RESIDENCE ROSA

IN LAAG

Gemeinde Neumarkt

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

00 ÜBERBLICK

Diese Baubeschreibung hält fest, wie das Residence Rosa in der Fraktion Laag der Gemeinde Neumarkt gebaut und ausgestattet wird. Sie beschreibt die tragenden Strukturen, die Gebäudehülle, alle technischen Anlagen und die Ausstattung jeder einzelnen Wohneinheit.

A Nature	13	EG + 2 OG	2 bis 4
KLIMAHAUS-KLASSIFIZIERUNG	WOHNUNGEN IN VERSCHIEDENEN GRÖSSEN	ERDGESCHOSS UND ZWEI STOCKWERKE	ZIMMER JE WOHNUNG

INHALT

01 Architektur und Lage
02 Tragende Strukturen
03 Mauerwerk und Abdichtungen
04 Wärme- und Schallschutz
05 Verputze und Malerarbeiten
06 Schlosserarbeiten
07 Türen und Abschlüsse
08 Fenster, Raffstoren und Rollos
09 Böden
10 Heizung, Kühlung und Raumlüftung
11 Hydrosanitäre Anlage
12 Sanitäre Gegenstände
13 Bewässerung und Feuerlöschanlage
14 Elektroanlage und Fotovoltaik
15 Kommunikation und Sicherheit
16 Garagen, Keller und Außenanlagen
17 Aufzug
18 Allgemeine Bestimmungen

01 ARCHITEKTUR UND LAGE

Das Residence Rosa entsteht im Ortszentrum von Laag in der Gemeinde Neumarkt.

Das neue „Residence Rosa“ entsteht in der Fraktion Laag der Gemeinde Neumarkt nach dem Abriss eines bestehenden Gebäudes im Ortszentrum und wird im Klimahausstandard „A Nature“ errichtet.

Das Gebäude bestehend aus Erdgeschoss und 2 Stockwerken mit insgesamt 13 Wohnungen in verschiedenen Größen. Es sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit großzügigen Balkonen, Terrassen und Privatgärten geplant.

Jede Wohneinheit verfügt im Untergeschoss über einen zugeteilten Keller und eine oder mehr Garagenboxen, oder auf Wunsch sind auch Doppelgaragen verfügbar. Hier sind auch die Motorradabstellplätze, die Technikräume und das Treppenhaus mit Aufzug untergebracht.

Die Garageneinfahrt befindet sich auf der Landesstraße. Der Zugang zu Fuß erfolgt auf der Ostseite von der Dorfstraße aus. Hier befinden sich auch öffentliche Besucherparkplätze.

RESIDENCE ROSA, ANSICHT VON DER WESTSEITE

02 TRAGENDE STRUKTUREN

Fundamente, Wände und Decken werden in Stahlbeton nach den Vorgaben der statischen Berechnung ausgeführt.

FUNDAMENTE

Die Fundamente werden in Ortbeton als massive Fundamentplatte ausgeführt und auf einer ausgleichenden Magerschicht errichtet.

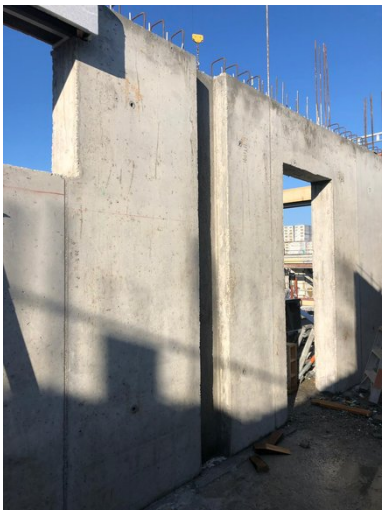
Die Stärke und Armierung mit Stahlbeton wird nach den Vorgaben der statischen Berechnung durchgeführt und so ausgelegt um die vorgegebenen statischen Parameter zu gewährleisten.

BEWEHRUNG DER FUNDAMENTPLATTE

VERTIKALE STRUKTUREN, AUFGEHENDES MAUERWERK

Das aufgehende Mauerwerk unter Erde wird in Stahlbeton ausgeführt.

Das Mauerwerk außer Erde wird ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt und falls notwendig mit Ziegelmauerwerk ergänzt. Wo statisch notwendig werden Stahlbetonstützen eingebaut, welche so positioniert werden, dass einerseits die statischen Notwendigkeiten erfüllt und andererseits die Nutzung der Wohnräume nicht beeinträchtigt wird.



AUFGEHENDES MAUERWERK IN STAHLBETON

HORIZONTALE STRUKTUREN, DECKEN

Die horizontalen Strukturen werden als Vollbetondecken mit Stahlarmierung ausgebildet.

In den Massivdecken werden Träger und Deckenkränze eingebaut. Die so hergestellten Massivdecken stellen in Verbindung mit den Betonwänden der Treppenhäuser das statische Tragwerk dar.

Sofern möglich werden sämtliche Strukturen akustisch getrennt ausgeführt; zur Gewährleistung der Schallisolierung sollen die Gebäudeeinheiten getrennt werden, um das Ausbreiten der Schallwellen über die statische Struktur zu unterbinden. Die Auflasten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und der effektiven Nutzung der Gebäude.

