

2320 SCHWECHAT
FEUERWEHRGASSE 1-3

Bau- und
Ausstattungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis:

1	Ver- und endsorgungsleitungen.....	5
1.1	Wasserversorgung:.....	5
1.2	Stromversorgung:.....	5
1.3	Heizsystem:.....	5
1.4	Multimediaversorgung.....	5
1.5	Regen- und Schmutzwasserentsorgung:.....	5
2	Baubeschreibung.....	6
2.1	Rohbau.....	6
2.1.1	Baugrube.....	6
2.1.2	Fundamente.....	6
2.1.3	Kelleraußenwände Allgemeinteile.....	6
2.1.4	Kellerboden.....	6
2.1.5	Kellerinnenwände.....	6
2.1.6	Decken.....	6
2.1.7	Außenwände.....	7
2.1.8	Innenwände.....	7
2.1.9	Stiege.....	7
2.1.10	Terrassen.....	7
2.1.11	Kamine.....	7
2.1.12	Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege.....	7
2.1.13	Aufzugsschacht.....	8
2.1.14	Dach.....	8
2.2	Außenhülle.....	8
2.2.1	Fassadenkonstruktion.....	8
2.2.2	Fenster und Fenstertüren.....	8
2.2.3	Türen und Tore.....	8
2.2.4	Postfachanlage.....	9
2.2.5	Schlüsselsafe.....	9
2.2.6	Absturzsicherung, Außentreppe.....	9
2.2.7	Außenanlagen.....	9
2.2.8	Dachdeckung.....	10
2.2.9	Dachentwässerung.....	10
2.2.10	Terrassenentwässerung.....	10
2.2.11	Spenglerarbeiten.....	10

2.2.12	Kamine und Schachtköpfe.....	10
2.2.13	Entwässerung.....	10
3	Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.1	Allgemeinbereich.....	11
3.1.1	Böden.....	11
3.1.2	Wandoberflächen.....	11
3.1.3	Geländer.....	11
3.1.4	Aufzugsanlagen.....	11
3.1.5	Tiefgarage.....	12
3.1.6	Vordach.....	12
3.1.7	Müllraum.....	12
3.1.8	Eingangsbereich und Allgemeinfläche.....	12
3.1.9	Beschilderung.....	12
3.1.10	Absturzsicherungen.....	12
3.2	Hausbereich.....	13
3.2.1	Hauseingangstür.....	13
3.2.2	Innentüren.....	13
3.2.3	Bodenbeläge.....	13
3.2.4	Wandoberflächen.....	14
3.2.5	Deckenoberflächen.....	14
3.2.6	Innenstiegen.....	14
3.2.7	Gartenhütte.....	15
4	Technische Ausstattung und Richtlinien.....	15
4.1	Allgemeinbereich.....	15
4.1.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen.....	15
4.1.2	Elektroinstallationen.....	15
4.2	Hausbereich.....	16
4.2.1	Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen.....	16
4.2.2	Elektroinstallationen.....	17
5	Rechtliche Hinweise.....	19
5.1	Änderungen während Bauausführung möglich.....	19
5.2	Sonderwünsche.....	19
5.3	Hinweis.....	20
5.4	Gewährleistung.....	21

2320 Schwechat, Feuerwehrgasse 1-3

Allgemeine Beschreibung

Projektbeschreibung:

Die Sedlak Immobilien GmbH wird in der Feuerwehrgasse 1-3, eine Reihenhausanlage mit 27 Häusern errichten. Die Häuser werden alle über Eigengarten, Terrasse und Dachterrasse verfügen.

NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE

Allgemeines:

Das gesamte Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet mit Rücksicht auf ökologische Aspekte.

Die Auflagen lt. Baubescheid sind einzuhalten.

Projekttermine:

Baubewilligung	03/2014
Baubeginn	05/2016
Baufertigstellung	Voraussichtlich 02/2018

Bauträger:

Sedlak Immobilien GmbH
1100 Wien, Quellenstraße 163

Planung:

Einreichplanung sowie Ausführungsplanung
Wafler Architektur
1030 Wien, Weyrgasse 8

Statiker/ Bauphysiker:

VASKO+PARTNER INGENIEURE
1190 Wien, Grinzinger Allee 3

Planungskoordinator und Bau KG:

Plan & Co.
2331 Vösendorf, Schönbrunner Allee 42

Ziviltechniker:

Korschineck & Partner Vermessung ZT-GmbH
1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17

Totalunternehmer:

Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak GesmbH
1100 Wien, Quellenstraße 163

Treuhänder:

Notar Dr. Michael Mauler
1050 Wien, Krongasse 14

1 VER- UND ENDSORGUNGSLEITUNGEN

1.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird aus dem öffentlichen Wassernetz der Stadtgemeinde Schwechat erfolgen.

