

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FÜR DIE SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

3400 KLOSTERNEUBURG, **SCHUBERTGASSE 17 HAUS 2**



DOPPELHAUSHÄLFTE AUF EIGENGRUND MIT PKW STELLPLATZ UND
IN MASSIVBAUWEISE

HIGHLIGHTS AUS DER UMGEBUNG:

- 8 min entfernt vom Wienerwald
- Über S40 nach Wien ca 10 Fußweg Minuten entfernt
- Mit Bahn in ca 15 Minuten (Franz-Josefs-Bahnhof)
- U4 Heiligenstadt direkt ins Stadtzentrum
- Autobahnanbindung in der Nähe

ALLGEMEINE LEISTUNGEN

- o Erstellung der Einreichplanung, Ausführungsplanung, Statik und Energieausweis
- o Organisation, Nachverfolgung und Abwicklung sämtlicher erforderlicher Schritte bei den Behörden.
- o Erstellen des Nutzwertgutachtens, Begründung von Wohnungseigentum
- o Baureifmachen des Grundstückes inkl. Trennung aller alten Anschlüsse, Abbruch der Bestandsobjekte, notwendige Rodung des bestehenden Baumbestandes
- o Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators während der Bauphase sowie Erstellung der Unterlagen für spätere Arbeiten.

VERSORGUNG UND AUFSCHLIESSUNG

- o Herstellen der Künetten für die Versorgungsleitungen
- o Verlegen der Kanalleitungen und Putzschächte
- o Anschluss des Kanals an den Straßenkanal
- o Herstellen der Sickerschächte für Regenwassereinleitung am Grund
- o Herstellen der Verbindung vom Hauptwasserzähler ins Haus
- o Leerverrohrung für die Telefonzuleitung in Glasfaser vom Medienverteiler im Haus bis zur Grundgrenze
- o Errichten von Elektrozählerkasten an der Grundgrenze neben dem bestehenden Kabelübergangskasten der Wiener Netze, Montage Stromzähler durch Wiener Netze, Organisation durch uns.
- o Anschluss an das Elektrizitätsnetz
- o Verlegen der Stromzuleitungen ins Haus
- o Montage des Elektrovertailers und Medienvertailers im Erdgeschoss

- inkl. FI-Schutzschalter und der erforderlichen Sicherungselemente
- o Anschlussgebühren laut Vorschriften der jeweiligen Versorger für Strom, Wasser und Kanal, Ergänzungsabgabe.

KELLER

Erdarbeiten

- o Baugrubenaushub inkl. Arbeitsgraben, Fernverfuhr des überschüssigen Aushubmaterials bis Deponieklasse Baurestmassendeponie, Hinterfüllen des Kellers mit Drainageschotter, Frostschutzmaterial oder geeignetem Aushubmaterial
- o Stahlbetonfundamentplatte laut Statik inkl. Fugenblech und Fundamentbänder
- o Wände
- o Kelleraußenwände aus Stahlbeton inkl. statisch erforderlicher Bewehrung, in den Außenwänden werden die Durchführungen für Strom, Wasser und Kanal und Wärmepumpe eingebaut.
- o Tragende Innenwände werden mit 20cm Hochlochziegel Mauerwerk hergestellt und mit Kalkgipsputz geglättet.
- o Die Außenwände werden vertikal bituminös abgedichtet sowie mit einer 10 cm starken Perimeterdämmung versehen.
- o Laut Plan sind Kellerfenster mit weißen Leibungsrahmen fix eingebaut- Leibungskellerfenster mit 3 fach Verglasung AcoTherm, Größe 100x60 cm. Außen sind Lichtschächte mit Gitterrost angebracht.
- o Kellerinnenstiege als Betonstiege in Ort beton laut Plan
- o Decke als Ortbetondecke inkl. Bewehrung laut statischem Erfordernis
- o Sockelverputz Keller
- o Im Bereich der Lichtschächte wird ein Armierungsputz samt Abrieb ausgeführt

ERDGESCHOSS und OBERGESCHOSS

Wände

- o Tragende Außenwände und Innenwände mit 25cm bzw 20cm Ziegelmauerwerk oder wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Einseitige Gipskartonvorsatzschalen wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände mit 10 cm Ziegelmauerwerk. Sämtliche sichtbare Ziegeloberflächen innen mit Kalkgipsputz als Maschinenputz

geglättet. In Naßräume Kalkzementputz.