TREPPEN

Die Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt und gemäß statischen Vorgaben so dimensioniert und armiert, dass entsprechende Treppenverkleidungen möglich sind. Nach Wahl der Bauleitung können auch Fertigteile verwendet werden.

TREPPENLAUF IN STAHLBETON

03 MAUERWERK UND ABDICHTUNGEN

Außenwände in Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung, Wohnungstrennwände mehrschalig für den Schallschutz.

AUSSENLIEGENDES MAUERWERK

Das außenliegende Mauerwerk wird vorwiegend in tragendem Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung, in der von der für die Klimaklasse „A Nature“ erforderlichen Stärke ausgeführt.

Wo nicht Stahlbetonmauern vorgesehen sind, werden Hochlochziegel mit hoher Wärmeisolierung verwendet. Die Dimensionierung der Hochlochziegel wird an die notwendige Mauerstärke angepasst und versetzt eingebaut und verklebt.

HOCHLOCHZIEGEL MIT HOHER WÄRMEISOLIERUNG

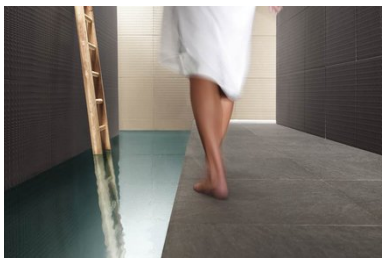
INTERNES MAUERWERK

Die Wohnungstrennwände zwischen direkt angrenzenden Wohneinheiten werden mehrschalig (Betonwände mit Vorsatzschale) ausgeführt, um einen optimalen Schallschutz zu erzielen.

Die Trennwände in den Wohnungen werden in Trockenbauweise als doppelt beplankte und innen gedämmte Gipskartonwände ausgeführt. Die Trennwände in den Kellergeschossen werden aus Zementziegeln, je nach Zweckbestimmung der Räumlichkeiten und Brandschutzvorschriften mit einer Stärke von 12 bis 20 cm gemauert.

ABDICHTUNGEN

Die Isolierung der Decken mit darunterliegenden Räumlichkeiten erfolgt durch Ausbildung als weiße Wanne oder mittels die Verlegung einer wasserdichten, synthetischen, flexiblen PVC Haut.



ABDICHTUNG UNTER DEM FLIESENBELAG IM BAD

ABDICHTUNG AM DACH

FLÜSSIGABDICHTUNG INNEN

04 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Die Wohnanlage erhält die Klimazertifizierung A Nature.

WÄRMEISOLIERUNGEN

Die Gebäude der Wohnanlage erhalten die Klimazertifizierung „A Nature“. Dadurch wird ein optimaler Wohnkomfort, sei es im Sommer als auch im Winter gewährleistet und ein reduzierter Energieaufwand ermöglicht.

Um den sehr niedrigen Energieverbrauch zu erreichen ist es erforderlich, dass alle Elemente der Gebäudehülle, die vorgesehenen Energiewerte aufweisen und die verwendeten Materialien über entsprechenden Zertifizierungen verfügen. Großes Augenmerk wird auf die korrekte Verarbeitung und auf den fachgerechten Einbau der Materialien gelegt damit Wärmebrücken vermieden bzw. reduziert werden können.

Die Energiewerte der Gebäude werden nach Fertigstellung der Arbeiten mittels geeigneter Prüfungen und Kollaudierungen getestet und durch die Ausstellung der Energiebescheinigung durch die Klimahausagentur bestätigt.

Die Außenmauern werden durch die Verwendung von expandiertem Polystyrol oder Mineralstoffdämmplatten thermisch isoliert. Die Wärmedämmung wird entweder durch Einlegen der Dämmplatten direkt in das Mauerwerk oder durch die Anbringung der Dämmplatten, mit einer Stärke von mindestens 10 cm auf den Außenmauern realisiert.

Die Decken werden mittels Wärmedämmplatten in expandiertem Polystyrol mit eine Stärke, je nach Wärmeberechnung isoliert.

AKUSTIKISOLIERUNG

Die horizontale Trittschalldämmung der Böden wird mittels Einlage einer schalldämmenden, elastischen Kunststoffmatte oder gleichwertigem Material mit niedriger dynamischer Steifigkeit unterhalb des „schwimmenden“ Zementestrichs, mit Unterboden-Funktion für verschiedene Bodenbeläge, ausgeführt. Der Estrich wird somit von der darunterliegenden Decke durch eine Trennschicht und schallentkoppelt; die durch Aufprall-Vibrationen entstehenden Schallbrücken werden dadurch gedämpft.

Die angrenzenden Wohneinheiten werden schalltechnisch isoliert. An der Betonwand oder am Mauerwerk, das die beiden Einheiten voneinander trennt, wird eine Vorsatzschale aus Mauerwerk errichtet und mit schallabsorbierendem Material (Steinwolle) mit geeigneter Stärke, hinterfüllt.

Die aus Steinwolle bestehende weiche Schicht zwischen den Wandbauteilen hat die Funktion einer Feder, welche die Übertragung von Schwingungen zwischen den benachbarten Wänden stark einschränkt.