1.2 Stromversorgung:

Die Stromversorgung wird aus dem öffentlichen Netz der Wien Energie erfolgen.

1.3 Heizsystem:

Sowohl die Fußbodenheizung als auch die Warmwasseraufbereitung der jeweiligen Häuser wird über eine eigene Luftwärmepumpe erfolgen.

1.4 Multimediaversorgung

Radio/TV: Es wird eine Vorrichtung für eine SAT-Anlage errichtet (Vorinstallation – Leerverrohrung inkl Antennenkabel- durch alle Geschosse inkl. Haltepunkt auf der eigenen Dachterrasse für eine SAT-Antenne welche von jedem Eigentümer in Eigenregie selbst errichtet werden kann). Zusätzlich wird die Wohnanlage an das Kabelnetz des örtlichen Betreibers (Kabel+) vorbereitet werden.

1.5 Regen- und Schmutzwasserentsorgung:

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung wird über das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde Schwechat erfolgen.

2 BAUBESCHREIBUNG

2.1 Rohbau

2.1.1 Baugrube

Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie bzw. Zwischenlagerung auf der Baustelle. Der Mutterboden wird nach Möglichkeit und bei Bedarf auf der Baustelle zwischengelagert und wird nach Beendigung der Bauarbeiten wieder eingesetzt. Es werden alle erforderlichen Vorkehrungen für eine entsprechende Baugrubensicherung bauseits getroffen. Die Baugrubensicherung wird lt. statischen Angaben und Gründungskonzept des Statikers erfolgen.

2.1.2 Fundamente

Die Bodenplatte wird laut statischen Angaben in der erforderlichen Stärke ausgeführt. Die Blitzschutzerdungen werden lt. ÖVE - Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkannte hoch geführt.

2.1.3 Kelleraußenwände Allgemeinteile

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen sowie den Richtlinien der ÖBV gemäß der Klassifizierung A2 errichtet.

2.1.4 Kellerboden

Die Aufbauten werden lt. bauphysikalischen so wie statischen Erfordernissen erfolgen. Die Oberfläche wird als Estrich ausgeführt.

2.1.5 Kellerinnenwände

Die Innenwände werden aus Stahlbeton oder Ziegelsteinen errichtet und erfüllen sowohl die statischen als auch die bauphysikalischen Erfordernisse und werden mit Kalkzementmörtel verputzt, Stahlbetonwände gespachtelt.

2.1.6 Decken

Über dem Kellergeschoss und den Wohngeschossen werden Stahlbetondecken nach statischer Erfordernissen eingebaut.

2.1.7 Außenwände

Die Außenwände werden in Ziegelbauweise, gemäß Statik und Bauphysik, ausgeführt. Die Dämmung wird gemäß Ausführungsplanung und Vorgaben der Bauphysik erfolgen.

2.1.8 Innenwände

- Tragend:
Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Ziegel ausgeführt.
 - Nichttragend:
Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt
(Im Bereich der Küchenzeile wird hinter der Gipskartonständerwand eine Verstärkung in der Höhe von ca. 1,88m bis 2,12m verschraubt – diese Verstärkung dient der Montage von Oberkästen der Küche)

2.1.9 Stiege

- Stiegenhaus
Die Hauptstiege wird im Allgemeinbereich als Stahlbetontreppe ausgeführt.
- Wohnbereich
Die Stiegen im Wohnbereich werden vom KG bis DG als Stahlbetontreppe ausgeführt.

2.1.10 Terrassen

Auf den Terrassen und Dachterrassen werden, lt. Ausführungsplänen und Bauphysik, Estrichplatten (Format 40 x 40cm) im Kiesbett verlegt

2.1.11 Kamine

In den jeweiligen Häusern werden raumluftunabhängige Kamine im Durchmesser 16cm mit erforderlichen Reinigungstürchen ausgeführt.

Vor Anschluss eines Kaminofens ist immer der zuständige Rauchfangkehrer, im Hinblick auf die Tauglichkeit des zu verwendenden Geräts, zu befragen.