- o Decke als Ortbetondecke inkl. Bewehrung laut statischem Erfordernis.
- o Innenstiege als Ortbetonstiege laut Plan

DACHGESCHOSS

Wände

- o Tragende Aussenwände und Innenwände mit 25cm bzw 20 cm Ziegelmauerwerk oder wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Einseitige Gipskartonvorsatzschalen wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände mit 10 cm Ziegelmauerwerk. Sämtliche sichtbare Ziegeloberflächen innen mit Kalkgipsputz als Maschinenputz geglättet.
- o Decke als Pultdach laut Plan, Aufbau laut Bauphysik mit extensiv begrünten Gründach. Aufbau im Detail:

8.0 cm VEGETATIONSTRAGSCHICHT BEGRÜNUNG
FILTERVLIES
2.0 cm DRAINAGESCHICHT/WASSERSPEICHER
VLIES-SCHUTZ-U. TRENNSCHICHTE
1,0 cm DACHABDICHTUNG WURZELFEST
16.0 cm EPS W25 **PLUS**
DAMPFSPERRE

- o Tragkonstruktion in Stahlbeton.

BALKON- UND DACHTERRASSEN

Konstruktion samt Geländer

- o Belag aus frostsicherem Feinsteinzeug auf Abstandhalter verlegt
- o Dachaufbau laut Bauphysik, mit Gefälle Dämmung und Abdichtung.
- o Lieferung und Montage eines Geländers aus verzinkten und beschichteten Stahlprofilen.

BAUSPENGLERARBEITEN

- o Die Dachentwässerung erfolgt über Einlaufkästen und Fallrohre (Aluminium, Farbe cremeweiß). Die Fallrohre werden bis Unterkante Erdgeschoss (Oberkante Kellerdecke) geführt und über Regensinkkästen in die Sickerschachtanlagen geleitet.
- o Durchführungen und Einfassungen für die Kanalentlüftung und die Durchführung einer Leerverrohrung, als Vorbereitung für eine Photovoltaik Anlage sind enthalten.
- o Am Hoch- und Tiefpunkt der Hinterlüftungsebene (Traufen- und Pultdachkante) wird ein Traufenlüftungsgitter montiert. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Aluminium. In der Leistung inbegriffen sind alle laut Vertragsplan erforderlichen Anschluss- und Abschlussverblechungen.

FENSTER UND TERRASSENTÜREN

- o Kunststoff-Fenster und Terrassentüren mit Alu-Deckschale
 - o In den Außenwänden werden Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzisolierglas geliefert und montiert (Farbe laut Vertragsplan). Einhandbeschlag für Dreh- und Drehkippfunktion, sowie mit gebremsten Öffnungsbegrenzern bei Terrassentüren.
- o Fensterbänke innen aus Helopal weiss beschichtet
- o Aussenfensterbänke in Aluminium beschichtet, Farbe laut Alu-Deckschale der Fenster
- o WC Fenster mit mattiertem Glas
- o Sonnenschutz
 - o Bei allen Fenstern und Terrassentüren außer WC Sonnenschutz mit Rollläden aus geschäumten Alulamellen, Rollladenkasten Unterputz. Antrieb elektrisch, Steuerung mit Schalter im jeweiligen Raum. Raffstore im Bereich der großen Terrassenelemente.

HAUSEINGANGSTÜR

- o Die Hauseingangstür wird aus Aluminiumprofilen mit beidseitig flügelüberdeckenden Füllungen (Farbe laut Planung), beidseitig sperrbar mit Beschlag und Sicherheitsverriegelung hergestellt. Der Sicherheitsbauzylinder wird mit Codekarte und 5 Schlüssel eingebaut. Sicherheitsklasse RC3.

ELEKTROINSTALLATION

- o Für den gesamten Hausbereich (Keller bis Obergeschoß) wird die Elektroinstallation in den Wänden als auch in den Decken unter Putz ausgeführt. (Leerrohre und UP Dosen). Ausgenommen Haustechnik Keller.
- o Es wird ein vierreihiger, weißer Unterputz-Elektroverteiler mit Türe im Vorraum des Eingangsbereichs in Unterputzausführung montiert. Es wird ein Fehlerstromschutzschalter und ein Leitungsschutzschalter eingebaut und angeschlossen. Weiters wird ein Medienverteiler zur Vorbereitung der Multi/Media Anschlüsse und W-Lan eingebaut.

