

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

DETAILBESCHREIBUNG DER KONSTRUKTION

Raumhöhen

Die Raumhöhe beträgt rund 2,54 m im Erdgeschoss und rund 2,52 m im Obergeschoss.

Fassade

Das Haus ist mit einer hochwertigen, pflegeleichten Putzfassade versehen. Die Fassade wurde als carbonfaserverstärkter Edelputz (Marke Capatec Carbopor, 1,5 mm Körnung, weiß) ausgeführt. Die Fassadenendbeschichtung wurde fugenlos auf der Baustelle aufgetragen.

Wände

Außenwände (EG, OG) Wandaufbau

Aufbau von außen nach innen

Capatec Carbopor carbonfaserverstärkter Edelputz

Unterputz vollflächig armiert

Putzträgerplatte EPS-F 100 mm

Gipsfaserplatte 15 mm

Riegelkonstruktion 200 mm

Wärmedämmung 200 mm

PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse

Gipsplatte GKF 18 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,12 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 49 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 90

Innenwände Wandaufbau

Gipsplatte GKF 18 mm

Riegelkonstruktion 100 mm (200 mm falls konstruktiv erforderlich)

Wärmedämmung 50 mm

Gipsplatte GKF 18 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 43 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

Bei Sanitärwänden, das sind Wände für den Einbau von Sanitärrohren, Leitungen für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussleitungen bzw. ,wenn es konstruktiv erforderlich ist, wird die Riegelwandkonstruktion 200 mm stark ausgeführt.

An Sanitärwänden wird, wenn aus konstruktiven Gründen erforderlich, anstatt der Gipsplatte GKF 18 mm eine 2-schalige Beplankung aus je einer Lage Gipsfaserplatte 12,5 mm und Gipsplatte GKF 12,5 mm imprägniert, ausgeführt. Für die Verlegung von Sanitär- bzw. Elektroleitungen kann es erforderlich sein, Vorsatzwände einzubauen.

Doppelhaustrennwände Wandaufbau

Aufbau von innen nach außen

Gipsplatte GKF	18 mm
PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse	
Wärmedämmung	100 mm
Riegelkonstruktion	100 mm
2 Lagen Gipsplatten GKF12,5/GKF18	30 mm
Mineralfaserdämmplatte	60 mm
Luftraum zum Nachbarobjekt	ca. 50 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,24 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 67 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 90

Decke zwischen den Wohngeschossen

Die Decke zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss ist als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt und nach statischen Erfordernissen ausgelegt.

Aufbau von oben nach unten

Werkstoffplatte	19 mm
Träger-Konstruktion	250 mm
Wärmedämmung	50 mm
PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse	
Sparschalung	22 mm, mit Abstand verlegt
Gipsplatte GKF	18 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,25 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 66 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

Oberste Geschossdecke, Decke zum Dachboden

Die Decke über dem Obergeschoss ist als geschlossene Decke in Elementkonstruktion

ausgeführt.

Aufbau von oben nach unten

Werkstoffplatte	19 mm
Träger-Konstruktion	250 mm
Wärmedämmung	250 mm
PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse	
Sparschalung	22 mm, mit Abstand verlegt
Gipsplatte GKF	18 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,17 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 51 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

Dachbodeneinstieg

Das Haus hat einen begehbaren Dachboden und ist mit einer passivhaustauglichen Dachbodeneinstiegstreppe ca. 70 x 120 cm versehen. Ein Geländer auf der Decke im Dachboden, im Bereich der Dachbodentreppe, wird nicht ausgeführt.

Satteldach

Bei den Doppelhäusern gelangt eine **Satteldachkonstruktion 25°**, mit nicht ausgebautem Dachraum zur Ausführung.

Schneeabrutschsicherungen

Schneestoppsteine werden laut gültigem Verlegeschema des Herstellers ausgeführt. Trotz fachgerechter Ausführung und Dimensionierung von Schneeschutzsystemen kann es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen zum Abrutschen von Schnee und zu entsprechenden Schäden kommen.

Bei Gefährdung muss die Entfernung von zu großen Schneemassen und/oder die Umsetzung von geeigneten Sicherungsmaßnahmen durch die mietende Partei veranlasst werden.