2.1.12 Rauchfangkehreraufstieg und Zugangswege

Jedes Reihenhauses verfügt über einen eigenen RFK-Zugangspunkt, der von den Dachterrassen aus mittels allgemeiner Leiter (Befestigungspunkt im Müllram) erreichbar ist. Jeder Eigentümer ist nach Erfordernis verpflichtet Termine selbständig mit dem zuständigen Rauchfangkehrer zu vereinbaren.

2.1.13 Aufzugsschacht

Ein Aufzug wird die Tiefgarage mit dem Erdgeschoss, im Bereich des Allgemeinteils, verbinden.

2.1.14 Dach

Die hinterlüftete und wärmegeämmte Dachkonstruktion wird, nach Architektenplänen, unter Berücksichtigung der statischen und bauphysikalischen Angaben, erfolgen.

2.2 Außenhülle

2.2.1 Fassadenkonstruktion

- Wärmedämmverbundsystem
Die Fassade wird, gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, ein Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz erhalten.
Der Erker wird sowohl im 1. OG als auch im DG lt. Architektenplänen mit einem Keramischen Belag versehen.

2.2.2 Fenster und Fenstertüren

2.2.2.1 Fensterkonstruktion

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes sowie die bauphysikalischen Angaben.
Die Verglasung der Kunststoffenster wird gemäß den bauphysikalischen Angaben erfolgen und werden mit umlaufenden Dichtungslippen und Dreh- bzw. Drehkippsbeschlägen, ausgestattet.
Alle Fenstertüren im Erdgeschoss werden mit einer sperrbaren Olive ausgestattet. Zudem werden bei Fenstertüren, die als Ausgang dienen, Halterungen gegen das Aufdrücken durch Wind eingebaut.
Die Außensohlbänke werden in Aluminium eloxiert oder pulverbeschichten nach Farbwahl des Architekten ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus weißen Fertigsohnbänken (Heliopal oder ähnlich) ausgeführt.

2.2.2.2 Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen erhalten außenliegende elektrisch betriebene Rollläden. Die restlichen Fenster (WC, Bad, Gang, Küche Top 17, 26 und 27) erhalten eine innenliegende Jalousie welche mittels Zugschnur zu bedienen ist.

2.2.3 Türen und Tore Allgemeinbereiche

2.2.3.1 Stiegenhaus – Abgang Garage

Die Tür- und Fensterelemente des Stiegenhauses (Garagenabgang) werden als pulverbeschichtete Aluportalkonstruktion (Farbe nach Wahl des Architekten) mit Sicherheitsbeschlägen und Drückergarnituren mit Oberkopftürschließer ausgeführt.

Nach baurechtlichem Erfordernis wird ein Öffnungsbegrenzer bzw. ein Türstopper eingebaut. Die Verglasungen sind aus Sicherheitsglas ausgeführt.

2.2.3.2 Brandschutztüren

Die Schleusentüren, sowie die Türen zu den Haustechnikräumen und weitere Türen, lt. behördlichen Vorgaben, werden als EI₂₃₀ Türen, fertigbeschlagen in Stahlzargen, ausgeführt. Die Beschläge (Öffnungsbegrenzer) werden lt. Behördenvorschrift ausgeführt.

2.2.3.3 Müllraumtür

Die Müllraumtür wird aus einer Stahlkonstruktion inkl. Schloss (wird in die im System Zentralsperranlage eingebunden) ausgeführt.

2.2.3.4 Garagentor

Das Garagensektionaltor wird lt. Farbvorgabe der Architekten mit Lochgitter ausgeführt.

Das Garagentor kann über die Fernsteuerung bedient werden. Zusätzlich erfolgt die Steuerung über einen Schlüsselschalter von Innen und Außen. Die Notentriegelung erfolgt mit einem Seil oder Kette von Innen

2.2.4 Postfachanlage

Alle Briefkästen befinden sich zentral vor dem Stiegenhaus im allgemeinen Bereich. Die Schlösser sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

2.2.5 Schlüsselsafe

Der Schlüsselsafes für (Feuerwehr, Aufzugsfirma, etc.) werden nach behördlicher Vorschrift ausgeführt.

2.2.6 Absturzsicherung, Außentreppe

2.2.6.1 Terrassengeländer

Umlaufend wird ein verzinktes Flachstahlgeländer lt. Planung des Architekten, angebracht.

