



Ansprechpartner:  
e-mail: office@real-one-immo.at  
Telefon: +43 1 202 47 59

Datum: 07.05.2021

## Schrattenthal, 2073 Obermarkersdorf

### NEUBAU DOPPELHÄUSER MIT PKW-Abstellplätzen

#### Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau

##### ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Auf der Liegenschaft Schrattenthal, 2073 Obermarkersdorf, wird eine Wohnhausanlage mit 10 Doppelhäuser errichtet. Im Außenbereich befinden sich 19 PKW-Abstellplätze

##### VERSORGUNG

###### Energieversorgung

- Die Versorgung erfolgt mittels Strom und außentemperaturgeregelter, Wärmepumpe. Die Zählung erfolgt hausweise.
- Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über die jeweiligen Technikräume im Untergeschoß.

###### Wasserver- und -entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Dire Schmutzwässer werden über die Hauskanalanlage und weiter über einen Kanalstrang in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in Obermarkersdorf eingelegt. Die Dachwässer werden in Sickerschächten eingeleitet.

###### Heizung und Warmwasserversorgung

- Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe.
- Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.
- Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung – Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm.
- In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizungsverteiler reguliert werden.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Fundamente**

- Die Fundamentplatte wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt. Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile in WU Beton gegossen

### **Aufgehendes Mauerwerk:**

- Tragende Wände, Wohnungstrennwand:  
Stahlbeton bzw. FT-Ziegelwände, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl. Spachtelung und Verputz

### **Zwischenwände:**

Ziegelmassiv Wände 12cm, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (z.B. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.

### **Geschoßdecken und Innenstiegen**

- Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.
- Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

### **Flachdächer**

- Ausführung als Warmdach (Entwässerungsebene liegt über der Wärmedämmschicht) einschließlich aller Hochzüge (ausgenommen barrierefreie Ausgänge).

### **Spenglerarbeiten**

- Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc. werden in ALU-Blech, Zinktitanblech, oder gleichwertig hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

### **Estriche**

- Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Häusern, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

### **Aufbau:**

- Zementgebundene Ausgleichsschicht
- Trittschalldämmplatten
- PAE-Folie / Randstreifen
- Zementestrich (Heizestrich) oder Anhydritestrich (Heizestrich)

### **FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

#### **Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer**

Boden: Parkett lt. nachfolgender Bemusterung (**Nur bei Schlüsselfertig**)

#### **Vorräume, Abstellraum, Bäder, Duschbäder und WC's**

- Boden: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal im Verband bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.
- Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal verlegt bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern bis Zargenoberkante, in WCs auf der Rückseite bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Sockel verlegt. (**Nur bei Schlüsselfertig**)

#### **Terrassen und Balkone**

- Plattenbelag in Kiesbett verlegt
- Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.

Im Untergeschoß Rohbeton Stiegen Estrich verarbeitet

Stiegehäuser: 4cm Holz Trittplatten im EG,OG und DG bei schlüsselfertig

Müllplatz: im Vorgarten, mit Pflastersteinen verlegt mit Parkplatz

### **BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE**

#### **Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum**

- Wände, Decken: gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe 2x deckend weiß
- Anschlüsse: sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet bzw. Schienen oder Leisten bei schlüsselfertig Paket

#### **Bad, WC**

- Wände: gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3) ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder wird mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. WC - Latexanstrich  
Wände bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Bei schlüsselfertig

- Decke gemalt mit waschbeständiger Dispersion. Bei schlüsselfertig

### **Stiegenhäuser, Gänge**

- Wände gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)
- Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)
- Anschlüsse sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet. **(Bei Schlüsselfertig)**

## **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

### **Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Niederösterreichische Bauordnung.**

- Fenstersystem: Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (Anthrazitgrau bzw. + Farbkonzept)
- Verglasung: 3-fach Isolierverglasung. Bei Fenstertüren wird mind. bis zur Höhe des Parapets Sicherheitsglas (VSG und / oder ESG) eingebaut, bei franz. Fenstern auch ein dementsprechendes Geländer davor montiert.
- Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem einbruchhemmenden Eingriff- Drehkippsbeschlag ausgestattet.
- Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.
- Insektenschutz : Alle Fenster werden mit Insektenschutz ausgestattet
- Rollläden: Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden werden Standardmäßig ausgeführt  
Fenster und Fenstertüren  
Rollläden  
Unterputzaufsatz

