sigma01 Betätigungsplatte, weiß, 2 Mengen Spülung
- Alva Aqua Badewanne Weiß 170 x 75 cm
- Alva Aqua Badewannen Fußgestell
- Alva Aqua Era Wannen-Ab-Überlaufgarnitur komplett mit Siphon 40/50 mm

- Alva Aqua Era Sichtteil Chrom
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan Wanne EH-Mischer
- Grohe Tempesta Cosmopolitan Handbrause und Schlauch
- Alva Aqua Brausetasse 90x90cm bodeneben eingebaut (max. 3cm Bodenüberstand) inkl. umlaufenden Nurglas-Duschtrennwand (ESG) mit Drehtüre
  Alternativ:
  Villeroy & Boch Embrace Duschwanne weiß in variabler Breite zw. Badezimmerwand und Badewanne

- Prisma Eckventil ½“ verchromt mit RV. Rosette und Schlauchverschraub
- Prisma Kombi-Eckventil ½“ verchromt mit RV, Rosette und Schlauchverschraub

Duschsystem mit Thermostatwannenbatterie für Wandmontage inkl. Handbrause und Duscharm samt Kopfbrause; Type Grohe Rainshower System 210 mit Thermostatwannenbatterie oder Gleichwertiges.

WM Anschluss in den Häusern 1-4 im Technikraum, in den Häusern 5-9 im Badezimmer

Die Wasserabrechung erfolgt über Subwasserzähler.

Abluft Nassräume

Über Nachlaufrelais und Lichtschalter geschalten, im AR ohne mechanische Lüftung, sondern mit Lüftungsschlitz. (gekürztes Türblatt)

9. Elektroinstallation/ PV-Anlage

Strom 230 V/380 V (E-Herd):

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz eingespeist. Die Anspeisung erfolgt über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Jede Wohneinheit erhält einen eigenen geeichten Drehstromzähler.

Die Zählung erfolgt im zentralen Zählerbock für die Gesamtanlage.

9.1. Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl und Situierung der Lichtauslässe und den zugehörigen Schaltern, Steckdosen und

Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Die E-Verteiler werden entweder im Wirtschaftsraum oder, wenn vorhanden, im Technikraum verbaut.

WM Anschluss in den Häusern 1-4 im Technikraum, in den Häusern 5-9 im Badezimmer

Schalterprogramm: Kunststoff, Farbe reinweiß

Für jeden Raum gibt es einen Schalter für die Beleuchtung, bei Durchgangsräumen bzw. im Wohnzimmer werden Kreuzschalter bzw. Taster angeordnet.

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Raum ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel)

Leerverrohrung SAT vom E-Verteiler bis über das Dach; über Dach in witterungsbeständiger Ausführung;

9.2. Blitzschutz

Der Blitzschutz wird nach den Vorschriften der ÖVE mit leicht erreichbaren Prüfklemmen, welche in den Mauerkästen der Fassade situiert sind, ausgeführt.

9.3. PV - Anlage

Ausführung einer PV – Anlage auf den jeweiligen Dächern der Wohneinheiten. Inkl. Stromspeicher (situiert im Technik- bzw. Wirtschaftsraum).

10. Terrassen

Wasseranschluss im Terrassenbereich mittels frostsicherer Kemperaußenarmatur –

Abtrennung zwischen den Terrassen als blickdichte Wandausgeführt.

Terrassen:

Betonplatten mind. 40x40 cm, Verlegung im Kies-/ Splittbett im Gefälle.

Inklusive Pergola aus Aluminium und integrierter Terrassentrennwand zwischen den Wohneinheiten

11. Privatgärten

Erde besämt, Anwuchspflege durch den Eigentümer. In jedem Garten kommt eine Gartenhütte zur Ausführung. Größe ca. 6m2, h = ca. 2,0m

12. Stiegen

Sandgestrahlte Sichtbetonstiege mit teilweisem Glasgeländerund Handlauf in Holz oder Metall; Brüstungsgeländer in Glas

13. Außenbereiche

13.1. Allgemeine Bereiche

Zugang zu den Häusern und Vorplätze mit Betonsteinen mind. 40x40 wie Terrasse; Stellplätze asphaltiert oder Rasengitter;

13.2. Müllplatz

An der Liechtensteinstraße wird ein zentraler Müllplatz für die Häuser 5-9 ausgeführt.

Müllplätze der Häuser 1+4 direkt vor dem Haus in Form einer Box.

13.3. Einfriedung

Ausführung eines Stabgitterzauns im Bereich der Eigengärten und zwischen den Eigengärten H=150cm, auf Punktfundamenten

13.4. Zufahrtsstraße (Privatstraße)

Privatstraße im Gefälle

Begrenzung mittels Randbegrenzungsstein.

Die Rampe ist mit einer Rampenheizung ausgestattet (Allgemeinzähler Strom)

13.5. Stellplätze:

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.

13.6. Briefkästen

Jede Einheit erhält einen eigenen Briefkasten.

Situierung im überdeckten Eingangsbereich; mit Hauseingangsschlüssel sperrbar.

In witterungsfester Ausführung, Farbe lt. Bauträger.

Der Bauträger behält sich das Recht vor Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.