

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Doppel-/Reihenhaus belagsfertig in 2304 Orth an der Donau,

Hauptstraße 22 bzw. Kohlstatt

Gstk.Nr. 441, EZ 222

Holz-Fertigteilbauweise

Version 1, Stand 3.6.2026

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---------|
| 1. Baustoffe und Konstruktion | Seite 1 |
| 2. Fenster und Fenstertüren | Seite 3 |
| 3. Türen | Seite 3 |
| 4. Wasserversorgung..... | Seite 4 |
| 5. Entwässerung..... | Seite 4 |
| 6. Heizung/Warmwasserversorgung/Kühlung | Seite 4 |
| 7. Sanitär-Rohinstallationen | Seite 4 |
| 8. Lüftung Bad, WC, AR..... | Seite 5 |
| 9. Elektroinstallation | Seite 5 |
| 10. Innenstiegen | Seite 6 |
| 11. Boden- / Wandbeläge..... | Seite 6 |
| 12. Innentüren | Seite 6 |
| 13. Außenbereiche | Seite 6 |

Objektbeschreibung:

Die Gesamtanlage besteht aus 10 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhausbauweise mit eigenen Terrassen und Gartenbereichen. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, Kohlstatt oder über den internen Erschließungsweg. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen, abhängig von der Wohneinheit, über die Hauptstraße oder über die Kohlstatt.

Es entstehen zwei Reihenausblöcke mit jeweils 3 bzw. 5 Einheiten und ein Doppelhaus inklusive Stellplätze lt. Lageplan. Für die Anlage wird Wohnungseigentum begründet. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse und einen Gartenanteil. Die Müllboxen befinden sich an der Hauptstraße oder an der Kohlstatt – abhängig von der Wohneinheit.

Die Häuser werden jeweils auf einer Bodenplatte errichtet und verfügen über ein Erd- und Obergeschoss.

Die Übergabe des Objekts erfolgt im belagsfertigen Zustand. Die behördliche Vergabe der Hausnummern der einzelnen Wohneinheiten erfolgt bis zur Übergabe der Wohneinheiten.

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 Holzriegelbauweise;

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 in Form einer 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 Silikatputz
- Farbe Weiß, teilweise mit Nut-Feder-Schalung aus Holz

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. Entwässerung 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

Sicherheitsverglasung:

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

Beschläge:

- Drehkippsbeschläge bei 1-flügeligen Elementen, bzw. Dreh-/Drehkippsbeschläge. (2-flügelige Elemente - 1 Dreh-/ 1 Drehkippsflügel)

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 grau mit fixem Seitenteil
- Stoßgriff in Edelstahl außen, Türgriff Edelstahl innen

Beschlag:

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

4. Wasserversorgung

Wasserversorgung aus dem gemeinsamen Brunnen auf der Liegenschaft.

5. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über den gemeinsamen Sammelkanal geleitet und entwässert in das vorliegende Kanalsystem der Gemeinde/Stadt.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine seitliche Ableitung in Rinnen und Fallrohre in Sammelleitungen welche, in gemeinsame Versickerungsanlagen eingeleitet werden. 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.

Sämtliche befestigte Außenflächen entwässern ebenfalls in diese gemeinsamen Sickeranlagen.

6. Heizung/Warmwasserversorgung/Kühlung

Montage und Inbetriebnahme der Luft-Wasser-Wärmepumpe von 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 bzw.in den Gärten.

Das Innengerät wird in der Techniknische im Bad EG montiert.

Thermostatregelung in den Aufenthaltsräumen

Warmwasserspeicher:

Montage und Inbetriebnahme

- Gesamtspeichervolumen mind. 170l

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird mit einer Kühlfunktion ausgeführt.

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
- 1 Außenzapfstellen mit Schlauchverschraubung 1/2"

Vorbereitete Rohinstallation im Bad OG für:

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

Rohinstallation im Sanitärbereich EG für:

- Dusche mit Eckeinstieg inkl. Armatur,
- Tiefspül WC wandhängend
- Handwaschbecken
- 1 Waschmaschinenanschluss

Rohinstallation in der Küche

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 Abstellraum EG 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.
- Installation gemäß entsprechenden ÖVE-Vorschriften
- Die Stromzähler werden in einem gemeinsamen Sammelbock im Süden der Liegenschaft situiert.
- 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)

Vorbereitung für kundenseitige Photovoltaikanlage eingebaut (Leerverrohrung).

Fundamenterder

Wird nach den Vorschriften der ÖVE ausgeführt.

10. Innenstiege

- Treppenkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen als Holzunterkonstruktion für die bauseitige Montage des Stufenbelags. Geländer als beplankte Holzkonstruktion – malerfertig ungespachtelt.

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 mittels Betonstufen mit Betonplatten belegt; Rigole lt. Fertigteilhaushersteller wo erforderlich
- Stellplätze mit Rasengittersteinen
- Briefkasten

12.3. Terrasse

- Belag: Feinsteinzeugplatten
- Gemeinsame Terrassentrennwand als Holzkonstruktion ausgeführt

12.4. Müllplätze

- Die Müllboxen befinden sich an der Hauptstraße oder an der Kohlstatt – abhängig von der Wohneinheit.

12.5. Einfriedung

- Stabgitterzaun im Garten umlaufend
- Einfriedungen zum öffentlichen Gut zum Teil 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 Materialschrwindung, 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.