2.2.6.2 Trennung Eigengärten

Die Abtrennung der Eigengärten wird mit Maschendrahtzaun auf einer Höhe von ca. 1m erfolgen.

2.2.7 Außenanlagen

Die Gartenflächen werden als Gründach lt. Angaben des Architekten im Bereich der Garage hergestellt, Böschungen werden lt. Anforderung ausgeführt. Die Oberflächen werden mit Rasen besäht. Die Anwuchspflege des Rasens erfolgt bis zum ersten Rasenschnitt. In Fassadenbereichen lt. Planung werden Traufenschotterstreifen ausgeführt.

2.2.8 Dachdeckung

2.2.8.1 Steildach

Die Steildachkonstruktionen werden lt. Plänen und nach bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

2.2.9 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung wird über außen liegende Regenabfallrohr in den Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

2.2.10 Terrassenentwässerung

Die Entwässerung der Terrassen wird über Rigole bzw. Gullys und Regenabfallrohre erfolgen.

2.2.11 Spenglerarbeiten

Sämtliche sichtbare Spengler Konstruktionen werden lt. Farbwahl des Architekten in beschichteten Alublech hergestellt.

2.2.12 Kamine und Schachtköpfe

Die Schächte und Kamine werden über die Dachhaut nach Planangaben des Architekten gezogen.

2.2.13 Entwässerung

2.2.13.1 Rigole

Entwässerungsrinnen/Rigole werden mit Ablauföffnung und Stutzen mit verzinktem Abdeckrost ausgeführt.

2.2.13.2 Gullys

Die Gullys wurden nach der Planung des Architekten situiert. Die regelmäßige Reinigung dieser, ist seitens Eigentümer zu gewährleisten.

2.2.13.3 Regenabfallrohre

Die Regenabfallrohre werden außen an der Fassade liegend über Regensinkkästen in das Regenabwassernetz geführt. Die Farbe ist lt. Wahl der Architekten.

3 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3.1 Allgemeinbereich

3.1.1 Böden

3.1.1.1 Bodenkonstruktion

Die Aufbauten werden lt. Planangaben und bauphysikalischen, sowie den statischen Erfordernissen erfolgen.

3.1.1.2 Bodenbeläge im Allgemeinbereich

- KG – EG:
Das Stiegenhaus und die Schleusen in den Untergeschossen werden mit Fliesen in der Rutschfestigkeit R10 verflies.
- Haupt- und Kellerstiegen:
Die Haupt- und Kellerstiegen werden mit Fliesen in der Rutschfestigkeit R10 verflies.

3.1.2 Wandoberflächen

Die Betonwände im Kellergeschoß - Garage bleiben schalrein unverputzt (ausgenommen Stiegenhaus). Alle Mauerwerks- und Betonwände des Stiegenhauses werden verputzt oder gespachtelt.

Wände und Decken werden, außer in der Garage, mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß gemalt.

Die Garagenstellplätze werden lt. Behördenvorschrift nummeriert.

3.1.3 Geländer

Das Geländer der Stiegen im Allgemeinbereich wird als 1 m hohes Stahlrohrgeländer ausgeführt.

- Handlauf:
Edelstahlrohr DM 40mm auf Konsolen mit Rundrosetten durchlaufend

3.1.4 Aufzugsanlagen

Die Wohnhausanlage wird mit einem maschinenraumlosen barrierefreien Personenaufzug gem. baurechtlicher Vorgabe ausgeführt.

- Gestaltung:
behindertengerecht mit entsprechender Haltestange; Wände Edelstahl, Bedienung den gesetzlichen Vorschriften entsprechend höhenmäßig montiert, gegen Beschädigung geschützt.

Das vorgeschriebene Notruftelefon (Aufzugswärtermodul) wird vom Aufzugshersteller installiert und über die Betriebskostenrechnung/Wartungsvertrag über die Betriebskosten abgerechnet.

3.1.5 Tiefgarage

Die Kennzeichnung der Garage wird inkl. aller Sperr- und Leitlinien, Richtungspfeile und Tafeln lt. StVO sowie erforderliche Signalanlagen, vor allem im Zufahrtsbereich, erfolgen.

3.1.6 Vordach

Vor jedem Hauseingang ist ein Sichtbeton - Vordach inkl. seitlichen Sichtschutzes montiert Farbe nach Wahl des Architekten

3.1.7 Müllraum

Der versperrbare Müllraum wird entsprechend den Behördenvorschriften seitens Abfallverband Schwechat mit Müllgefäßen ausgestattet.