In diesem Elektroverteiler („Sicherungskasten“) sind enthalten:

- Stromkreise für alle Beleuchtungskörper und die Steckdosen
- Stromkreis für den Elektroherd
- Stromkreis für den Backofen
- Stromkreis für den Geschirrspüler
- Stromkreis für die Wärmepumpe
- Stromkreis für die Waschmaschine
- Stromkreis für den Wäschetrockner
- Stromkreis für Pool vorbereitet

Der elektrische Anschluss der Wärmepumpe und die Installation des Raumthermostates sind im Leistungsumfang enthalten. Es wird keine Einzelraumregelung ausgeführt.

Schalter und Steckdosenprogramm: Siemens oder Schrack weiß oder gleichwertig. Die Medien-Anschlussdosen werden in einem Leerrohr inklusive Vorspanndraht und Abdeckung geführt.

- o Mindeststandard gemäß folgender Auflistung:
- o Wohnzimmer/ Essplatz: 4 Taster, 2 Ausschalter, 2 Doppelsteckdosen,
3 Einfachsteckdosen, 2 Deckenauslässe, Leerverrohrung für
Raumthermostat (Raumthermostat Lieferung durch Installateur) ,TV /EDV
- o Küche: 1 Ausschalter, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen
1 Deckenauslass, 1 E-Herdanschluss, je 1 Einfachsteckdose
für Geschirrspüler, Dunstabzug und Kühlschrank,
1 Wandauslass für Beleuchtung
- o Zimmer: 1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 3 Einfachsteckdosen, 1 Doppelsteckdose,
Leerverrohrung für Medienleitung.
- o Vorraum: 2 Wechselschalter, 1 Ausschalter, 1 Einfachsteckdose, 1 Lichtauslass
- o WC: 1 Ausschalter, 1 Deckenauslass
- o Bad: 2 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass,
3 Einfachsteckdosen
- o Abstellraum: 1 Ausschalter, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose
- o Stiegenhaus EG- Keller: 1 Wandauslass, 1 Wechselschalter
- o Stiegenhaus: 2 Wandauslässe, 2 Taster
- o Keller: Je Raum 1-2 Deckenauslässe, 1 Schalter/Steckdosenkombination
- o Aussen: 1 Wandauslass für Hauseingangslight, Auslass für Klingeltaster,
1 geschaltete Steckdose auf der Terrasse im EG, 1 Steckdose auf Terrasse im DG
und Balkon im OG, 1 Wandauslass für Terrassenlicht je Freifläche (EG-DG)

Blitzschutzanlage

Die laut ÖVE-Richtlinie vorgeschriebene Blitzschutzanlage wird im erforderlichen Umfang hergestellt.

LÜFTUNG

- o Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Umluftdunsthaube. Lüftung Abstellraum über Türspalt. Natürliche Lüftung der Naßräume.

SANITÄR

- o Die Rohinstallation umfasst Kaltwasser-, Warmwasser- und Ablaufleitungen für die im Vertragsplan eingezeichneten Sanitärgeräte für Bad, Hänge-WC und Küchenabwasch im Erdgeschoss. Zirkulationsleitung bis in das DG.
- o Je Haus ist ein selbstentleerender Gartenwasserleitungsanschluss inkludiert.
- o Es wird ein Waschmaschinenanschluss inkl. Kaltwasseranschluss mit Absperrhahn und Kanalanschlussstück im Keller hergestellt. Sockel für Waschmaschine ist bauseits erforderlich.
- o Warmwasserbereitung über die Luft-Wasser Wärmepumpe im Keller mit WW Speicher nach technischem Erfordernis. Fabrikat Vaillant Arotherm.-siehe nachfolgende Detailspezifikation

HEIZUNG & KÜHLUNG

o Klimaanlage

Ab dem Dachgeschoß wird der Aufenthaltsraum mit einer Klimaanlagevorbereitung für Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet. Eine Fußbodenkühlung im Sommer ist durch das Kühlmodul der Wärmepumpe möglich.

o Fußbodenheizung

Es wird eine Fußbodenheizung eingebaut – komplett mit Verteiler, Fußbodenheizungsrohren aus Verbundrohren in allen Wohngeschossen, im Keller bis auf den Haustechnikraum. Die Temperaturregelung erfolgt witterungsgesteuert über Aussenfühler und Referenzthermostat im Wohnzimmer. Keine Einzelraumregelung.