## **TÜREN**

### **Hauseingangstüren**

- Rahmen Aluminiumkonstruktionen
- Verglasung Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben- Isolierverglasung – Klarglas.
- Beschläge Bei mehrteiligen Türen wird jeweils ein Flügel als Geh- und einer als Stehflügel ausgeführt  
Min. 3Stk. 3D Objektrollenbänder z.B. Simmons oder Gleichwertiges  
Gleitschienen - Oberkopftürschließer, Feststeller nach Erfordernis  
sichtbarer Beschlag (Handhabe) Fa. FSB oder Gleichwertiges.
- Dichtungen Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.
- Schließanlage In die Hausschließanlage integriert und mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

### Innentüren

Solido Smart

Türblatt mit Wabenfüllung, gefalzt, smart weiß.

Glutz Edelstahl Fabrikant E-SAT oder Gleichwertiges

Holzzargen, weiß lackiert, mit umlaufender Holzarge bei schlüsselfertig

- Modell FA. Kunex Solipo Türen
- Falztüre Röhren Spahn
- Türblatt mit Wabenfüllung gefalzt, weiß beschichtet, 80 x 200 cm.  
Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner  
Alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel,  
Bundbartschlüssel. **(Bei Schlüsselfertig)**
- Beschlag Sichtbarer Beschlag gemäß Bemusterung.

### **SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE**

Fabrikate siehe Bemusterung. Mit der Firma Wassermann

#### WC

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

#### Waschtisch

Größe ca. 60 x 48 cm, Farbe weiß

#### Handwaschbecken WC

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 28cm, Farbe weiß

#### Badewanne

einsitzige Einbauwanne

Größe ca. 170 x 75 x 60 cm, Farbe weiß

#### Duschtasse

Größe ca. 90 x 90 cm, Farbe weiß, flache Tasse mit ca. 5 cm Waschtisch- &

Handwaschbeckenarmatur Einhandhebelmischer, verchromt

#### Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch verchromt bei schlüsselfertig

Duscharmatur (wenn Dusche lt. Wohnungsplan vorgesehen) Einhandmischer, samt Handbrause

Brauseschlauch verchromt bei schlüsselfertig

#### Waschmaschinenanschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung.

### **Terrassen im Erdgeschoss**

Erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss.

### **ELEKTROINSTALLATIONEN**

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen Telefon und Radio /TV sind nachstehend angeführt:

#### **Haus-Eingangstür**

Klingeltaster

#### **Vorräume**

1 - 3 Deckenauslässe je nach Raumgröße

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach

Erfordernis 1 - 2 1-fach Steckdosen

1 Wandapparat Innensprechstelle und Türöffnertaste

1 Multimedia-UP-Verteiler inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

#### **Gang**

1 Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis

1 Reinigungssteckdose

#### **WC's**

1 Deckenauslass

1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais) 1 Ausschalter

#### **Bäder**

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

1 Ausschalter

1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel

1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)

1 Potentialausgleich für Badewanne oder Dusche wenn erforderlich

Je 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockneranschluss 1 Elektro-Handtuchheizkörper

#### **Abstellräume**

1 Deckenauslass

1 2-fach Steckdose

1 Ausschalter

1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im VR)

#### **Terrassen/Balkone**

1 Wandauslass

Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis

1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)

### **Zimmer**

- 1- 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis 2 - 3 2-fach Steckdosen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Multimedia-Dose verkabelt
- 1 Multimedia-Leerdose

### **Wohnraum**

- 2 Deckenauslässe
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
- 1 1-fach Steckdose
- 2 2-fach Steckdosen
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Multimedia-Dose mit SAT – Anschluß (DVB-S)
- 1 Multimedia-Dose verkabelt
- 1 Multimedia-Leerdose

### **Kochnische Arbeitsbereich**

- 1 Deckenauslass
- Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis
- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter) 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)
- 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis) 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Anschlussdose E-Herd / 400V

### **Schalterprogramm**

Fabrikat Siemens Delta

## **LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN**

### **Küchen und Kochnischen**

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (Käuferseitig).