05 VERPUTZE UND MALERARBEITEN

Fertigputz auf Kalkbasis, atmungsaktive Silikatfarbe und Handläufe aus beschichtetem Stahl.

VERARBEITUNG DER DECKEN UND WÄNDE, VERPUTZE

Die in Gipskarton ausgeführten Trennwände werden mehrmals gespachtelt und abgeschliffen. Die Mauerwerkteile und Decken werden mit Fertigputz auf Kalkbasis verputzt.

Die Kellerräumlichkeiten, Nebenräumlichkeiten und Technikräume im Untergeschoss werden mit Betonblockziegeln in Sicht gemauert und nicht verputzt. Die Elemente in Hochlochziegeln werden verputzt.

Die Außenputze, wo vorhanden, werden mit Fertigputzen auf Kalk-Zementbasis nach Wahl der Bauleitung verputzt.

VERPUTZTE INNENWÄNDE

INNENRÄUME VOR DEM ANSTRICH

MALERARBEITEN

Die Wände und Decken der Innenräume werden mit atmungsaktiver Silikatfarbe oder gleichwertigen Material, weiß, mittels Spritzmaschine oder Rollpinsel gestrichen.

Die Kellerräume der Gebäude (Garagen, Keller, Fahrbahnen) werden im Spritzverfahren in weißer Farbe fertiggestellt. Alle vorgesehenen Stahlbauteile werden mit Rostschutz und mit Mattlack gestrichen.

06 SCHLOSSERARBEITEN

SCHLOSSERARBEITEN

Die Treppenhäuser erhalten einen Handlauf aus farblich gestrichenen oder pulverbeschichtetem Stahl oder Edelstahl mit geeignetem Durchmesser.

Die Balkonbrüstungen werden zum Teil als Glasgeländer oder mittels beschichteten Stahlelementen nach Vorgaben der Bauleitung ausgeführt. Die Privatgärten werden durch eine niedere Gartenmauer mit aufgesetztem Metallzaun bzw. eine Gartenmauer aus veredeltem Beton, nach Angaben der Bauleitung umzäunt.

Wo im Projekt vorgesehen werden in der Umzäunung abschließbare Zugangsgitter vorgesehen.

07 TÜREN UND ABSCHLÜSSE

Ein einziger Schlüssel für Wohnungstür, Eingangsgitter, Treppenhaus, Keller, Garage und Postkasten.

Die Wohnanlage wird mit einem **universalen Schließsystem** ausgestattet. Somit bekommt jede Wohneinheit einen einzigen Schlüssel für sämtliche Türen (Wohnungstür, Eingangsgitter, Treppenhaus, Keller, Garage, Postkasten).

EINGANGSTÜR

Die Eingangstür zur Wohnung ist eine Sicherheitstür ausgestattet. Diese verfügt über ein Sicherheitsschloss mit einem Sicherheitszylinder und einem Spion.

Die Tür hat einen thermischen Isolierwert mit einer Klassifizierung für die Klima Klasse „A Nature“ mit hervorragendem akustischen Isolierwert (max. 42 dB), und ist für die Montage Aussenbereich geeignet.

Die Außenbeschichtung der Tür erfolgt nach den Vorgaben der Bauleitung, die Innenausführung ist in weißer Farbe und kann vom Kunden auf eigene Kosten an die Innentüren angepasst werden.

INNENTÜREN

Die Innentüren sind glatt, in Vollbau mit Futterstock vorgesehen und können bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten ausgewählt werden.

Alle Türen werden aus edelholzfurniertem Rohspann (Esche, Eiche, Lärche, Buche oder weiß lackiert) ausgeführt. Die Oberfläche wird mit mattem Polyesterlack behandelt, die Beschläge sind aus Messing, Inox oder gleichwertigen Materialien. Wo im Projekt vorgesehen, werden die Innentüren als Schiebetüren ausgeführt.

INNENTÜR IN VOLLBAU MIT FUTTERSTOCK

GARAGENTORE

Jede Garage wird mit einem motorisierten und fernsteuerbarem Sektionaltor, Farbe nach Wahl der Bauleitung, mit entsprechenden Belüftungen wo erforderlich, ausgestattet.

KELLERTÜREN

Jeder Keller wird mit einer belüfteten Metalltür der Marke Ninz, Locher oder gleichwertiger Marke versehen.

08 FENSTER, RAFFSTOREN UND ROLLOS

Holz-Aluminium Fenster mit Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Verdunkelungen.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster und die Balkontüren sind aus Holz-Aluminium mit Dreifachverglasung; Farbe und Ausführung nach Wahl der Bauleitung, mit den technischen Merkmalen und thermischen Isolierwerten des Klimahauses der Kategorie „A Nature“ ausgeführt. Im Innenbereich kann der Kunde auf Wunsch die Farbe bestimmen. Dabei ist ein eventueller Aufpreis zu berücksichtigen.

HOLZ-ALUMINIUM-FENSTER IM SCHNITT

RAFFSTOREN UND ROLLOS

Die Verdunkelung wird, wie im Projekt vorgesehen, im Wohnzimmerbereich durch elektro-motorbetriebene Raffstoren realisiert. In den restlichen Räumen sind mit Elektromotor betriebene Rollos vorgesehen.

Die Türen und Fenster werden mit Vorrichtung für die Magnetkontakte und entsprechenden Leerrohren ausgestattet, die den Einbau einer Alarmanlage ermöglichen.

09 BÖDEN

Holz oder Fliesen nach Wahl des Käufers.

BÖDEN FAHRBAHNEN UND GARAGEN

Die Böden der Fahrbahnen und Garagen werden als veredelte Zementoberfläche ausgeführt, welche an den festgelegten Punkten Dehnungsfugen erhalten.

BÖDEN DER KELLERRÄUMLICHKEITEN

Die Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss werden nach Wahl der Bauleitung mit Fliesen erster Qualität verfliest oder mit einem geschliffenen Betonboden fertiggestellt.

BÖDEN TREPPENHAUS, BALKONE, TERRASSEN

Die Typologie und die Materialien der Bodenbeläge für das Treppenhaus, die Balkone, Terrassen und Keller werden nach Wahl der Bauleitung ausgeführt.

BÖDEN IN DEN WOHNBEREICHEN

Die Böden in den Wohn- und Küchenräumen, Eingang, Gang, Zimmer, Bad werden als Holzböden oder Fliesenböden ausgeführt.

HOLZBÖDEN

- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Böden zur Verfügung gestellt aus Mehrschicht-Fertigparkett blockverleimt, Nutzschicht 4 mm, mit dauerelastischem lösemittel- und formaldehydfreiem EC1 Kleber verklebt.
- Holzarten: Ahorn, Buche, Eiche, Esche, Kernesche.
- Oberfläche: natur geölt oder lackiert
- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Bodenbelägen zur Verfügung gestellt.
- Der Käufer hat dabei die Möglichkeit Holzböden bis zu einem Listenpreis von € 110,00 pro m² zu wählen.
- Die Verlegung und die Sockelleisten werden vom Verkäufer getrennt übernommen

FLIESEN FÜR BÖDEN UND BÄDER

- Bei dem vom Bauherrn ausgewählten Lieferanten wird eine Auswahl von Fliesen zur Verfügung gestellt.
- Der Käufer hat dabei die Möglichkeit Fliesen bzw. Feinsteinzeugmaterialien bis zu einem Listenpreis von € 75,00 pro m² zu wählen.
- Die Verlegung wird vom Verkäufer getrennt übernommen.
- Die Bäder werden nach Wahl des Käufers bis zu einer Höhe von 1,20 oder maximal 2,40 m verfliest.

MEHRSCHICHT-FERTIGPARKETT IM WOHNRAUM

FLIESENBODEN IM WOHNBEREICH

BÖDEN DER TERRASSEN UND BALKONE

Die Terrassen werden mit Fliesen aus rutschfestem, frostbeständigem Feinsteinzeug realisiert. Die Material- und Farbauswahl wird von der Bauleitung in getroffen. Wo vorgesehen wird mit Ausnahme des Erdgeschosses, eine Kehrleiste mit dem gleichen Material, oder in Blech verlegt.

Nach Wahl der Bauleitung können im Erdgeschoss auch einschichtige Fliesen, bzw. Plattenmaterial auf Zementbasis in Drainageestrich verlegt, verwendet werden.

10 HEIZUNG, KÜHLUNG UND RAUMLÜFTUNG

Fußbodenheizung als Niedertemperatursystem, im Sommer für die Softkühlung genutzt; Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohneinheit.

ALLGEMEIN

Die Berechnung und Ausführung der Anlagen werden laut den geltenden gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung den technischen Klimahausrichtlinien durchgeführt, wobei ein Standard „A Nature“ garantiert wird.

ANLAGESYSTEM

Die Raumheizung erfolgt mittels eines Niedertemperatursystems (Bodenheizung). Dieses System wird in den Sommermonaten für die Raumkühlung eingesetzt (Softkühlung).

Für die Heizung in den Zwischensaisonen und Produktion des Kühlwassers ist die Installation einer Wärmepumpe im System Luft-Wasser, welche am Dach oder im Außenbereich des Gebäudes montiert werden vorgesehen.

Die Anlage für die Wärme-, Kälte- und die Warmwasserproduktion besteht aus Wärmepumpe, Gastherme, Speicher und Fotovoltaikanlage für die Abdeckung des Stromverbrauches.

In den einzelnen Wohneinheiten werden Kleinverteiler mit dem Fußbodenheizungsverteiler samt Steuer- und Regelorganen, installiert. Alternativ werden Wohnungsstationen mit integriertem Fußbodenheizungsverteiler, Anschluss für den Badheizkörper, Wärmetauscher für die Warmwasserproduktion, Steuer- und Regelorganen, installiert.

In den Hauptbädern wird ein Badeheizkörper eingebaut, welcher an den Heizungskreislauf angeschlossen wird und in den Zwischensaisonen für angenehme Wärme in den Bädern sorgt.

