

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

LOS 51 Bauträger GmbH Siegfried Marcus Straße 8 2362 Biedermansdorf	Tel.:
---	-------

Grunddaten

Die LOS 51 Bauträger GmbH errichtet in 2486 Siegersdorf, Marktgemeinde Pottendorf, Bezirk Baden, am Mitterweg 23, eine Doppelhausanlage aus vier Doppelhäusern, insgesamt 8 parifizierte Wohneinheiten.

Baubeginn: Herbst 2021

Fertigstellung: Sommer 2023

Bauträger und Grundeigentümer: LOS 51 Bauträger GmbH
(in der Folge LOS 51)
Produktionsstätte:
Siegfried Marcus Straße 8,
2363 Biedermannsdorf

Generalunternehmer: DataB GmbH
Siegfried Marcus Straße 8,
2363 Biedermannsdorf

Planung und örtliche Bauaufsicht: DataB GmbH
Siegfried Marcus Straße 8,
2363 Biedermannsdorf

Vorbemerkungen/Geltungsbereich

Der Flächenwidmungsplan in der aktuellen Fassung sowie der Bebauungsplan, festgelegt vom Gemeinderat auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes bilden die Grundlage der Planung.

Eine Grundlage für die Bauausführung bilden ebenso die Einreichpläne, die einschlägigen ÖNormen, die anerkannten Regeln der Technik, die Ausschreibungsunterlagen zu den beauftragten Gewerken sowie die vorliegende Baubeschreibung.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die vorliegenden Pläne gelten vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen und behördlicher Vorschriften. Abweichungen von den Projektplänen und/oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die sich aufgrund behördlicher Auflagen ergeben oder aus technisch-konstruktiver Sicht notwendig oder sinnvoll sind, bleiben vorbehalten. Änderungen wie Leitungsführungen, Schlitze und Schachtvergrößerungen sowie brand- und schalltechnische Maßnahmen sind vorbehalten. Diese stellen keine Wertminderung dar und verändern die Vertragsgrundlage nicht. Sollten zwischen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen Unterschiede bestehen, gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Lage und Maße der Installationsschächte können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Lageveränderung der Nasszellen kann nicht vorgenommen werden.

Für Leistungen, Bauteile und Gegenstände, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht namentlich angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Diese sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Zeichnerische Ausdrucksmittel, Schaubilder (Renderings) bzw. Fotos gelten nicht als Baubeschreibung. Die in den Plänen, Visualisierungen und Projektmappen dargestellten Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sowie Pflanzen und Bauelemente sind optisch-symbolische Ausdrucksmittel, die aus Gestaltungsgründen in die Pläne einfließen, jedoch keine Vertragsgrundlage darstellen. Die Fotos und Darstellungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Symbolfotos. Geringe Farbunterschiede und Formabweichungen zu den aufgeführten Produkten sind möglich. Maßgeblich sind der vorliegende Text bzw. ergänzende schriftlich vereinbarte Punktbeschreibungen.

Eine geringfügige Veränderung der Wohnnutzfläche bzw. der Außenfläche (Garten, Terrasse) bleibt vorbehalten. Für Einbauten (Küche, etc.) sind daher unbedingt die Naturmaße abzunehmen.

Aus Haftungs- und Sicherheitsgründen ist keine Küchenmontage vor der Übergabe des Eigenheimes gestattet.

Projektbeschreibung, Lage

Der Bauplatz befindet sich in der Marktgemeinde Pottendorf, zu der die Ortschaften Siegersdorf, Pottendorf, Landegg und Wampersdorf gehören.

Die Anlage besteht aus vier eigenständigen Grundstücken, die durch eine in süd-nördlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße auf Eigengrund erschlossen sind. Die Zufahrt erfolgt über den Mitterweg. Auf jedem eigenständigen Grundstück wird jeweils ein Doppelhaus mit zwei Einheiten errichtet.