Dacheindeckung

Die Eindeckung erfolgte mit Betondachsteinen der Fa. Bramac, Modell Tegalit, Farbe tiefschwarz.

Aufbau von außen nach innen

Betondachsteine, sturmsicher verlegt

Dachlattung

Konterlattung

Diffusionsoffene Schalungsbahn

Dachkonstruktion (zimmermannsmäßig abgebunden, vorgefertigte Elemente)

Vollholz-Pfettendachkonstruktion

Dachentwässerung sowie sämtliche Spenglerarbeiten aus beschichtetem Alu, weiß-alu RAL 9006

Einbauelemente

Fenster, Fenstertüren

Es werden hocheffiziente Kunststoff-Fenster Q12 Alu/0,72 in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und 3-Scheiben-Verglasung (Ug gemäß EN 673 = 0,5 W/m²K und g-Wert gemäß EN 410 = 50 %) eingebaut.

Innen Weiß

Außen Alu verkehrsweiß (RAL 9016)

Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster U_w beträgt gemäß EN ISO 10077 0,72 W/m²K.

Einflügelige Fensterelemente haben Drehkippschlässe. Zweiflügelige Fensterelemente sind mit einem Dreh-/Drehkippschlag ausgestattet, d.h. ein Fensterflügel kann ganz geöffnet oder gekippt werden, der zweite Flügel kann nur geöffnet werden.

Alle Fensterelemente sind in erforderlichem Ausmaß mit **Sicherheitsverglasung** ausgestattet.

Innenfensterbänke

Bei allen Fenstern, außer Fenstertüren und bodenlangen Fixverglasungen sind Innenfensterbänke aus Kunststein Helopal weiß eingebaut.

Außenfensterbänke

Die Fenster und fest verglaste Elemente des Hauses sind mit außenliegenden Fensterbänken aus beschichtetem Aluminiumblech ausgestattet. Die Fenstertüre (Schiebetüre), die den Zugang zur Terrasse ermöglicht, erhält einen Gitterrost zwischen Terrassenbelag und Türrahmen.

Hauseingangstür

In Ihrem Haus ist eine Hauseingangstür ohne Seitenteil, in Fichte mit Dickschichtlasur anthrazit RAL 7016 komplett mit Beschlägen und Edelstahlschutzblech (Außen Stoßgriff Korfu 400 in Edelstahl / Innen Türgriff Ronny Edelstahl) eingebaut.

Die Tür ist mit einer Mehrfachverriegelung ausgestattet. Ein Sperrzylinder Marke Winkhaus mit fünf Schlüsseln wird mitgeliefert. Die dazugehörige Schlüsselkarte verbleibt bei der Hausverwaltung.

Beschattung mittels integrierter Rollläden

Die Rollläden sind innen und außen bündig in die Hauswände eingebaut. Der Rollladenpanzer besteht aus mit Isolierschaum gefüllten Aluminiumprofilen. Die Alu-Rollläden werden in Alu-Führungsschienen verkehrsweiß (RAL 9016 pulverbeschichtet) geführt. Die Bedienung erfolgt elektrisch und mittels der Haussteuerung.

Treppe

Die im jeweiligen Grundriss dargestellte Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss wurde samt dem dazugehörigen Handlauf und dem OG-Brüstungsgeländer eingebaut. Es handelt sich um eine Massivholztreppe in Eiche keilverzinkt (farblos lackiert).

Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden entsprechend den österreichischen ÖVE-Vorschriften ausgeführt. Steckdosen und Lichtschalter sind montiert. Auslässe für Terrassen-, Balkon- und Eingangsbeleuchtung sowie für die Hausklingel mit Schalter (ohne Klingel) werden vorgesehen.

Der E-Verteilerkasten wird in der Standardgröße und gemäß den ÖVE Richtlinien mit drei Zählerplätzen ausgeführt.