Wärmepumpe mit Außen Aufstellung

Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Außenbereich gemäß Wärmebedarfsberechnung aufgestellt. Fabrikat Vaillant LWP VWL 75/8.2 Aro-therm. Die Wärmepumpe verfügt über eine elektronische Not- bzw. Zusatzheizung für den monoenergetischen Betrieb.

WP Inneneinheit und Warmwasserspeicher im Keller Vaillant uniSTOR plus VIH
RW300/3 BR ca 300lt.

ESTRICH

Schwimmender Zementestrich in erforderlicher Stärke für Fußbodenheizung geeignet, Thermoschüttung als Ausgleichsschicht, Aufbauten laut Bauphysik. In allen Geschoßen.

MALER

Dispersionsanstrich samt erforderlicher Grundierung. Farbe weiss. In allen Geschoßen.

WÄSCHESCHACHT

Wäscheschacht verkleidet vom Dachgeschoß bis in den Keller, Einwurf vom Dachgeschoß möglich

AUSSENFASSADE

Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade, Ausführung und Stärke laut Bauphysik mit 16 cm EPS-F PLUS Platten und Kunstharzabrieb. Fassadenkonzept laut Bauherr.

AUSSENANLAGEN

o Zufahrten, Stellplätze

Die Zufahrten sowie die PKW Stellplätze werden mit Ökodrain-Sickerpflaster befestigt. Abschlüsse mit Rasenkantensteine aus Beton. Herstellung der behördlich vorgeschriebenen Gehsteigauf- und Überfahrten laut Bescheid.

o Zäune: Strassenzaun mittels Alulattenzaun in RAL Farbe beschichtet Montage auf Sichtbetonsockel ca 30 cm hoch Gesamthöhe Zaun ca. 140 cm gesamt. Gehtüre mit E-Öffner und Schiebetor sind gegen Aufpreis möglich.

Zäune zwischen den Häusern am Grund werden als Stabilgitterzaun, Höhe 180 cm hergestellt. Steher in Punktfundamente.

o Garten

Im Gartenbereich wird eine Grob-Humusschicht aufgebracht und planiert.

Als zweiten Arbeitsschritt wird noch eine Feinhumusschicht samt Feinplanum hergestellt. Besmung durch Kunde direkt.

o Gartenterrasse

Als Unterbau der Terrasse wird eine ca. 30 cm starke Schicht aus Frostschutz und Tragschicht aufgebracht und verdichtet. Die Größe der Terrasse laut Verkaufsplan. Zwischen den Häusern auf Länge der Terrassenbreite wird eine massive Trennwand mit ca 200 cm Höhe errichtet.

o Poolanlage

Vorbereitung Stromzuleitung mit eigenem Stromkreis für Poolanlage

o Carport für PKW aus Aluminium in Sonderfarbe beschichtet, ca 6x3,5 m,
Dacheindeckung aus 16 mm Polycarbonatplatten mit integriertem UV Schutz,
mit integrierter Regenrinne

o Eingangsgberdachung aus Aluminium in Sonderfarbe beschichtet, Größe ca 4,7
x 1,2 m, integrierte Entwässerung, Glaseindeckung mit 8 mm VSG.

FLIESENARBEITEN

- Nassräume, Abstellraum und Vorraum im EG, OG und DG
- Generell Verfliesung ab EG mit Marazzi Ardenne Cream.
- Bodenfliesen mit Feinsteinzeug-Fliesen in den Größen 60 x 60 und. Verlegung orthogonal. Die Verlegung der Bodenfliesen ist erst nach erfolgreicher CM-Messung der Estrichrestfeuchte gemäß ÖNORM möglich.
- Wandverfliesung im WC bis 120 cm Höhe, im Badezimmer bis ca 2m Höhe. Wandfliesen mit Feinsteinzeug-Fliesen in den Größen 60 x 60cm. Verlegung orthogonal.
- Zusätzlich wird auf den Estrich eine Feuchtigkeitsabdichtung mit Dichtschlämme im Spritzwasserbereich im Bad ausgeführt.
- Im Keller Ausführung mit Bodenfliesen (Format 60 x 60 cm) inklusive der Sockelfliesen mit Abitare-Factory, beige.
- Terrassenverfliesung aussen im EG mit Abitare Factory Beige 60x60 cm, 20 mm stark, R 11, Verlegung in Drainagemörtel, OG und DG Verlegung auf Stelzlager. Größe Terrasse laut Plan.