KG 4110	EZ	Grundstücksnummer	Einheit
Siegersdorf	823	1203/2	Haus A1
			Haus A2
		1203/3	Haus B1
			Haus B2
		1202/3	Haus C1
			Haus C2
		1202/2	Haus D1
			Haus D2

Die Eckdaten der jeweiligen Einheiten sind der Beilage (Lageplan, Grundrisspläne etc) zu entnehmen. Die Vorsatzschalen sind bei der Berechnung der Raumfläche bereits berücksichtigt.

Für jede Doppelhaushälfte wird jeweils Wohnungseigentum begründet. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse, einen Wohngarten, eine Terrasse im OG und jeweils zwei Außenstellplätze. Die Häuser sind optimal nach Süd-Osten oder Süd-Westen orientiert.

Außenanlage

Zur Außenanlage gehören:

- die allgemeinen Grünflächen,
- die PKW-Abstellplätze,
- der Zugang zu den Häusern,
- den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Gartenanteile,

Versorgung und Entsorgung

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten jedoch nicht die Netzbereitstellungsgebühr und die Kosten des Zählers. Die Stromanmeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger vorzunehmen. Auch eventuelle Anschlusskosten für Sat., Telefon, Internet, oder Kabel TV, etc. sind von Käufer extra beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde respektive das Wasserversorgungsunternehmen. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mit einer Wasseruhr mit Impulsgeber.

Abwasserentsorgung

Die Wasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Über einen Anschlusschacht am eigenen Grundstück wird das Abwasser zum öffentlichen Kanal abgeführt. Die Abwasserschächte der Häuser A1, A2, D1 und D2 werden direkt an das öffentliche Netz angeschlossen. Entlang der Erschließungsstraße in der Wohnhausanlage sind drei Vakuumschächte gelegen, deren Instandhaltung der Gemeinde obliegt. Der Anschluss der Abwasserentsorgung der Häuser B1, B2, C1 und C2 erfolgt über das in der Erschließungsstraße in der Anlage gelegene öffentliche Netz.

Oberflächenwasser

Die befestigten, befahrbaren Flächen (Parkplätze) werden mit einer entsprechenden Neigung ausgeführt. Damit versickert das Oberflächenwasser in die am eigenen Grundstück errichtete Sickerfläche.

Regenwasser

Das Regenwasser von Dachflächen und Terrassen wird über die am eigenen Grundstück errichtete Sickerfläche zur Versickerung gebracht.

Eine Nutzung des Regenwassers für Brauchwasser ist derzeit nicht vorgesehen.

Energieversorgung (Strom)

Die Energieversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorgungsbetrieb (Wien Energie). Der E-Verteiler des örtlichen Energieversorgers (Wien Energie) befindet sich in der Anlage, Ecke Mitterweg/Erschließungsstraße. Für jede Wohneinheit ist ein Stromzähler vorgesehen.

Die Anmeldung des Anschlusses (Formular „Neuanschluss – Stromliefer- & Netzzugangsvertrag“) beim örtlichen Versorgungsbetrieb erfolgt durch den Eigentümer.

Außengestaltung

Notwendige Änderungen bleiben während der Bauzeit vorbehalten. Die optische Ausführung und Farbgestaltung erfolgen ausschließlich nach Wahl der Architekten.

Zufahrt zur Anlage

Vom öffentlichen Gut (Mitterweg) ist die Anlage über eine gemeinsame Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße ist befestigt (z.B. asphaltiert).

Entlang der Grundgrenze an der Straße werden die notwendigen Entwässerungsrinnen versetzt.

PKW -Stellplätze

Die Anordnung der PKW-Stellplätze ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Diese sind mit Rasengittersteinen befestigt oder asphaltiert. Zwei Stellplätze sind im Preis inkludiert.

Hauszugang

Der Zugang zum jeweiligen Haus ist mit Verbundsteinen ausgeführt.

Begrünung

Unbefestigte Flächen werden als Grobplanierung aus dem Bodenaushub mit Humusauftrag und Aussaat von Grasflächen ausgeführt.

Eine zusätzliche Humusierung des Grundstückes, ein Andecken mit gesiebter Erde und eine Anwuchspflege sind nicht im Leistungsumfang inkludiert.