## **SCHLIESSANLAGE**

Sämtliche für Eigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGER oder Gleichwertig, je Haus 5 Stk. Hausschlüssel.

## **TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN**

### **Terrassentrennwände**

Konstruktion verzinkt und beschichtet, mit Lochblech hergestellt

### **Gartentrennung**

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt (Höhe: 1,0 m).

### **Wasser- und Stromanschlüsse**

Die Terrassen der EG erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperarmatur).

Eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen.

## **ALLGEMEINES**

### **Einrichtungsgegenstände**

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Häuser sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich im Garten befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Hausschlüssel sperrbar ist.

### **Müllplatz**

Der Müllplatz befindet sich im Vorgarten am Grundstück.

### **PKW-Abstellplätze**

Im Außenbereich sind 1-2 KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit.

Boden: Der Boden wird mit Plattenbelag im Kiesbett oder gleichwertiges verlegt.



## Außenanlagen

Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. mit Plattenbelägen versehen. Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt, Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen.

## Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind zu berücksichtigen, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.

## **BEMUSTERUNG: MATERIALIEN UND GEGENSTÄNDE FÜR SCHLÜSSELFERTIG**

### **FLIESEN (Firma Steinbacher)**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - Fliesen Bad/WC Boden, Wand    | Floor Gres Chromtech Warm 5 naturale, Feinsteinzeug Rako oder Marazzi oder Gleichwertiges. (LT. BEMUSTERUNG) |
| - Kantenausbildung              | Schlütterschiene alu eloxiert  |
| - Revisionstüren Wand, Bad u.WC | Metall, beschichtet  |
| - Revisionstüren Wanne:         | Fliesentürchen   |
| - Spiegel, Badezimmer           | Großflächiger Spiegel eingefliest oder durchgehende Verfliesung nach Wahl des AG                             |

### **FASSADE**

- |          |   |
|----------|---|
| - Abrieb | Farbe und Körnung lt. Farb- und Materialkonzept |
|----------|---|

### **FENSTER, FASSADENKONSTRUKTION**

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| - Fenster- und Fenstertüren | Kunststoff weiß mit Aludeckschale außen (Farbe Anthrazitgrau), Feststeller / Öffnungsbegrenzer oder Gleichwertiges |
| - Wärmeschutz               |  |

- Schallschutz lt. Bauphysik, mind. 40 dB, mind. 43 dB Straßenseite
- Verglasung 3-fach Isolierverglasung
- Dachflächenfenster Velox, 3-fach Isolierverglasung
- Wärmeschutz lt. Bauphysik, U-Wert < 1,1 w/m<sup>2</sup>K
- Schallschutz Schallschutz lt. Bauphysik,
- Verglasung 3-fach Isolierverglasung
- Fensterbank weiß beschichtete Holzfensterbänke Fa. Hellopal oder Gleichwertiges
- Sohlbankverkleidung Außen Außen Alu, Farbe lt. Architekt.
- Beschlag Kunststofffenster Systembeschlag gemäß Hersteller, Metall
- Fenstertüren Außen mit Griffleisten oder Griffschalen, Metall

#### SONNENSCHUTZ, INSEKTENSCHUTZ

- EG - DG Außen elektrisch betriebene Rolläden, Farbe: RAL 7016  
Plisse Harmo Insektenschutz bei allen Fenstern und Fenstertüren oder Gleichwertiges.

