



Symbolgrafik

## BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

  
**dreiklang**  
Leben mit besonderer Note.

Stand: 27.11.2017

## Vorbemerkungen

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung (B&A) wurde unter Berücksichtigung der Baubewilligung sowie der Einreichplanung erstellt.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

### Gebäudebeschreibung

Das Projekt besteht aus 3 Villen mit jeweils 4 oberirdischen Geschossen. Die notwendigen PKW-Stellplätze befinden sich in einer 2-geschoßigen Tiefgarage unter den Villen I und II. Jede der Villen wird über ein zentrales Stiegenhaus samt Lift erschlossen.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gasbrennwertgerät, wobei die Versorgung der Wohnungen mittels Wohnungsstationen erfolgt. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Wohnungen sind über Lift, Stiegenhaus und über einen internen Erschließungsgang erreichbar.

### Außenanlagen

Die **Wohnanlage** ist direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar. Es wird eine Anbindung an den öffentlichen Weg hergestellt. Auf dem Grundstück befindet sich ein hauseigener Kinderspielfeld. Die Gartenflächen werden profiliert (planiert und humusiert) und besäht;

### KFZ - Abstellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz in der Tiefgarage vorgesehen. Tiefgarage mit Asphalt ausgeführt. Stahlbetonwände schalrein und mit weißer Dispersionsfarbe.

### Kellerabteile

Jeder Wohnung ist ein versperrbares und beleuchtetes Kellerabteil zugeordnet. Trennwandsystem aus verzinkten Lammellenwänden – Systemtüre. Boden versiegelt.

### Müllentsorgung

Der Müllraum für alle Villen ist direkt neben der Tiefgarageneinfahrt im 1.UG

### Aufzug

Sämtliche Ebenen der Villen sind durch einen Aufzug erreichbar. Sämtliche Zugänge zum Aufzug werden barrierefrei errichtet.

## Briefkästen

---

Die Briefkästen sind für jede Villa im Eingangsbereich Außen (überdachter Bereich) situiert.

## Schließanlage

---

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Daher sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeine Räume und dazugehörigen Abstellräume mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

## Außenwände

---

Stahlbetonwände ca. 25cm stark, außen mit Wärmedämmverbundsystem mit 2mm Silikonharz-Reibputz lt. Energieausweis, innen gespachtelt und gemalt.

## Geschoßdecken

---

Stahlbetondecken aus Fertigteilen mit Aufbeton oder Ortbetondecken lt. statischen Angaben. Stöße an der Unterseite gespachtelt, gesamte Fläche gemalt.

## Innenwände (tragend)

---

Soweit erforderlich Stahlbetonwände ca. 20-25cm stark lt. statischen Angaben, beidseitig gespachtelt und gemalt. Wohnungstrennwände werden mit einer Trockenbauvorsatzschale beplankt.

## Innenwände (nichttragend)

---

Sämtliche nichttragende Innenwände werden in Trockenbau (doppelt beplankt) mit Gipskartonplatten glatt verspachtelt und gemalt hergestellt. Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Einrichtungsgegenständen eingelegt.

## Dachkonstruktion

---

Stahlbetondecke als Flachdach mit EPS Wärmedämmung Dachfolie lt. Bauvorschrift und Energieausweis. Innenliegende Entwässerung. Verblechungen Aluminium beschichtet.

## Balkone / Terrassen

---

Auskragende Stahlbetondecke in Gefälle mit Abdichtung umlaufender Einlaufrinne sowie Lärchenholzrost oder ähnlichem Holzmaterial.

Stabgeländer beschichtet lt. Detail Architekt. Die Balkontrennwände werden aus Fassadenplatten im Formrohrrahmen beschichtet, oder in Glas, nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

## Optionale Dachterrasse - Dachgeschoßwohnungen

---

Bei den Wohnungen Villa 1 - Top 12 und 14, Villa 2 - Top 12 und 14, Villa 3 Top 12 und 13 kann auf Wunsch optional eine Dachterrasse in unausgebautem Zustand mit ausgeführtem Stiegenaufgang zugeordnet werden.

