# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

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

## Fertigteilbauweise belagsfertig

Version 6, Stand 7.4.2026

### 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
  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.**

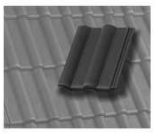
**Die Ausführung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Höhenlage, Entwässerung und Zufahrtsituation ist abhängig von den Vorgaben der zuständigen Gemeinden/Anbieter. Diese Vorgaben können meist erst im Laufe des Baues eruiert werden, wodurch Änderung möglich sind.**

ELK Fertighaus GmbH
Industriestraße 1
3943 Schrems
02853 705

## Auftragsbestätigung

ELK TECH GmbH, A-2281
Raasdorf,Wagramerstraße
14

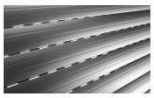
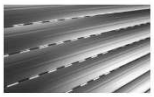
Auftrag 672483 Haustyp KE

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

Seite 1 von 6

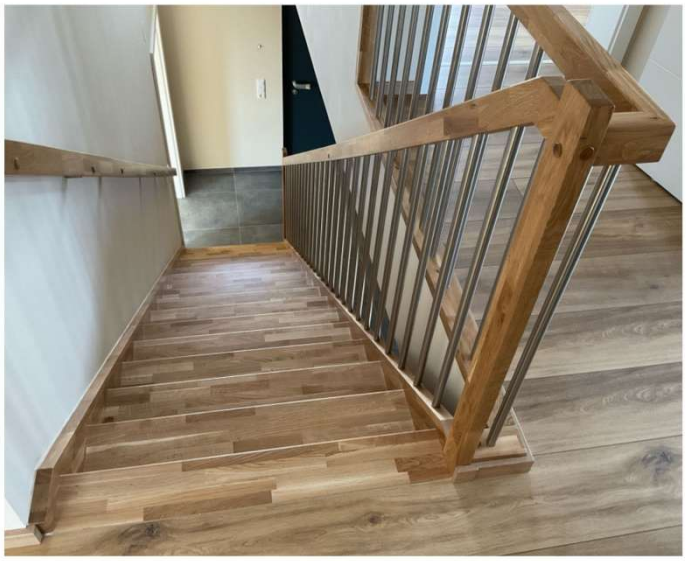
KIR Immobilien

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SG Kos 400 Edelstahl / Ronny Edelstahl<br> | HET-Beschläge | Tuer 290 | | - |
| Haustuer Art 712-2<br>anthrazit Ral 7016<br> | Hauseingangstür | Tuer 290 | | - |
| Haustuerverglasung<br>Satinato weiss<br> | Hauseingangstür | Tuer 290 | 1 Stk | |
| Stiege Eiche keilverz.strukt.<br>ohne Setzstufen<br> | 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<br>natur lackiert<br> | Stiegen | Etage 2 | 1 Pos | - |
| Geländerhandlauf HL01<br>natur lackiert | Stiegen | Etage 2 | 1 Pos | - |
| Belagsstaerke Treppenaustritt<br>15 mm | Stiegen | Etage 2 | 1 Pos | - |
| Gelaendersprossen<br>SP58-25 Niro<br> | 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<br>verkehrsweiss RAL 9016<br> | Heizung, Warmwasser | Raum 10 | 1 Pos | - |

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

Beispielfoto Stiege: