BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Doppel-/Reihenhaus belagsfertig in 2304 Orth an der Donau,

Hauptstraße 22, Haus 1-8 und Kohlstatt 1a und 1b

Gstk.Nr. 441, EZ 222

Holz-Fertigteilbauweise

Version 5, Stand 30.9.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Baustoffe und Konstruktion 2
2. Fenster und Fenstertüren 3
3. Türen 3
4. Entwässerung 4
5. Heizung/Warmwasserversorgung/Kühlung 4
6. Sanitär- Rohinstallation 4
7. Lüftung Bad, WC, Technik 5
8. Elektroinstallation 5
9. Innenstiege 5
10. Boden- /Wandbeläge 6
11. Außenbereiche 6
12. Wasserversorgung 6
13. Allgemeines 7

Objektbeschreibung:

Die Gesamtanlage besteht aus 10 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhausbauweise mit eigenen Terrassen und Gartenbereichen. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, Kohlstatt oder über den internen Erschließungsweg. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen, abhängig von der Wohneinheit, über die Hauptstraße oder über die Kohlstatt.

Es entstehen zwei Reihenausblöcke mit jeweils 3 bzw. 5 Einheiten und ein Doppelhaus inklusive Stellplätze lt. Lageplan. Für die Anlage wird Wohnungseigentum begründet. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse und einen Gartenanteil. Die Müllboxen befinden sich an der Hauptstraße oder an der Kohlstatt – abhängig von der Wohneinheit.

Die Häuser werden jeweils auf einer Bodenplatte errichtet und verfügen über ein Erd- und Obergeschoss.

Die Übergabe des Objekts erfolgt im belagsfertigen Zustand. Die behördliche Vergabe der Hausnummern der einzelnen Wohneinheiten erfolgt bis zur Übergabe der Wohneinheiten.

1. Baustoffe und Konstruktion

1.1. Fundamente

Die Fundierung des gesamten Bauwerks wird als Flachfundierung mittels Bodenplatte samt Abdichtung ausgeführt.

1.2. Wände

Außenwände:

Im EG/OG in Holzriegelbauweise

Die Außenwände werden werksseitig produziert und vor Ort montiert.

Innenwände:

In Holzriegelbauweise;
Zum Teil mit Vorsatzwänden für die Hausinstallation

Die Innenwände werden werkseitig mit den notwendigen Elektro-Leerverrohrungen versehen. Die Verkabelung erfolgt vor Ort.

Gebäudetrennwand:
in Holzriegelbauweise entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.

1.3 Decken

Die Decke über EG wird als geschlossene Decke in Form einer Elementkonstruktion ausgeführt.

Aufbau der Decke über OG = Holzkonstruktion mit Gipsplatte beplankt

1.4. Estriche

Schwimmend verlegte Estriche in beiden Geschoßen.

1.5. Fassaden

- Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik mit Silikatputz
- Farbe Weiß, teilweise mit Nut-Feder-Schalung aus Holz

1.6. Dachstuhl- und Dachentwässerung

Walmdachkonstruktion mit Betondachsteindeckung in grau;

Dachentwässerungen und Dachanschlüsse:

Vorgehängte Dachrinnen, Fallrohre und sonstige An- bzw. Abschlussbleche werden aus ALU hergestellt und sorgen für eine sichere Dachentwässerung. Entwässerung lt. Pkt. 5

2. Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster in Weiß mit Mehrkammer-Profilen und Alu Deckschale AUSSEN Farbe Grau.

Verglasung:

- 3-Scheiben Verglasung lt. Bauphysik
- Tlw. Fixverglasung in den Parapetbereichen im OG

Sicherheitsverglasung:

- Im Erd- und Obergeschoss sind alle Verglasungen, die unter die Brüstungshöhe (BRH=85cm) reichen mit Sicherheitsverglasung ausgestattet.