#### SCHLOSSER

- Geländer Balkon, Terrassen verzinktes Flachstahlgeländer, alle Teile beschichtet
- Schließanlage Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro TOP
- Gartenzäune Stabmattenzaun verzinkt, Höhe 1 m
- Terrassentrennwände FR – Konstruktion feuerverzinkt und beschichtet, Füllungen Lochblech
- Brieffachanlage EVVA oder Gleichwertiges
- Lüftungsgitter Fassade Lamellenkonstruktion beschichtet
- Gartenzäune allg. Bereiche Stabmattenzaun verzinkt, Höhe 1 m
- Geländer STGH Stabgeländer, Lochblech od. Gleichwertiges Beschichtet/Lackiert
- Schmutzmatte Außen Gitterrostabstreifer, 10 x 30 mm

### HAUSEINGANGSTÜRE, PORTAL

- Rahmenkonstruktion Aluminium, Fa. Kömmerling/Trocal
- Bänder verdeckt liegende Objektrollenbänder 3 x, Edelstahl
- Beschlag Fa. KFV ALLU oder Gleichwertiges
- Türpuffer

### HAUSEINGANGSTÜRE

- Hauseingangstüre-Alu
- Rahmenkonstruktion Aluminium, Fa. Schüco oder Gleichwertiges, Farbe nach Wahl des Arch.
- Türblatt Fa. Schüco Line 1, Obuk oder Gleichwertiges, Farbe nach Wahl des Arch.
- Bänder Objektrollenbänder 3 x, Edelstahl
- Sicherheitsklasse WK 2, 3-fach Verriegelung schlossseitig, bandseitig keine Verriegelung
- Beschlag

### INNENTÜREN BEI SCHLÜSSELFERTIG

- Innentüre Modell Solide Smart oder Gleichwertiges
- Falztüre in Stahlzarge weiß Türblatt mit Wabenfüllung, gefalzt, smart weiß
- Farbe Türblatt außen/innen allseitig Beschichtung oder Gleichwertiges
- Kante Einleimer, beschichtet oder Gleichwertiges
- Innentürbeschlag Glutz Edelstahl, Solido Norwegen Edelstahl oder Gleichwertiges
- Türpuffer Innentüren Türpuffer lt. Farb- und Materialkonzept

### HOLZFUSSBODEN BEI SCHLÜSSELFERTIG

- Parkettböden Parkett Eiche natur, Versiegelung matt, min. 3,0 mm Nutzschicht oder Gleichwertiges
- Sockelleisten Schweizerleisten, Material analog Bodenbelag

## PLATTENBELÄGE

- Loggien- und Terrassenbelag      Betonplatten, grau 50x50cm oder Gleichwertiges
- Trennung Traufpflaster/Rasen      Rasenbegrenzungsbänder, grau Kunststoff
- Rinnen      Einlegerinnen, Alublech, verzinkt oder Gleichwertiges

## ELEKTROTECHNIK

- Leuchten Terrassen      Molto Luce Drop oder Gleichwertiges
- Schalter, Steckdosen      Siemens Delta reinweiß oder gleichwertig nach Freigabe
- Bewegungsmelder      E2 oder Gleichwertiges
- E- und Medien-Verteilerkasten
- Im technikraum      Kleinverteiler, Hager, Unterputz, Blech, weiß beschichtet

Die endgültige Festlegung der Produkte erfolgt bei der Bemusterung!

## ELEKTRIKER ALLGEMEIN

- Beleuchtung Gänge, Stiegen-Häuser, Allgemeinräume nicht beinhaltet      Beleuchtung mittels Einzelleuchten, Leuchtkörper
- Außenbeleuchtung      Ridi Pollerleuchten Dulux T / E oder Gleichwertiges
- Leuchten Terrassen/Loggien      Molto Luce Drop 22 oder Gleichwertiges
- Bewegungsmelder      Luxomat oder gleichwertig, Sicherheitsbeleuchtung oder Gleichwertiges
- Schalter, Steckdosen Gänge, Allgemeinräume und Stiegenhäuser      Unterputz, Siemens Delta oder Gleichwertiges
- Schalter, Steckdosen Wohnungen      Unterputz, Siemens Delta, LeGrand, reinweiß oder gleichwertig
- E- und Medien-Verteiler-Kasten Wohnung      Kleinverteiler, Hager, Unterputz, Blech, weiß beschichtet

## **HEIZUNG**

Die Beheizung des Objekts erfolgt mittels Luftwärmepumpe Modell Typenreihe LWP 6,8 ECO Fa. Austria Email oder Gleichwertiges

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung.

## **HKLS HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR**

- Sanitäreinrichtung                      Fabrikat Laufen oder Gleichwertiges Concept 100