VERLEGTE FUSSBODENHEIZUNG VOR DEM ESTRICH

BADHEIZKÖRPER IM HAUPTBAD

ENERGIEBEISTELLUNG

Die nötige Energie wird durch Wärmepumpen im Luft/Wasser System kombiniert mit einer Gastherme mit modulierender Methangasfeuerung erzeugt. Die Sicherung der Anlage erfolgt durch die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheits-, Schutz- und Kontrollarmaturen.

ELEKTROPUMPEN UND ANLAGENZUBEHÖR

Für den Versorgungskreislauf sind elektronische, differenzdruck geregelte Betriebspumpen, komplett mit Absperrungen, usw. vorgesehen. Die Anlagen werden mit sämtlichen Zubehören, wie Bezeichnungsschilder, Thermometer, Füll-, Entleer- und Entlüftungsventilen usw. versehen.

HEIZFLÄCHEN

Die Verlegung der Flächenheizung/Kühlung erfolgt ausgehend vom jeweiligen Kleinverteiler zu den einzelnen Räumlichkeiten. Jeder Raum ist regel- und abschließbar und im Fußboden werden keine Rohrverbindungsstücke montiert.

ROHRLEITUNGEN

Die Hauptverteilung erfolgt mit Stahlrohren und wird in den Technikräumen in Sicht verlegt. Für die Stränge und Anbindungsleitungen zu den Einheiten sind hochwertige Polyäthylenrohre vorgesehen. Sämtliche Rohrleitungen werden gegen Wärmeverluste laut den gesetzlichen Bestimmungen isoliert. Die Wärmeschutzisolierung der unter Putz verlegten Leitungen wird mit Polyolefin-Schaumstoffschlauch mit geschlossen Zellen ausgeführt. Die frei verlegten Rohre werden zusätzlich mit einem PVC-Ummantelung versehen.

REGEL- UND VERBRAUCHSMESSANLAGEN

Die Regelung des jeweiligen Heizkreislaufes erfolgt durch eine automatische außentemperaturabhängige Regelanlage, bestehend aus elektronischer Schaltzentrale mit motorgesteuertem Dreiwegeventil sowie Temperaturfühlern.

Die individuelle Temperaturregelung in der Wohneinheit erfolgt durch ein Zonenventil mit Zeitschaltuhr. Weiters ist eine Einzelraumregelanlage, mit Thermostaten, vorgesehen.

Für die Erfassung der Verbrauchswerte ist in der jeweiligen Wohnungsstation bzw. im Wohnungsverteiler in elektronischer Wärmemengen- und Kalt- bzw. Warmwasserzähler mit Fernablesung vorgesehen.

RAUMLÜFTUNG

Für ein optimales Raumklima und möglichst viel Flexibilität werden entsprechend dem Klimahaus „A Nature“ Standard in jeder Wohneinheit dezentrale Lüftungseinheiten mit Wärmerückgewinnung installiert. Die Position und Anzahl der Geräte wird vom Planer definiert.

Mittels der integrierten Sensoren ist die automatische und individuelle Steuerung des Luftaustausches in den Räumen gegeben. Selbstverständlich ist auch eine manuelle Steuerung möglich. Die Position und Anzahl der Geräte erfolgt laut den Projektangaben.

INNENLIEGENDE RÄUME

Die innenliegenden Nass- und Abstellräume werden jeweils mit Unterputzventilatoren samt Verzögerungsrelais versehen. Die Entlüftungsleitung wird in schallgedämmtem HT-Rohr ausgeführt und direkt über Dach geleitet. Die Schaltung erfolgt individuell über den Lichtschalter.

11 HYDROSANITÄRE ANLAGE

Kaltwasser, Warmwasserproduktion, Rohrleitungen und Anschlüsse.

KALTWASSER

Für die Gebäude ist ein Wasseranschluss bis zur Gemeindehauptleitung vorgesehen. Von dort wird eine unterirdische Zuleitung bis zur Kaltwasserstation im Technikraum verlegt. Sämtliche Abgänge sind durch den Einbau von Ventilen absperrbar. Der Betriebsdruck der Anlage beträgt ca. 4 bar und wird mittels eines Druckregulierventils konstant gehalten. Die Anlage wird vor Verunreinigung durch einen Schmutzfänger geschützt.

WARMWASSERPRODUKTION

Die Warmwasserproduktion erfolgt mittels eines Heizwasser-Pufferspeichers aus hochwertigem Stahl und externen Ladesystem mit Legionellen-Schutzsteuerung.

Zur sofortigen Warmwasserentnahme an den Zapfstellen wird eine Zirkulationspumpe eingebaut. Die Laufzeit der Pumpe wird mittels einer Programmuhr geregelt. Beim Einbau von Wohnungsstationen erfolgt die Warmwasserproduktion direkt in jeder Wohneinheit mittels eines integrierten Wärmetauschers.

ROHRLEITUNGEN

Die Kaltwasserverrohrung in Sicht im Technikraum und die Hauptverteilung erfolgt in Edelstahlrohren. Die Anbindungs- und Anschlussverrohrungen zu den einzelnen sanitären Gegenständen werden mit hochwertigen Polyäthylenrohren ausgeführt.

Alle Rohrleitungen werden gegen Wärmeverluste und Schwitzwasserbildung laut den gesetzlichen Bestimmungen isoliert. Die Wärmeschutzisolierung der freiverlegten Rohre wird mit PVC-Ummantelung ausgeführt.