Es werden zum Schutz vor Beschädigungen Scheuerleisten an den Wänden angebracht. Das Schloss wird in die Zentralsperranlage eingebunden. Die Türen erhalten eine Feststellvorrichtung.

Der Müllraum wird mit einem Wasseranschluss (nicht Winterfest!) für die Gebäudereinigung ausgestattet. Der Wasseranschluss ist mittels 3 Kantschlüssel abgesperrt.

Des Weiteren wird im Müllraum ein Ablaufgully inkl. Geruchsverschluss lt. Architektenplänen ausgeführt.

3.1.8 Eingangsbereich und Allgemeinfläche

Im allgemeinen Zugangsbereich wird ein beleuchteter Übersichtsplan der Reihenhausanlage situiert

3.1.9 Beschilderung

Die Beschilderung der Allgemeinräume wird mittels Edelstahl Schildpiktogrammen lt. Erfordernis erfolgen.

3.1.10 Absturzsicherungen

Die Anschlagpunkte für spätere Arbeiten gemäß Bau KG werden lt. Ausführungsplanung umgesetzt.

3.2 Hausbereich

3.2.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren werden in der Klimakategorie D+E, Einbruchsschutzklasse WK3, mit 3-Facher Verriegelung ausgeführt.

- Stock:
Holz lackiert mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung
- Türblatt:
gefälzt Türblatt 90x200, Weitwinkelspion

Die Türen werden mit einem Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume) ausgestattet. Die Schließzylinder werden beidseitig sperrbar ausgeführt.

Die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus von Zusatzschlössern ist nach Herstellerhinweis gegeben.

Jedes Haus erhält unmittelbar vor dem Hauseingang bündig mit dem Zugang einen Fußabstreifer (ca. 80 x 50cm)

3.2.2 Innentüren

- Stock:
Holzzarge in der Farbe weiß mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung
- Türblatt:
Holztürblatt 80x200 weiß beschichtet, einfach gefälzt
- Beschläge:
Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgeführt. Der sichtbare Beschlag besteht aus Drücker und Sperrandrosette in Alu Natur eloxiert
Bad und WC erhalten Schlösser mit einem Notöffner

3.2.3 Bodenbeläge

- Wohnräume, Schlafräume, Küchen und Abstellräume -Parkett, Dielenoptik, Fabrikat Admonter Eiche Naturelle Easy Care Naturgeölt, für Fußbodenheizung geeignet.
Sockelleisten: Schweizerleiste, optisch passend zum Parkett, stehend mit Dämmstreifen montiert und in den Boden genagelt, Richtungsänderungen auf Gehrung gearbeitet, freie Enden mit auf 45 Grad angepasstem Gehrungsstück.
Generell fugenlose Verlegung, wo jedoch unbedingt erforderlich Übergangs-/Abschlusschienen
- Übergangs-/Abschlusschienen Parkett/Fliesen:
Edelstahlwinkel/ Aluwinkel

Bei der Produktwahl wird auf die Fußbodenheizungstauglichkeit geachtet. Die Stiegen der Häuser vom EG - DG werden mit dem Parkett (Tritt- und Setzstufe oder nur Trittstufen – die Wahl obliegt dem Bauträger) belegt. Die Stiegen der Häuser vom KG – EG werden mit Fliesen belegt - Keller: Estrich

- Bäder, WC's, Vorräume und Abstellnische im KG unter der Stiege - Keramische Beläge mit Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung, sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist

3.2.4 Wandoberflächen

Alle Mauerwerks- und Betonwände innerhalb der Häuser werden verputzt oder gespachtelt.

Wände werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit wischfester Halbdispersion weiß gemalt.

- Bäder:
Keramischer Fliesenbelag - Verfliesung im Wannen- und Duschbereich (nicht raumhoch), Teilbereich der Wand hinter Waschbecken, die restlichen Wände erhalten einen Latexanstrich.
- WCs:
Keramischer Fliesenbelag Verfliesung im Bereich der WC-Schale und des Handwaschbeckens bis ca. 1,30m Höhe, darüber Einbau flächenbündiger Spiegel gem. Angabe Architektur, die restlichen Wände erhalten einen Latexanstrich.

3.2.5 Deckenoberflächen

Die Decken werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit waschfester Halbdispersionsfarbe weiß gemalt.

In Vorräumen bzw. Nebenräumen können abgehängte Gipskartondecken zur Ausführung kommen.