PARKETTBODEN

In den Schlaf- und Wohnräumen Parkettdielen aus Admonter Eiche gebürstet weiss und geölt, Äste braun gekittet, verklebt verlegt (inkl. Sockelleisten mit Echtholz furnier und notwendigen Trennschienen). Die Verlegung des Parketts wird erst nach erfolgreicher CM-Messung der Estrichrestfeuchte gemäß

ÖNORM durchgeführt.



Parkett Eiche weiß



INNENSTIEGEN

Vom Keller bis zum Dachgeschoss Ausführung als Massivholzsstiege bei den Trittstufen, Setzstufen in weiss apliziert, Geländer in beschichteten Rundrohren vertikal mit Holzhandlauf

INNENTÜREN

- Es werden in allen Geschossen (inkl. Keller) weiße Innentüren mit Holzzargen laut Plan geliefert und montiert. Türblätter aus Röhrenspan. Fabrikat Fa. Kunex weiß glatt farblackiert, Innenzarge weiß lackiert, Beschlag als Drückergarnitur Fabr. Metro bzw. Swing in Niro gebürstet mit Einstemmschloss, im Bad/WC Rosettengarnitur.
-



SANITÄR

- **Generell Laufen Pro S**
- Waschtisch 60x48 cm bzw. 45x34 cm (WC)
- Doppelwaschtisch 100x48 cm

Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsiphon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Hans Grohe 110 Logis Fine Chrom. Je nach Planung Einzel- oder Doppelwaschtisch.



- **Duschanlage**

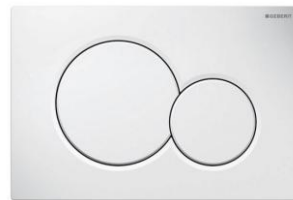
Die Dusche wird bodeneben mit Gefälle ausgeführt, mit der Badezimmer-Bodenfliese- Ablaufrinne aus Edelstahl mit Dichtflansch. Regenduschen Komplett-Set in Chrom bestehend aus Kopfbrause, Handbrause, Aufputz- Brausethermostat, Schubstange, Brauseschlauch und Schieber. Fabrikat HG Chrometta S240 Showerpipe chrom. Duschabtrennung laut Plan und aus Echtglas.

- **Badewanne**

Badewanne aus Kunststoff, Größe 180x80cm mit Wannenfüßen und Montageschienen. Sanitärfarbe Weiß, Fabrikat Alva Una Kombi Singlewanne, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, sowie Aufputz-Thermostatmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom Aufputz, Brausebatterie (Schubstange) mit Thermostat



- **WC**
- Bestehend aus spülrandlosen Wandhänge-WC in der Sanitärfarbe Weiß mit Unterputzspülkasten inkl. Drückerplatte in Kunststoff weiß, Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung. Fabrikat Laufen WC Pack WC+S&D WC 2096.4, Geberit Sigma 01 Betätigungsplatte 115770 2 Mengen Spül-Betätigung von vorne weiß



- **Küchenanschlüsse**
Bestehend aus einem Eckventil Chrom und einem Kombiventil Chrom für den Anschluss eines Geschirrspülers
- **Waschmaschinenanschluss**
Im Hauswirtschaftsraum, bestehend aus einer Siphonabdeckung Chrom und einem Geräteauslaufventil Chrom
- **Wasseranschluss im Freien** Frostsicherer Wasseranschluss im Garten und Terrasse DG laut Plan.
- Handtuchheizkörper liefern und montieren im Bad Fabrikat Zender Zehno, Abmessung: 169 x 60 cm mit E-Patrone

ALLGEMEINES

ZAHO PrimeBuild GmbH & CoKG behält sich das Recht vor, im Rahmen der Gleichwertigkeit Leistungen, technische Details, Produkte und Materialien zu tauschen.