Einfriedung

Die Eigengärten werden mit einem 100 cm hohen Maschendrahtzaun. Eine Gartentüre ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Terrasse und Sichtschutz

Die Befestigung der Terrasse von 12 m² im Erdgeschoss ist inkludiert.

Lärchenholzdielenbelag auf verdichteter Frostschutzschicht im Splittbett. Zwischen den Wohngärten der jeweiligen Doppelhaushälften werden Sichtschutzwände aus Holzwerkstoff aufgestellt.

Terrasse OG

Die Terrassen im OG werden mit Lärchenholzdielen belegt.

Fassadenspritzschutz

Umlaufende Traufenschotterung (40cm Breite) mit Rasenrandsteinen, unterbrochen durch Terrassenflächen und befestigten Flächen.

Bauausführung

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Wärmegeämmte Stahlbetonplatte, Bewehrung lt.Statik, Stärke und Aufbau laut Energieausweis.

Aussenwände

Die Außenwände werden aus einer mehrschichtigen Holzriegelkonstruktion mit erforderlicher Dämmung, dimensioniert laut den Vorgaben des Energieausweises. Innen mit Gipskartonvorsatzschalen verkleidet und malerfertig gespachtelt, aussen mit einer Putzfassade in Farbe Weiß versehen. Erforderliche Elektro- oder Sanitärinstallationen werden in den Vorsatzschalen verlegt.

Innenwände

Als Gipskartonständerwände ca. 10 cm stark ausgeführt. Sämtliche Wandoberflächen malfertig gespachtelt

Raumhöhe

Die Raumhöhe (lichte Höhe) entspricht den Anforderungen der Niederösterreichischen Bauordnung.

Geschossdecken

Holzkaasettendecke 38 cm, laut statischem Erfordernis mit abgehängter Gipskartondecke und GKF-Beplankung.

Stiege

Die Stiegen vom EG ins OG werden als Holztrepfen mit einseitigem Geländer (mit 1,0 m Höhe) errichtet.

Spenglerarbeiten

Die Attika- und Abschlussverblechungen sowie die Regenablaufrohre sind aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe anthrazitgrau.

Dach

Flachdach mit erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Dachabdichtung durch eine zweilagige bituminöse Folie, vollflächig verklebt. Sämtliche Verblechungen in verzinkter Ausführung.

Gebäudeeingangstüre

Die Gebäudeeingangstüre mit Glasausschnitt ist einbruchhemmend, mit Kombiverriegelung.

Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre ist einbruchhemmend, mit Kombiverriegelung.

Fenster und Terrassentüre

Holz-Alu Fenster von der Firma Bruckner in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung sowie Holz-Alu Terrassentüre in Drehkipppausführung mit 3-fach Isolierverglasung. Sonnenschutz ist im Leistungsumfang enthalten.

Fensterrahmen Innen: Fichte, Farblos Natur.

 Aussen: Gold Supreme - Feinstruktur Metallic

Fenstergriff Samba - Silber

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke sind weiß und aus Holzwerkstoff.

Die Außenfensterbänke sind aus pulverbeschichtetem Aluminium. (Farbe: Gold premium, Metallic)

Rauchwarnmelder

Alle Aufenthaltsräume sind mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet.

Malerei

Alle Wand- und Deckenflächen mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Beim Übergang zwischen Decke und Wand sichtbare Fuge lt. ÖNORM. Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

Ausstattung der Häuser

Heizung und Warmwasser

Die Beheizung der Häuser erfolgt zentral über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Luftwärmepumpe, bestehend aus der Außen- und Inneneinheit dient zur Raumbeheizung als auch zur Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeübertragung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Es werden dafür mehrere Heizkreise je nach Raumgrößen und Aufteilungen errichtet. Über ein zentrales Regelsystem kann die gewünschte Raumtemperatur verändert werden. Die Heizkreisregelung ist direkt im Wohnraum aufgebaut. Als Verbindung zwischen Außengerät und Innengerät werden isolierte Kältemittelverbindungsleitungen verlegt. Damit wird die gesamte Energie, welche der Luft entzogen wird, ins Haus transportiert.