## Malerarbeiten

---

Sämtliche Decken- und Wandflächen weiß gestrichen mit Dispersionsfarbe.

## Fenster/Fenstertüren

---

Kunststofffenster mit Alu-Deckschale mit 3-fach Isolierverglasung und Schallschutz lt. Bauvorschrift und Energieausweis. Farbe der Fenster und Fenstertüren nach Angaben des Architekten. Fenstergriffe in Edelstahl. Drehkipp bzw. Fixverglasung;

Reed – Kontakte.

In sämtliche Fenster werden Reed – Kontakte eingebaut.

Barrierefreie Fenster:

Bodenschwelle max. 3,0cm.

WK2 – Fenster im gesamten Erdgeschoss :

- Verbundsicherheitsglas P4A
- Umlaufende Pilzzapfenverriegelung
- Alle Schließbleche in Stahl verzinkt und verschraubt
- Montage bzw. Verankerung im Mauerwerk nach WK2
- abschließbarer Fenstergriff mit Druckknopf oder kleinem Schlüsselprofil je nach Fenstergriff-Modell

## Sonnenschutz

---

Ausführung der Sonnenschutzschiebeelemente lt. Anforderung der Sonnenschutzberechnung. Alle Wohnungen werden mit Sonnenschutz mittels Raffstores (Z-Lamelle) mit Loxone Ansteuerung ausgeführt.

## Heizung / Warmwasser

---

Zentrale Gasheizung mit Wärmeverteilung/Warmwasser über Wohnraumstationen.

## Lüftung

---

Wohnraumlüftung mit Einzelgeräten in allen Wohnungen.

## Estrich/Fußbodenheizung

---

Beheizung aller Wohnnutzflächen mit Fußbodenheizung. Je Wohnung gibt es einen Heizkreisverteiler.

## Wasser-Verbrauchsmessung

---

Je Wohnung ein Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

## BODENBELÄGE

---

### **Allgemeinflächen inkl. Belag im Stiegenhaus:**

Feinsteinzeug in Granitoptik 30/60.

### **Wohnungen:**

Fertigparkett Landhausdielen Eiche Tilo ca. 220 cm/14cm werkseitig mit Massiv-Sesselleisten.

### **Nassraumbeläge:**

Bad wird bis Türstockoberkante mit Fliesen 30/60cm verfliesen.

Die restliche Wandfläche bis zur Decke wird mit Latexfarbe, weiß gemalt.

Im WC wird die Wand WC-seitig bis Deckenoberkante verfliesen. Die restlichen Wandflächen mit Latexfarbe, weiß gemalt.

Bodenfliese beige, Wandfliese weiß

### **Balkone und Terrassen:**

Die Balkone und Terrassen werden mit Lärchenholzrosten oder ähnlichem Holzmaterial ausgeführt

## Wohnungseingangstüren und Zargen

---

Vollbautüren in brandhemmender Ausführung, weiß lackiert, Einbauzylinder für Zentralsperre, Namensschild mit Weitwinkeltürspion, Holzzarge Durchgangshöhe 220cm mit umlaufender Gummidichtung und Anstrich. Einbruchshemmend WK 2. Drückergarnitur in Edelstahl, außen Knopf. Fabrikat: FSB Produktfamilie 1076 od. gleichwertig.

Video- Gegensprechanlage – automatischer Türöffner

## Innentüren/Zargen

---

Vollbau-Röhrenspantüren, weiß lackiert, Drückergarnitur mit Rosetten, WC und Bad Türen mit WC Garnitur. Holzzargen Durchgangshöhe 210cm mit Gummidichtung und Anstrich. Drückergarnitur in Edelstahl, Fabrikat: FSB Produktfamilie 1076 od. gleichwertig.