FÄKALLEITUNGEN

Sämtliche Einrichtungsgegenstände der Gebäude werden über das öffentliche Fäkalnetz entwässert, die Sammelleitungen und die Fallstränge werden in Guss- bzw. schallgedämmten PP-Rohren erstellt. Die Leitungen für die Innenanlagen bestehen ebenfalls aus PP-Rohren. Die Fallstränge und Rohre im Boden werden zusätzlich mit hochwertigen Schalldämmummantelung isoliert.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS UND KÜCHE

In den Bädern oder Nebenräumen ist der Anschluss für die Waschmaschine, mit einem Auslaufhahn und Unterputzsiphon vorgesehen. In der Küche ist ein Kalt- Warmwasser- und Abflussanschluss für ein Becken und ein Gerätehahn für die Spülmaschine vorgesehen.

NICHT VORGESEHEN

In der jeweiligen Küche ist kein Abluftrohr für das Kochfeld und auch kein Gasanschluss vorgesehen.

12 SANITÄRE GEGENSTÄNDE

Wandhängende Keramik mit antibakterieller Beschichtung, Armaturen von Hansgrohe.

Als sanitäre Einrichtungen werden wandhängende WC und Bidetanlagen und Waschbecken aus hochwertiger weißer glänzender Keramik mit antibakterieller Beschichtung der Marke GLOBO, Modell 4 All oder FLAMINIA, Modell App und Waschbecken der Marke CATALANO, Modell Zero, als Einzel- oder Doppelbecken der Maße 50/60/75/100 cm oder gleichwertigem montiert.

Eine besondere Emaillierung macht die Keramik beständig und gegen Säuren widerstandsfähig und hat eine antibakterielle hygienische Schutzbarriere.

Als Armaturen werden Einhandmischer in Chrom, Fabrikat HANSGROHE Modell TALIS oder gleichwertigen eingebaut. Neueste Technologien werden eingesetzt: Eco Smart-Technologie (hilft Wasser und Energie sparen), Air Power (mit Luft angereichertes Wasser macht es weicher), Quick Clean (einfache Kalk-Entfernung).

WASCHTISCHMISCHER TALIS

BIDETMISCHER TALIS

DUSCHTASSE AUS ACRYL

Die Duschen werden bodenbündig in den Maßen wie in den Verkaufsplänen vorgesehen, realisiert im Gefälle verfliest und mit Ablaufrinne versehen. Auf Wunsch können auch Duschtassen aus Acryl eingebaut werden.

In der Dusche wird eine Kopfbrause, Marke BOSSINI, Modell Cosmo 28X28 cm, mit Antikalk-Noppen, eine Stabhandbrause Modell Zen und ein Zweiwegmischer eingebaut. Deutsche Qualität und puristischer Formgebung charakterisieren die gewählte Mischer Serie in Messing verchromt.

UNTERPUTZMISCHER TALIS

KOPFBRAUSE BOSSINI, MODELL COSMO

STABHANDBRAUSE MODELL ZEN

NICHT GELIEFERT

Badmöbel, Handtuchhalter, Spiegel, Ablagen, Klobürstenhalter, Klopapierhalterungen usw. werden nicht geliefert.

13 BEWÄSSERUNG UND FEUERLÖSCHANLAGE

BEWÄSSERUNGSANLAGE

Auf den Terrassen bzw. Balkonen wird ein Kaltwasseranschluss mit frostsicherem selbstentleerendem Auslaufhahn mit Schlauchanschluss an der Hausaußenwand vorgesehen. Für die Privatgärten ist ebenfalls ein Kaltwasseranschluss vorgesehen.

Für die Bewässerung der Grünflächen der Gemeinschaftsbereiche, ist der Einbau einer Bewässerungsanlage vorgesehen.

FEUERLÖSCHANLAGE GARAGE

Die unterirdische Garage wird mit den gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen, wie Hydranten, Feuerlöscher usw. ordnungsgemäß ausgestattet. Weiters werden die normgerechten Fluchtwegbeschilderungen vorgesehen.

14 ELEKTROANLAGE UND FOTOVOLTAIK

Schaltelemente und Abdeckrahmen der Firma Berker, Serie S1, in weißer Farbe.

Die Elektroanlage wird für jede Wohneinheit gemäß den Vorgaben der Normen ausgeführt. Die Schaltelemente und Abdeckrahmen sind von der Firma Berker Serie S1, in weißer Farbe.