Es werden der mietenden Partei vor dem Einzug zwei akustische Rauchwarnmelder als Materialpaket mitgeliefert. Diese dürfen nur in Abstimmung mit der mietenden Partei von einem Elektriker montiert werden. Die Rauchwarnmelder funktionieren netzunabhängig. Bei Bedarf können gegen Kostenersatz weitere Rauchwarnmelder der gleichen Type und Marke (nur eine bestimmte Type und Marke ist von der vermietenden Partei zugelassen) übergeben werden.

Photovoltaikanlage

Vom Vermieter kann, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es zulassen, auf dem Hausdach eine Photovoltaikanlage montiert werden. Im Technik-/Hauswirtschaftsraum muss der dafür vorgesehene Platz für den Photovoltaik-Wechselrichter (das ist jene Stelle, an der Wand, an der sich eine Wartungstür mit der Abmessung 20 x 25 cm befindet) freigehalten werden und darf nicht verbaut werden.

Elektro –Multimedia-System

Das im Haus verbaute Elektro-Multimedia-System hat passend zum Schalterprogramm folgende Ausstattungsmerkmale:

- 1 TV-Anschlussdose im Wohn-Esszimmer
- Jeweils 1 TV-Anschlussdose für jedes weitere Zimmer im Haus (EG/OG)
- 1 Netzwerkanschlussdose 1fach (Cat 6a) für das Wohn-Esszimmer
- 1 Netzwerkanschlussdose 1fach (Cat 6a) für jedes weitere Zimmer im Haus (EG/OG)

Vorbereitung WLAN-Accesspoint

- Netzwerkanschlussdose 1fach (Cat 6a) und Steckdose 1fach kombiniert in einem 2fach-Rahmen

Verkabelung

- Sternförmige Verkabelung zu den Anschlussdosen mit dem dazupassenden Kabel.
- Bedeutet: Ausführung Cat 7 Kabel an den Netzwerkanschlussdosen und Koaxialkabel an den TV-Anschlussdosen
- Medienverteilschrank im Abstellraum unter der Treppe im EG als Zentrale.
- Patchfeld montiert im Medienverteilschrank
Das Verteilfeld ist für bis zu 6 Stk Anschlussdosen bestückbar und ist im Medienverteilschrank montiert.

Sanitärinstallation

Die Sanitäranschlüsse für Warm- und Kaltwasser sowie Abflüsse sind in den vorgefertigten Sanitärwänden anschlussfertig installiert.

Warmwasserzirkulationsleitungen kommen nicht zur Ausführung.

Estrich

Estrichhöhe EG inkl. Belag 185 mm

Estrichhöhe OG inkl. Belag 175 mm

Luft – Wasser – Wärmepumpe inkl. 300-Liter- Warmwasserspeicher

Es kommt eine **Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage** mit Fußbodenheizung mit Vorlauftemperatur 35°C (ein Heizkreis) und einem 300-Liter-Warmwasserspeicher zum Einsatz.

Die Inneneinheit (Wärmepumpenanlage der Firma Viessmann) wird im Technik-/Hauswirtschaftsraum montiert. Die Außeneinheit (Verdampfer) wird auf einem Fundament neben dem Carport montiert.

Das System kann bis zu einer Temperatur von -20°C, einschließlich Reserveheizer, betrieben werden.

Die **Regelungselemente** und das Bedienfeld befinden sich in der Inneneinheit.

Bereitstellung des Brauchwarmwassers erfolgt in einem 300-Liter-**Warmwasserspeicher**.

Klimatisierung

Über die Wärmepumpe kann im Sommer der Boden des gesamten Hauses gekühlt werden.

DETAILBESCHREIBUNG DER INNENAUSSTATTUNG

Das Haus ist außen und innen komplett fertiggestellt.

Malerarbeiten

- Malerfertig gespachtelt
- Ausgemalt mit Innendispersionsanstrich

Fliesen/Badausstattung

- Fliesenverlegt
- Sanitärobjekte montiert

Tischlerarbeiten

- Bodenbeläge verlegt
- Innentüren eingebaut

Malerarbeiten

Malerfertig spachteln

Alle Fugen und Plattenbefestigungen an den Gipsflächen des Hauses wurden malerfertig verspachtelt (entsprechend Qualitätsstufe Q2). Die Oberflächen wurden für das Ausmalen mit Innendispersionsanstrich vorbereitet.