## Kellertüren/Zargen

---

Stahlzargen im Kellergeschoß/ Tiefgarage als Umfassungs- bzw. Blockzargen. Türblatt je nach technischem Erfordernis.

## ELEKTROINSTALLATION

---

### **Vor der Eingangstür:**

1 Klingeltaster (mit Symbol) beim Wohnungseingang;

### **Vorraum/Flur/Diele**

2 Deckenlichtauslässe über

3 Taster geschaltet (je nach Raumgröße und Anzahl der Türen)

2 Schuko-Steckdosen

1 Telefonleerdose (mit Dosendeckel) daneben

1 Innensprechstelle Audio/Video

### **Bad:**

1 Deckenlichtauslass und

1 Wandlichtauslass über

1 Serienschalter geschaltet

4 Schuko-Steckdosen

### **WC:**

1 Deckenlichtauslass über

1 Ausschalter geschaltet

### **AR:**

1 Deckenlichtauslass über

1 Ausschalter geschaltet

1 Schuko-Steckdose unter dem Lichtschalter als Kombi

### **Wohnzimmer, Esszimmer:**

2 Deckenlichtauslässe über

3 Wechselschalter geschaltet,

5 Schuko-Steckdosen

1 Telefondose leer und

1 Antennendose Kabel-TV

### **Küche:**

1 Deckenlichtauslass und

1 Wandlichtauslass über

1 Serienschalter geschaltet;

5 Schuko-Steckdosen

Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug und Geschirrspüler

### **Schlafzimmer 1:**

2 Deckenlichtauslässe über

3 Wechselschalter (bei Türe und Bett) geschaltet

4 Schuko - Steckdosen

1 Antennenleerdose (mit Dosendeckel)

### **Terrasse:**

2 UP/FR Schuko-Steckdose

1 Deckenlicht- oder Wandlichtauslass über

1 Ausschalter im Wohnraum geschaltet

## Dachgeschosswohnungen:

---

### **Vor der Eingangstür:**

1 Klingeltaster (mit Symbol) beim Wohnungseingang

### **Vorraum/Flur/Diele:**

3 Deckenlichtauslässe über

5 Taster geschaltet (je nach Raumgröße und Anzahl der Türen)

2 Schuko-Steckdosen

1 Telefonleerdose (mit Dosendeckel) daneben

1 Innensprechstelle Audio/Video

1 Anspeisung 230V FW - Unterstation Heizung

### **Bad:**

1 Deckenlichtauslass und

1 Wandlichtauslass über

1 Serienschalter geschaltet

4 Schuko-Steckdosen

### **WC:**

1 Deckenlichtauslass über

1 Ausschalter geschaltet

### **AR:**

1 Deckenlichtauslass über

1 Ausschalter geschaltet

1 Schuko-Steckdose

### **Wohnzimmer, Esszimmer:**

3 Deckenlichtauslässe über

4 Wechselschalter geschaltet,

5 Schuko-Steckdosen

1 Telefondose leer und

1 Antennendose Kabel-TV

### **Küche:**

1 Deckenlichtauslass und

1 Wandlichtauslass über

1 Serienschalter geschaltet;

5 Schuko-Steckdosen

Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug und Geschirrspüler

### **Schlafzimmer 1:**

1 Deckenlichtauslässe über

3 Wechselschalter (bei Türe und Bett) geschaltet

4 Schuko-Steckdosen

1 Antennenleerdose (mit Dosendeckel)

**Schlafzimmer 2 und 3:**

- 1 Deckenlichtauslässe über
- 1 Ausschalter geschaltet
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Antennenleerdose (mit Dosendeckel) daneben

**Terrasse:**

- 2 UP / FR Schuko-Steckdosen
- 1 Deckenlicht- oder Wandlichtauslass über
- 1 Ausschalter im Wohnraum geschaltet

**Smart Home: LOXONE**

---

**Basisausstattung:**

Die Leistungsbeschreibung enthält die Basisausstattung. Damit können Sie sämtliche Beleuchtungen steuern z.B: Aktivierung der Anwesenheitssimulation über die Visualisierung. Genaue Beschreibung der Basisfunktionen siehe Beilage.