Elektrische Ausstattung in den einzelnen Wohnungen:

WOHNZIMMER

- 2 Lichtpunkte (davon 1 als geschaltete Steckdose)
- 5 Steckdosen (2 bei TV)
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für das Telefon
- 1 Raumthermostathauslass

KÜCHE

- 2 Lichtpunkte an der Decke mit Ausschalter
- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen für Kühlschrank, Herd, Spülmaschine, 2 Arbeitsfläche, Raumeingang, Rest im Raum verteilt
- 1 Auslass mit Schalter für Abzugshaube

DOPPELZIMMER

- 3 Lichtpunkte für Licht an der Decke, schaltbar an 3 Positionen
- Je eine Steckdose am Nachttisch H=0,6m
- Je ein geschalteter Lichtpunkt beim Nachttisch (Schalter H=0,6m, LP H=1,1m)
- 1 Steckdose beim Raumeingang
- 1 Steckdose beim Fernsehanschluss
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für Daten

EINZELZIMMER

- 2 Lichtpunkte an der Decke, schaltbar an 2 Positionen
- 3 Steckdosen (Raumeingang, Nachttisch H=0,6m, TV)
- 1 geschalteter Lichtpunkt beim Nachttisch (Schalter H=0,6m, LP H=1,1m)
- 1 Anschluss für die zentrale Fernseh- und Satellitenantenne
- 1 Anschluss für Telefon

BAD

- 2 Lichtpunkte an der Decke mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit einem Schalter
- 2 Steckdosen bei Waschtisch
- 1 Steckdose für Kraftstrom Waschmaschine (ohne 2 poligem Schalter)
- 1 Entlüftungsgerät in den fensterlosen WC's oder Bädern mit Taster und Nachlaufrelais

EINGANG

- 2 Lichtpunkte an der Decke mit Wechselschaltung oder Kreuzschaltung
- 1 Sprechstelle mit Monitor mit automatischem Türöffner
- 1 Steckdose
- 1 Klingel mit Taster vor der Wohnungstür
- 1 Unterverteiler mit Medienverteiler

GANG

- 1 Mittelauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Steckdose

TERRASSEN UND BALKONE

- 2 Lichtpunkte an der Decke oder an der Wand mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- Alle Terrassen und Balkone werden mit Wand- oder Deckenleuchten ausgestattet

GARAGEN

- 1 Deckenauslass mit Lampe und Ausschalter
- 1 Steckdose
- Anschluss für elektrisches Tor
- 1 Verkabelter Auslass für Ladestation vom Stromzähler bis zum Stellplatz

KELLER

- 1 Deckenauslass mit Lampe und Ausschalter
- 1 Steckdose 10 A

Wird die Anzahl der Schaltgeräte oder Installationen laut obiger Beschreibung vom Käufer erhöht, so wird die Differenz in Rechnung gestellt.

Für jede Wohneinheit ist über den Netzbetreiber eine Vertragsleistung von 3,0 KW vorgesehen. Erdungsanlage und Potentialausgleich werden laut CEI-Norm 64-8 ausgeführt.

Es ist für jedes Raffstore und/oder Rollos eine Bedientaste für die Öffnung/Schließung der elektrisch betriebenen Raffstoren oder Rollos eingebaut.

FOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach wird für den Betrieb der Wärmepumpe eine Fotovoltaikanlage installiert.

15 KOMMUNIKATION UND SICHERHEIT

Gemeinschaftsantenne, Videosprechanlage und Vorrichtung für die Alarmanlage.

TV- UND SAT-ANLAGE

Es wird eine terrestrische Gemeinschaftsantennenanlage und eine SAT-Antenne mit Astra und Hotbird auf dem Dach der Gebäude angebracht, womit alle üblichen Programme empfangen werden können.

VIDEOSPRECHANLAGE

Es wird eine Videosprechanlage bestehend aus Außensprechstelle (beim Zugang zum Gebäude) und Innensprechstelle mit Sprech- und Bildübertragung vorgesehen.

HEIZUNGSSTEUERUNG

Es werden in jedem Raum einzelne Raumthermostate für die Steuerung der Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung eingebaut.

DATEN, TELEFON UND INTERNETANSCHLUSS

Das Gebäude wird laut gesetzlichen Vorgaben für den Anschluss an das Internetnetz vorbereitet. Die Verkabelung desselben erfolgt bis in den Schaltkasten jeder Wohnung. Im Wohnraum und in den Schlafzimmern wird je ein Datenanschluss vorgesehen.

ELEKTRO-LADESTATION IN DER GARAGE

In allen Garagen und bei jedem Stellplatz werden die Leerrohre für die Stromversorgung von Elektrofahrzeugen vorgesehen.

ALARMANLAGE

Vorrichtung für den Einbau einer Alarmanlage bestehend aus: 1 Alarmkontakt bei der Eingangstür; 1 Leerrohr für den Alarmkontakt für jedes Fenster und Fenstertür, für den Schlüsselschalter und für die Innen- und Außensirene, Bewegungsmelder im Eingangsbereich, Schaltkasten für den Einbau der Alarmanlage mit Verbindung zu allen oben angegebenen Punkten.

BELEUCHTUNG

Die Beleuchtungskörper werden für alle allgemeinen Bereiche außer jene der Wohnung vorgesehen. Die Steuerung der Beleuchtung der allgemeinen Flächen erfolgt grundsätzlich über Bewegungsmelder. Die Keller, die Terrassen, die Garagen und die Balkone der einzelnen Einheiten werden ebenfalls mit

Beleuchtungskörpern nach Wahl der Bauleitung ausgestattet.

16 GARAGEN, KELLER UND AUSSENANLAGEN

Garagenboxen mit motorisierten Sektionaltoren, begrünte Gemeinschaftsflächen und eine Lärmschutzwand zur Hauptstraße.