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Zentrales Lüftungsgerät mit eingebautem Kreuzgegenstromwärmetauscher. Zu- und Abluftleitungen zugänglich für Wartungszwecke. Zu- und Abluftauslässe im Erdgeschoß in der abgehängten Decke und im Obergeschoß teilweise im Fußbodenbereich vor den Fenstern oder in den Zwischenwänden oberhalb der Türen. Abluft erfolgt durch Küche, WC, Bad. Zuluft erfolgt durch Wohnbereich (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Elektroinstallation

Die Komplettierung der Schalter und Steckdosen erfolgt im Flächenprogramm Siemens Delta Line (oder gleichwertig).

Es sind ausreichend Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe in den Wohnräumen sowie auf der Terrasse vorgesehen. Sämtliche Anschlüsse für die Küchengeräte sind vorgesehen.

Die Beleuchtungskörper sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Innentüren

Röhrenspanstegtüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß. Türenfabrikat: DANA oder gleichwertiges. Holzumfassungszargen: weiß lackiert (matt).

Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

Bodenbeläge

Parkett bzw. Fliesen, je nach Raumwidmung, im EG und im OG verklebt oder schwimmend verlegt.

Sanitärinstallation

EG: Sanitärrohrinstallation in der abgehängten Decke.

OG: Sanitärrohrinstallation in den Außen- und Zwischenwänden, sowie über einen Installationsschacht.

Häuser A2, B2, C1, D1 (Wohnnutzfläche: 105,63 m²)

EG, WC:

Anschlüsse:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken,
- Kaltwasserschluss für Spülkasten.

Einrichtungsgegenstände:

- Tiefspül-Hänge-WC (Laufen), weiß, mit Unterputzspülkasten,
- WC-Drückerplatte (Sigma01), weiß,
- Handwaschbecken, (Geberit) weiß,
- Kalt-Warmwasser-Mischventil mit einem Einhebelmischer (HG Logis),

OG, Bad:

Anschlüsse:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne,
- ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose,
- Doppelwaschbecken mit einem Anschluss..

Einrichtungsgegenstände:

- Pelipal Mineralmarmordoppelwaschtisch mit Unterschrank, weis
- Doppelwaschtischarmatur (HG Logis),
- Badewanne (Concept), Farbe Weiss
- Wannensarmatur (HG Logis/HG Croma Select).
- Tiefspül-Hänge-WC (Laufen), weiß, mit Unterputzspülkasten,
- WC-Drückerplatte (Sigma01), weiß,

Eine Dusche ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Küche:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Abwasch und Geschirrspüler,
- Ablauf für Abwasch und Spüle.

Terrasse, ebenerdig:

- eine frostsichere Aussenarmatur.

Häuser A1, B1, C2, D2 (Wohnnutzfläche: 132,74 m²)

EG, WC:

Anschlüsse:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken,
- Kaltwasserschluss für Spülkasten.

Einrichtungsgegenstände:

- Tiefspül-Hänge-WC (Laufen), weiß, mit Unterputzspülkasten,
- WC-Drückerplatte (Sigma01), weiß,
- Handwaschbecken (Geberit), weiß,
- Kalt-Warmwasser-Mischventil mit einem Einhebelmischer (HG Logis),

OG, Bad:

Anschlüsse:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne,
- ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose,
- Doppelwaschbecken mit einem Anschluss..

Einrichtungsgegenstände:

- Pelipal Mineralmarmordoppelwaschtisch mit Unterschrank, weis
- Doppelwaschtischarmatur (HG Logis),
- Badewanne (Concept), Farbe Weiss
- Wannenarmatur (HG Logis/HG Croma Select).
- Tiefspül-Hänge-WC (Laufen), weiß, mit Unterputzspülkasten,
- WC-Drückerplatte (Sigma01), weiß,

Eine Dusche ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

DG, Bad

Anschlüsse:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Duschwanne,
- Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken,

Einrichtungsgegenstände:

- Duschwanne (Cayonoplan) 90x90,
- Waschtisanlage (Laufen Pro S) weiß

Küche:

- Warm- und Kaltwasseranschluss für Abwasch und Geschirrspüler,
- Ablauf für Abwasch und Spüle.