Optionale Sonderfunktionen sind durch eine Aufzählung möglich.

## Sanitärausstattung

---

### Komplettierung Sanitär Wohnungen

Waschtische, Handwaschbecken sowie wandhängende Tiefspül-WC aus Sanitärkeramik in weißer Farbe. Duschwannen aus Stahl emailliert, Farbe weiß. Armaturen verchromt.

#### Waschtisch

Fabrikat: Laufen - unterbaufähig  
Type: Pro  
Farbe: weiß  
Breite: ca. 850mm  
Tiefe: ca. 480 mm



#### Armatur – WT

Fabrikat: Dornbracht  
Type: Subway,  
Farbe: verchromt  
Ausladung: ca. 130mm



#### Handwaschbecken WC

Fabrikat: Laufen  
Type: Pro  
Farbe: weiß  
Breite: ca. 450 mm  
Tiefe: ca. 340 mm



#### Armatur – HWB

Fabrikat: Dornbracht  
Type: Subway,  
Farbe: verchromt  
Ausladung: ca. 130 mm



#### Dusche

bodengleiche Dusche (ohne Duschtasse)  
inkl. Einseitiger Duschtrennwand aus Glas.

#### Brausegarnitur

Handbrause mit Schlauch, Halterung  
und Wandstange für höhere  
Beanspruchung.

Fabrikat: Dornbracht  
Type: Subway,  
Farbe: verchromt



### **Brause-Thermostat.**

Fabrikat: Dornbracht  
Type: Subway,  
Farbe: verchromt



### **Tiefspül-WC wandhängend**

Fabrikat: Laufen  
Type: Pro  
Farbe: weiß  
Länge: 530 mm  
Breite: 360 mm  
Höhe: 430 mm



### **WC-Drückerplatte**

Fabrikat: Geberit  
Type: Bolero  
Farbe: weiß  
Breite: 246 mm  
Höhe: 164 mm



### **Badewanne**

Fabrikat: Kaldewei  
Type: Classic Duo  
Farbe: weiß  
Länge: 1800mm  
Breite: 750 mm  
Höhe: 430 mm



### **Badewannenmischer**

Fabrikat: Dornbracht  
Type: Subway,  
Farbe: verchromt



### **Handtuchheizkörper**

warmwasserbetrieben über die zentrale Heizungsversorgung

### **Balkone und Terrassen**

Je Wohnung wird ein Kaltwasserauslaufhahn (frostfrei) im Bereich der Terrasse hergestellt.

### **Allgemein:**

1 Waschmaschinenanschluß im Abstellraum oder Badezimmer

**Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolfotos.**

## Sonderwünsche

---

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit sie termingerecht bekannt gegeben werden und keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht im Widerspruch zu den behördlichen Bestimmung oder Auflagen stehen.

Mehr und Minderkosten sind zwischen Käufer und den Professionisten unter Abstimmung mit dem Bauträger abzurechnen.

Für mögliche Grundriss Umplanungen stehen Ihnen zwei Beratungsstunden beim Architekten kostenlos zur Verfügung. Für darüber hinausgehende Planungsleistungen ist das Honorar direkt mit dem Architekten zu vereinbaren.

**Geringfügige Abweichungen von dieser Bau und Ausstattungsliste (Ausstattungsbeschreibung) sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.**

## Nebenkosten

---

### **Im Kaufpreis enthalten:**

Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Gas, Strom inklusive Grabungsarbeiten

### **Nicht im Kaufpreis enthalten:**

- Vertragserrichtungskosten samt Nebenkosten und Barauslagen
- Grundbucheintragung
- Grunderwerbssteuer
- Allfällige Finanzierungskosten und deren grundbücherliche Sicherstellung
- Vermittlungsprovision