Beschläge:

- Drehkippbeschläge bei 1-flügeligen Elementen, bzw. Dreh-/Drehkippbeschläge.
  (2-flügelige Elemente - 1 Dreh-/ 1 Drehkippflügel)

Fensterbänke:

- Außenfensterbänke: Material ALU Farbe Grau
- Innenfensterbänke: Helopal, weiß
  Terrassentüren ohne Alufensterbänke ausgeführt

Sonnenschutz:

- Elektrisch per Funk bedienbare Rollläden an relevanten Fenstern.
  Farbe grau

3. Türen

3.1. Hauseingangstür:

- Haustür in grau mit fixem Seitenteil
- Stoßgriff in Edelstahl außen, Türgriff Edelstahl innen

Beschlag:

- 3-fach Verriegelung mit nicht aushebebaren Bändern (mind. 3 Stück)
- Schutzbeschlag gegen unmittelbare mechanische Angriffe und Erschweren des gewaltsamen Abdrehens des Profilzylinders.

4. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über den gemeinsamen Sammelkanal geleitet und entwässert in das vorliegende Kanalsystem der Gemeinde/Stadt.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine seitliche Ableitung in Rinnen und Fallrohre in Sammelleitungen welche, in gemeinsame Versicherungsanlagen eingeleitet werden.
Je nach Erfordernis werden Sickeranlagen/Sickermulden hergestellt. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen ist abhängig von den Vorgaben der zuständigen Gemeinde. Diese Vorgaben können meist erst im Laufe des Baues eruiert werden.

Sämtliche befestigte Außenflächen entwässern ebenfalls in diese gemeinsamen Sickeranlagen.

5. Heizung/Warmwasserversorgung/Kühlung

Montage und Inbetriebnahme der Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vissmann.

Die Luft/Wasser-Wärmepumpe wird als Monoblockausführung ausgeführt.

In der gesamten Wohnnutzfläche wird eine Fußbodenheizung ausgeführt.

Diese beinhaltet:

- 2 Stück Verteilerkasten (Unter- oder Aufputz).
- Heizkreisverteiler samt Stellmotoren

Situierung des Außengerätes seitlich neben den Häusern bzw.in den Gärten.

Das Innengerät wird in der Techniknische im Bad EG montiert.

Thermostatregelung in den Aufenthaltsräumen

Warmwasserspeicher:

Montage und Inbetriebnahme

- Gesamtspeichervolumen mind. 170l

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird mit einer Kühlfunktion ausgeführt.

6. Sanitär- Rohinstallation

Allgemeine Rohinstallation

- In der Wand integrierte Installationsmodule als Trägergerüst.
- Warmwasserleitungen aus Alu-Verbundrohren
- Kaltwasserleitungen aus Alu-Verbundrohren
- Wasserzähler
- Steigleitungen für Abwasser, Warm- und Kaltwasser in das Obergeschoss, Entlüftungsleitungen über das Dach
- 1 Außenzapfstellen mit Schlauchverschraubung ½“

Vorbereitete Rohinstallation im Bad OG für:

- Badewanne inkl. Armatur
- Doppelwaschtisch inkl. Armatur
- Tiefspül-WC wandhängend inkl. Vorbereitung für ein Dusch-WC
- Dusche mit Eckeinstieg inkl. Armatur

Vorbereitete Rohinstallation im Sanitärbereich EG für:

- Dusche mit Eckeinstieg inkl. Armatur,
- Tiefspül WC wandhängend
- Handwaschbecken
- 1 Waschmaschinenanschluss

Rohinstallation in der Küche

Bei belagsfertiger Übergabe ist eine Verbundabdichtung+ gemäß ÖNORM bauseits auszuführen.

7. Lüftung Bad, WC, Technik

Natürliche Belüftung bei allen Räumen mit Fenster; Mechan. Lüftung bei Räumen ohne Fenster

Im Abstellraum EG Lüftung über Spaltlüftung in der bauseitigen Türe (nicht mechanisch)

8. Elektroinstallation

- Die Doppelhaushälfte wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist.
  Der Hauptverteiler mit allen Sicherungen befindet sich im Technikraum.
- Installation gemäß entsprechenden ÖVE-Vorschriften
- Die Stromzähler werden – abhängig vom Stromversorger - entweder im Haus oder in einem gemeinsamen Sammelbock im Süden der Liegenschaft situiert.
- Leerverrohrung für den bauseitigen Anschluss einer E-Ladestation für PKW
  Hinweis: Die Möglichkeit und Dimensionierung des Anschlusses sind von der Netzauslastung zum Anschlusszeitpunkt abhängig und können nicht garantiert werden.