Terrasse, ebenerdig:

- eine frostsichere Aussenarmatur.

Feinsteinzeug

Bodenfliesen

Die Bodenfliesen haben das Format 30 x 60 cm und werden im Vorraum (Eingangsbereich), Abstellraum, Technikraum sowie im Bad verlegt.

Wandfliesen

Die Wandfliesen im Format 60 x 30 cm, werden im WC bis zu einer Höhe von ca. 120 cm und im Bad bis zu einer Höhe von ca. 200 cm, jeweils rundumlaufend ausgeführt.

Wartung

Fugen

Ein Auftreten von Haarrissen, welche durch Setzungen, Schwingungen und Materialschwund verursacht werden, ist unvermeidbar. Es handelt sich dabei um keinen Mangel.

Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Witterungsbedingte Abnutzungen z.B. der Fassade und des Terrassenbelages, unterliegen ebenso nicht der Gewährleistung.

Fenster

Beachten Sie die allgemeinen Hinweise zur Reinigung, die Angaben des Herstellers zur Pflege der Glas-, Holz- und der Aluminiumoberflächen sowie zur Reinigung und Pflege der Dichtungen. Das Datenblatt des Herstellers ist den Unterlagen beigelegt.

Wartung/Inspektion der Wärmepumpe

Um die Funktionssicherheit und die Energieeffizienz der Wärmepumpe zu gewährleisten sind die vom Hersteller empfohlenen Wartungsarbeiten termin- und ordnungsgemäß von einer Fachperson durchzuführen. Luft-Wasser-Wärmepumpen benötigen zwingend eine Wartung, da die angesaugte Umgebungsluft zu einer Verschmutzung der Filter führen kann.

Sofern die Wärmepumpe mehr als drei Kilogramm Kühlmittel enthält, schreiben die Hersteller eine jährliche Prüfung des Kältemittelkreislaufs auf undichte Stellen, vor.

Beachten Sie diesbezüglich die Angaben des Herstellers. Diese entnehmen Sie dem beigefügten Datenblatt.

Änderungsvorbehalt

Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Weiters behält sich der Bauträger Änderungen der Planung und Ausstattung vor, wobei jedoch nur gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung kommen. Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind nicht Vertragsgegenstand.

Planungsunterlagen

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ist das Betreten der Baustelle durch den Käufer bis zur Übergabe der Häuser nur mit ausdrücklicher Zustimmung und im Beisein eines Vertreters von LOS 51 Bauträger GmbH gestattet. In jedem Fall geschieht dies auf eigene Gefahr. Weder LOS 51 Bauträger GmbH, noch die am Bau beschäftigten Firmen haften für allfällige Schäden und Unfallfolgen.

Den Vertragsunterlagen sind die folgenden Unterlagen hinzugefügt:

- Einreichpläne: Lageplan M 1:200, Einreichplan Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einfriedung in M 1:100;
- Energieausweis;
- Unterlagen Haustechnik;
- technische Datenblätter,
- Ausführungsplanung mit Elektro und Sanitäranschlüssen;
- Fertigstellungsanzeige der örtlichen Baubehörde, inkl.
 - Elektro-Sicherheitsprotokoll,
 - Blitzschutzprotokoll,
 - Rauchwarnmelder – Nachweis der Inbetriebnahme und Montage,
 - Kanalbefund,

Das Holz lebt!

Wir weisen darauf hin, dass, sofern Holz naturbelassen oder im Aussenbereich ausgeführt wird, es aufgrund der Eigenschaften von Holz im Laufe der Zeit zu Verfärbungen und üblichen Holzveränderungen kommt, und begleitende Bauteile eine Verfärbung erfahren können.