Wände in Bad und WC des Hauses wurden im Bereich der Fliesen einmal grob verspachtelt (nicht zum Ausmalen geeignet), im nichtgefliesten Bereich wurde die Oberfläche ebenfalls für das Ausmalen fertig vorbereitet.

Ausmalen mit Innendispersionsanstrich

Wände, Decken und Dachschrägen, ausgenommen Fliesenflächen, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Fliesen/Badausstattung

Fliesen verlegen

Keramik-Wandfliesen sind in Bad und WC jeweils bis zu einer Höhe von rund 120 cm verlegt. Im Bereich der Dusche ist jedoch raumhoch verflies. Fensterlaibungen (bis zur gleichen Höhe) sowie Fenstersimse sind ebenfalls verflies. Die darüber liegenden Wand- und Deckenflächen sind malerfertig gespachtelt und gestrichen.

Die Ausführung einer Verbundabdichtung am Boden sowie an den Wänden im Spritzwasserbereich von Dusche und Badewanne ist Standard.

Sanitärobjekte montieren

Die Sanitärobjekte wurden installiert. Alle Sanitärobjekte sind weiß mit verchromten Armaturen. Bei den Sanitärobjekten können materialbedingt (Keramik, Metall, Kunststoff) geringfügige Farbunterschiede auftreten.

Tischlerarbeiten

Bodenbeläge verlegen

Alle Räume des Hauses, außer in Räumen mit Bodenfliesen, sind mit hochwertigen Vinylböden ausgestattet.

Innentüren

Alle Innentüren haben eine lichte Durchgangshöhe lt. ÖNorm von 2,0 m.

Die glatten Türblätter entsprechen der Klimaklasse A, haben eine Röhrenspanplatte als Innenlage, sind weiß lackiert und mit Rundkanten.

Die Türzargen haben eine ca. 75 mm breite Bekleidungskante mit Rundkanten und sind wie die Türblätter weiß lackiert.

Die Beschläge (Drücker und Schilder) sind verchromt.

Im Folgenden sind sämtliche Marken und Typen der im Haus verwendeten Innenausstattungs-elemente angeführt:

Erdgeschoss

Fliesen:

Diele, WC, Technikraum Bodenfliesen + Wandfliesen:

Abitare Factory Beige 30x60
Fuge PCI 02 Bahamabeige
Boden: 1/3 Versatz
Wand: Kreuzverband
Höhe WC: 1,20m
Wandfliesen nur im WC, restl.
Räume Sockelfliesen

Vinyl Boden:

Küche, Wohnzimmer, Abstellraum:

Unilin Eiche Warm natur seidenmatt
inkl. dekorgleicher Sockelleiste,
verklebt
im Türbereich sowie im Anschluss zu
Fliesen-Übertrittsprofile in
Aluminium natur

Türen:

Herholz Standard weiß 80 x 200 cm
mit geradem Drücker

Sanitärgegenstände:

Hänge-WC Duravit D-Code inkl.
Deckel mit Absenkautomatik
Betätigungsplatte Geberit Sigma
weiß
Handwaschtisch Laufen Pro S 45cm
Waschtischarmatur Hansa
Hansaprimo

Obergeschoss

Fliesen:

Badezimmer Bodenfliesen + Wandfliesen:

Abitare Factory Beige 30x60

Vinyl Boden:
Galerie, Zimmer:

Türen:

Sanitärgegenstände:

Fuge PCI 02 Bahamabeige
Boden: 1/3 Versatz
Wand: Kreuzverband
Höhe Duschbereich: raumhoch
Restliche Wände 1,2 m

Unilin Eiche Warm natur seidenmatt
inkl. dekorgleicher Sockelleiste,
verklebt
im Türbereich sowie im Anschluss zu
Fliesen-Übertrittsprofile in
Aluminium natur
Herholz Standard weiß 80 x 200 cm
mit geradem Drücker
Duschtasse Duravit Starck Slimline
100 x 100 cm
Eckeinstiegskabine Trinnity
Economyline 100 x 100 cm
Duscharmatur Hansa Hansaprimo
inkl. Brausestangenset
Badewanne Duravit D-Code
170 x 75 cm
Badewannenarmatur Hansa
Hansaprimo inkl. Brauseset
Waschtisch Laufen Pro S 85 cm
Waschtischarmatur Hansa
Hansaprimo
Hänge-WC Duravit D-Code inkl.
Deckel mit Absenkautomatik
Betätigungsplatte Geberit Sigma
weiß