3.2.6 Innenstiegen

Die Innenstiegen werden als Stahlbetonstiegen mit einer Brüstungsmauer mit ausgeführt.

- Handlauf:
Edelstahlrohr DM 40mm auf Konsolen mit Rundrosetten

3.2.7 Gartenhütte

Die Gartenhütten (Ausmasse ca.: 220cm x 80cm) werden aus Metallblech auf geeigneten Pflastersteinen errichtet.

4 TECHNISCHE AUSSTATTUNG UND RICHTLINIEN

4.1 Allgemeinbereich

4.1.1 Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen

4.1.1.1 Abwasser:

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt und entsprechend in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet

Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

4.1.1.2 Wasser

- ACHTUNG: sämtliche Absperrungen HKLS etc . sind in öffentlich zugänglichen Bereichen zu situieren.
- Versorgung und Zählung:
Der Wasserverbrauch wird mittels Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln, ermittelt werden. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt werden.
- Wasseranschlüsse:
Im Müllraum wird ein Kaltwasseranschluss (nicht Winterfest!) ausgeführt. Die Wasseranschlüsse, der Allgemeinbereiche werden sperrbar, und nicht für jedermann zugänglich, ausgeführt; die Abrechnung wird über die Hausverwaltung erfolgen.

4.1.1.3 Lüftung und Brauchentlüftung:

- Garage:
Das Garagengeschoß wird statisch be- und entlüftet werden. Die Brauchentlüftung wird gemäß Baugenehmigung erfolgen. Schleusen und Innenliegende Gänge werden statisch bzw. mechanisch be- und entlüftet werden.

4.1.2 Elektroinstallationen

4.1.2.1 TV und Internet

Die einzelnen Häuser werden mit den Anschlussleitungen des örtlichen TV-Kabelanbieters – Kabel Plus – leerverrohrt vorbereitet (Wohnzimmer und alle Schlafzimmer erhalten einen vorbereiteten Leitungs-Anschluss). Eine Nachrüstung für einen externen Sat-Anschluss wird bauseits ermöglicht

. Es wird jedem Eigentümer möglich sein im Wohnzimmer und allen Schlafräumen eine SAT Leitung nachträglich in die vorhandenen und dafür ausgelegten Leerverrohrungen einzuziehen.

4.1.2.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Eingangsbereiche der Häuser wird über Wandleuchten erfolgen. Position lt. Planung der Architekten.

Die weitere Beleuchtung der Zugangswege erfolgt über Pollerleuchten gem. Planung mittels Dämmerungssteuerung.

Das Stiegenhaus sowie Verbindungsgänge und Allgemeinräume werden mit Decken- und Wandleuchten ausgestattet.

Die Lichtschaltung der Allgemeinräume erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

4.1.2.3 Blitzschutz

Die gesamte Reihenhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

4.2 Hausbereich

4.2.1 Heizung-, Kühlung, Lüftung-. Sanitäreanlagen

4.2.1.1 Wasseranschlüsse:

- Küche:
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler
- Bad:
Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne/Dusche (wo lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken.
Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine lt. Planung
- WC:
Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC
- Gärten und Terrassen:
Jede Freifläche (Terrasse, Garten, und Dachterrassen) wird mit einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss ausgestattet

4.2.1.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände:

- Bad:
Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch (lt. Architektenpläne) Fabrikat Laufen oder gleichwertiges, Waschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer Kludi Maris.
Einbauwanne 1800 x 800 mm, Farbe weiß mit Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Farbe verchromt.
Der Badewannenanschluss wird silikoniert (Wartungsfuge)

Haltestange und U-Profil sind passend zur Brausegarnitur und zur Armatur zu wählen.

Die Duschen werden den Ausführungsplänen entsprechend mit einer 90/90cm Duschtasse ausgestattet.

Jede Dusche wird mit einer Brausebatterie und einem Brauseset (Brausekopf, Brauseschlauch und Haltestange) ausgeführt.

Die Glasabtrennung wird als geschlossene Dusche mit einer Schwenktür, entsprechend den Ausführungsplänen von Wafler Architekten ausgebildet.

- WC:
Hänge WC inkl. Sitzbrett und Deckel.
Handwaschbecken, Farbe weiß Fabrikat Laufen oder gleichwertiges mit Handwaschbeckenbatterie, Einhandmischer verchromt.