GARAGEN UND KELLER

Im Untergeschoss sind die zu den Wohnungen gehörenden Keller und großzügige Garagenboxen untergebracht, welche mit motorisierten Sektionaltoren abgeschlossen sind.

SPRECHANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

In der Nähe des Hauseinganges werden die Video-Sprechanlagen und die Briefkästen installiert.

RADABSTELLPLÄTZE

Die überdachten und abgeschlossenen Radabstellplätze befinden sich im Untergeschoss.

AUSSENGESTALTUNG, UMZÄUNUNGEN, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Die Außenanlagen werden gemäß Projekt mit einem Rollrasen begrünt, mit Bäumen und Hecken bepflanzt und mit einer automatischen Bewässerung ausgestattet.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt auf der Westseite von der Hauptstraße aus. Die Garageneinfahrt ist mit einem motorisierten Sektionaltor mit Fernsteuerung abgeschlossen.

Der Fußgängerzugang liegt auf der Ostseite zur Dorfstraße hin. Hier befinden sich auch die öffentlichen Besucherparkplätze. Die Außenabschlüsse werden mit einer Metallumzäunung und Metallgitter mit Sicherheitsschloss realisiert.

LÄRMSCHUTZWAND

Zur Hauptstraße hin wird in der Bauphase eine Lärmschutzwand realisiert, um die Wohnungen vom Straßenlärm abzuschirmen.

INTERNE VERBINDUNGSWEGE

Die internen Verbindungswege im Privateigentum sind aus Steinmaterial, Bodenplatten aus Zementverbindungen oder eine verdichtete Wegoberfläche in der Typologie, Größe, Format, Oberfläche und Verarbeitung nach Wahl der Bauleitung und werden auf geeignetem Bodenaufbau verlegt. Die Verbindungswege werden mit Lichtkörpern nach Wahl der Bauleitung beleuchtet.

PRIVATGÄRTEN

Die Abgrenzungsmauern und Umzäunungen der Privatgärten werden in der Dimensionierung und Höhe wie im Projekt angegeben, in Sichtbeton mit einem aufgesetzten Metallzaun abgegrenzt (siehe Schlosserarbeiten).

Diese werden begrünt, sind mit geeigneten Hecken abgegrenzt und verfügen über eine fixe Bewässerungsanlage aus Polyäthylen Leitungen mit statisch-dynamischen Sprinklerpunkten und einem elektronischen Steuerungsgerät für die Bewässerungsanlage. Weiters ist ein Kaltwasseranschluss mit automatischer Winterentleerung vorgesehen, welcher an der Außenfassade des Gebäudes, an der laut Projekt vorgesehenen Position montiert wird.

ANSCHLÜSSE

Folgende Anschlüsse und Gebühren gehen zu Lasten der verkaufenden Partei:

- Trinkwasser
- Abwasser für Weiß- und Schwarzwasser
- Leerrohr für Glasfaser
- Stromanschluss mit 3 KW Leistung

17 AUFZUG

AUFZUG

Es wird ein elektrischer Aufzug eingebaut, mit Ein- und Ausstiegen im Untergeschoss, Erdgeschoss und allen Stockwerken. Die Kabine wird innen mit Blechverkleidung, Haltegriff und Spiegel ausgestattet.

18 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Was gilt, wenn der Käufer Änderungen wünscht, und was die Bilder in dieser Beschreibung bedeuten.

Die Wohneinheiten werden im Wesentlichen gemäß Projekt und gemäß Angaben der vorliegenden Baubeschreibung ausgeführt, vorbehaltlich den Änderungen die der Käufer, vor Beginn der Bauarbeiten, beantragen kann, welche aber nicht die Außenansichten verändern dürfen, die Stabilität des Gebäudes beeinträchtigen, und keine technischen Probleme mit sich bringen dürfen.

Falls die vom Kunden geforderten Änderungen vom Verkäufer akzeptiert werden, so werden diese nach entsprechender schriftlicher Vereinbarung mit dem Kunden und Angabe eventuelle Mehrkosten, durchgeführt.

Der Käufer verpflichtet sich eventuelle aus technischen oder statischen Notwendigkeiten erforderliche Anpassungen der baulichen Elemente, des Mauerwerkes, der tragenden Elemente, der Decken zu akzeptieren. Die Verkäuferin hat die Möglichkeit entsprechende Änderungen am Projekt vorzunehmen.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor das Projekt sei es von der Außenansicht als auch von der technischen Seite, in Bezug auf die Geschosse, als auch in Bezug auf Bereiche im Allgemein-Eigentum zu verändern, falls sich technische Notwendigkeiten ergeben sollten.

ZU DEN BILDERN IN DIESER BAUBESCHREIBUNG

Es wird festgehalten, dass die Bilder am Rande der Baubeschreibung nur indikativen Charakter haben, um die verwendeten Materialien zu beschreiben aber nicht notgedrungen mit den verwendeten Materialien und Marken übereinstimmen müssen, welche eingebaut werden, außer es ist ausdrücklich angegeben.

Laag .....

MOSER BAU GMBH

DIE KAUFENDE PARTEI