KÜCHE

Küchenmodell

“Vivari” in Alpinweiß, Hochglanz mit Metallgriffleiste, Hängeschränke mit Bodeneingriffleisten

Arbeitsplatte und Nischenrückwand in Melaminharzplatte - Farbe Granit anthrazit matt, Sichtseiten Hochglanz,
Sockel in Spiegeldekor

Ausstattung

Blumotionladen und Türen

1 Stk 60er Besteckeinsatz Standard

Zubehör BLANCO bestehend aus

Einbauspüle schwarz

Armatur BLANCO-MIDA HD chrom

Zubehör

Led Langfeldleuchten

Geräteset AEG mit 5 Jahren Garantie

AH43B Herdset in Edelstahl, 3-fach Auszug und Induktionskochfeld

NSC5S18ZES Kühl-Gefrierkombination mit drei Tiefkühlfächern

DPB3640M Flachschildhauben-Dunstabzug mit Kohlefilter

FSB42907Z Vollintegrierbarer Geschirrspüler

DETAILBESCHREIBUNG AUSSENBEREICH

Abstellplätze, Hauszugang und Hauszufahrt

Für jedes Haus sind zwei KFZ-Abstellplätze vorgesehen, wobei einer überdacht ist. Neben dem einseitig mit Holz verkleideten Carport (Marke Siebau 5,24 x 3 x 2,935/2,85) befinden sich ein Außenzählerschrank, die Wärmepumpenaußeneinheit sowie drei Mülltonnen-abstellplätze. Der Vorplatz des Hauses samt Carport ist mit einem Pflaster aus quadratischen Pflastersteinen 20 x 20 cm ausgeführt.

Gartenflächen

Die Gartenflächen werden mit bauseitig zwischengelagertem Mutterboden planiert. Das Anliefern von gesiebter Gartenerde sowie die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der einzelnen Gärten ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Inkludiert ist pro TOP gartenseitig jeweils ein Wasseranschluss mit einem Kemperventil (=selbstentleerender Außenwasserhahn).

Umzäunung

Die Einzäunung der Grundstücke ist im Leistungsumfang enthalten.

Bodenplatte auf Frostschränken

Das Haus wurde auf einer Bodenplatte (kein Keller) errichtet.

Eingangsstiege

Eingangspodest im Eingangsbereich, gerichtet für 2 Stufen ca. 15/30 cm mit Vorlegestufe.

Terrasse

Je Top ist eine Terrasse mit keramischen Platten rund 15m²-Fläche ausgeführt.

Für den Sonnenschutz darf auf Grund technischer Erfordernisse keine Markise am Haus befestigt werden. Anstelle einer Markise wird eine Pergola mit Glaseindeckung montiert.

Auf eigene Kosten kann der Mieter beim Vermieter eine elektrisch zu betätigende Markise bestellen.

Zwischen jeder Doppelhaushälfte ist eine Terrassentrennwand in blickhemmender Ausführung montiert.

Entwässerung der Dachflächen

Die Dachflächenwässer werden mittels Sickerschächten am Grundstück zur Versickerung gebracht.

Traufe

Die Ausbildung der Traufe erfolgt mit gewaschenem Rollschotter. Sie ist mit Raseneinfassungssteinen gegenüber dem anschließenden Erdreich abgegrenzt.

INFORMATIONEN FÜR DIE MIETENDE PARTEI

Haus-Übergabe

Die Übergabe des Hauses findet an einem gemeinsam vereinbarten Tag zwischen der Hausverwaltung/Makler/vermietenden Partei und der mietenden Partei statt. Eventuelle Mängel werden in einem Übernahmeprotokoll erfasst und beiderseitig bestätigt.

UNTERSCHRIFT MIETER:.....