4.2.1.3 Lüftung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung:
Die jeweiligen Häuser erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KG – DG). Die Zuluft wird über die Aufenthaltsräume eingebracht, die Abluft über die Bäder, WC's und Abstellräume abgesaugt. Das zentrale Lüftungsgerät wird entweder im Bad, WC, Vorraum, Gang oder im Abstellraum in einer abgehängten Decke (mit Revisionsöffnung) angeordnet.
- Küche:
Bei den Küchen besteht die Möglichkeit Umluftdunstabzugshauben anzuschließen(E-Steckdose dafür ist vorgesehen)

4.2.1.4 Heizungsanlage:

Die Reihenhäuser werden mittels Luftwärmepumpen am Dach mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der elektrische Energieverbrauch der Wärmepumpe kann über den Reihenhäusern zugeordneten Hausanschlusszähler erfasst werden.

4.2.2 Elektroinstallationen

Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung wird für jedes Haus einzeln erfolgen.

Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.

Hauseingangstür:	Klingeltaster
Vorräume EG:	Deckenspots in abgehängter Decke od. Lichtauslass Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen

Gang:	Deckenspot in abgehängter Decke Aus-, Wechsel- Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis 1-2 1-fach Steckdosen
WC's:	1 Spot bei abgehängter Decke 1 Ausschalter
Abstellräume:	1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 Steckdose bzw. eine 2-fach Steckdose wo WM-Anschluss
Bäder:	1 Deckenauslass 1-2 Wandauslässe (über Waschtisch, 2 Stk. bei Doppelwaschtisch) 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Deckenauslass und Wandauslässe) 2 Doppel-Steckdosen mit Klappdeckel
Keller (Haus 12 Gesonderte Ausführung):	1 11-fach Steckdose 1 Anschluss für Waschmaschine 1 Anschluss für Trockner 1 Fixe Leitung für Kleinhebeanlage 2 Deckenauslässe
Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende 1 Ausschalter 1 3-Fach Steckdosen bei Arbeitsfläche 2 Steckdosen für Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose für Umlufthaube 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd
Wohnzimmer:	2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich) 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar) 5 Steckdosen 1 Multi Media Anschluss für TV 1 3-Fach Steckdose neben TV Anschluss 1 Telefonanschluss
Zimmer:	1 Deckenauslass

	1 Ausschalter 1 2-Fach Steckdosen 1 Multimediaanschluss für TV 1 2-Fach Steckdose neben TV Anschluss
Terrassen:	1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgang inkl. Ausschalter mit Kontrollleuchte 1 FR-Steckdose beim Ausgang
Dachterrassen:	1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgang Schalter mit Kontrolllicht.
Allgemein:	1 Anschluss für Lüftungsgerät kontrollierte Wohnraumlüftung (Situierung gemäß Haustechnik Plan) 1 Zentrale Steuerung im Wohnzimmer für die Grundtemperatur (KG, Gänge, Flur, Abstellräume, WC wird mittels Grundtemperatur beheizt) Alle weiteren Schlafzimmer und Bäder erhalten eine Einzelraumsteuerung
Definition Multi Media	
Anschluss:	Vorbereitung - Kabel Plus Nachrüstung einer SAT Leitung möglich
	Es wird je Deckenauslass eine Lampenfassung inkl. Glühbirne angebracht

5 RECHTLICHE HINWEISE

5.1 Änderungen während Bauausführung möglich

5.2 Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem

Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vom Bauträger freigegeben worden sind.

Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers.

Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.

Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, mit der Bauleitung möglich.

Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

5.3 Hinweis

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind.

Änderungen der beschriebenen Produkte werden dem Käufer schriftlich bekanntgegeben.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die in der Bau und Ausstattungsbeschreibung erwähnten Produkte sind als Leitprodukt zu verstehen. Nach endgültiger Vergabe an die ausführenden Firmen werden die Produkte bemustert.

Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Ö-Normen und Richtlinien sind nicht verbindlich, außer sie wurden in dieser Baubeschreibung ausdrücklich angeführt.

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen sind Baustellenbesuche nur mit Terminvereinbarung vorgesehen. Für eventuelle Ausmessungen wird rechtzeitig vor

Übergabe ein festgelegter Tag zum Naturmaßnahmen vereinbart werden. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen.

5.4 Gewährleistung

- 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 Parkettböden
- Silikon- und Acrylfugen:
Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.
- Abnutzungen:
Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf der Terrasse unterliegen nicht der Gewährleistung.