Schalterprogramm weiß

Weiters sind folgende Elektroanschlüsse vorgesehen:

- Heizung (fertig angeschlossen) Waschmaschine u. Trockner (Anschlussdose)

Vorbereitung für kundenseitige Photovoltaikanlage eingebaut (Leerverrohrung).

<u>Fundamenterder</u>
Wird nach den Vorschriften der ÖVE ausgeführt.

9. Innenstiege

- Treppenkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen als Holzunterkonstruktion für die bauseitige Montage des Stufenbelags. Geländer als beplankte Holzkonstruktion – malerfertig ungespachtelt.

10. Boden- /Wandbeläge

- Wände generell: unverspachtelt, malerfertig
- Böden generell : belagsfertig

11. Außenbereiche

12.1 Privatgärten

Unbearbeitet

12.2. Hauszugang/Stellplätze

- Zugang zum Haus befestigt ausgeführt mittels Betonstufen mit Betonplatten belegt; Rigole lt. Fertigteilhaushersteller wo erforderlich

- Stellplätze mit Rasengittersteinen

- Briefkasten

12.3. Terrasse

- Belag: Feinsteinzeugplatten
- Gemeinsame Terrassentrennwand als Holzkonstruktion ausgeführt

12.4. Müllplätze

- Die Müllboxen befinden sich an der Hauptstraße oder an der Kohlstatt – abhängig von der Wohneinheit.

12.5. Einfriedung

- Stabgitterzaun im Garten umlaufend
- Einfriedungen zum öffentlichen Gut zum Teil lt. Vorgabe der Behörde ausgeführt

12.6. Traufenbereich

- Abgrenzung zum Gelände mittels Betonrandleisten
- Traufenschotter
- Im Eingangs- und Terrassenbereich Rigole lt. Haushersteller

12. Wasserversorgung

Wasserversorgung aus dem gemeinsamen Brunnen auf der Liegenschaft.

AUSZUG AUS DER WASSERRECHTLICHEN BEWILLIGUNG:

Pkt. 15. Die Schutzzone I (Anm.: Radius von 10m um den Brunnen) muss dauerhaft eingezäunt und mit einer Beschilderung versehen werden, die auf das Verbot von grundwassergefährdenden Tätigkeiten (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Anwendung von Streusalz) hinweist.

a. Fassungsschutzzone (Zone I):
Radius ~10 m um den Brunnen. Dieser Bereich liegt vollständig auf dem eigenen Grundstück und wird als unmittelbare Schutzzone behandelt. Hier gelten strikte Verbote: Keine potenziellen Verschmutzungsquellen dürfen vorhanden sein. Insbesondere sind innerhalb Zone I untersagt: das Ausbringen oder Lagern von Dünge- und Schadstoffen (Gülle, Mist, Chemikalien), das Abstellen von Fahrzeugen, das Errichten von Gebäuden mit Abwasseranlagen, und jegliche Einleitungen ins Erdreich. Der Brunnenkopf selbst ist gegen Eindringen von Oberflächenwasser abgedichtet (Tonsperre und Schachtabdeckung, siehe technische Beschreibung), womit bereits ein wichtiger Schutz gegeben ist. Zone I wird jedenfalls eingezäunt bzw. als solche kenntlich gemacht, um unbeabsichtigte Beeinträchtigungen zu verhindern.

b. Engere Schutzzone (Zone II):
Radius ~50 m um den Brunnen (orientiert an der 60-Tage-Fahrzeit des Grundwassers). Diese Zone erstreckt sich ebenfalls im Wesentlichen auf Eigengrund bzw. angrenzende Bereiche der Siedlung (Gemeinschaftsflächen). In Zone II sollen ebenfalls keinerlei Aktivitäten stattfinden, die eine Verunreinigung des Grundwassers verursachen könnten. Konkret: keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, keine undichten Kanäle oder Senkgruben (die gesamte Abwasserentsorgung der Häuser erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, sodass hier kein Risiko besteht), keine Versickerungsanlagen für ungeklärtes Abwasser etc. Pflanzenschutzmittel-Einsatz im Garten wird in dieser Zone untersagt bzw. stark eingeschränkt (nur Mittel gemäß Trinkwasserschutzliste, falls überhaupt notwendig). Weiters sind Erdarbeiten in größerem Umfang genehmigungspflichtig zu halten (um keine unkontrollierten Eingriffe in den Aquifer zuzulassen).

13. Allgemeines

Risse
Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkett- und/oder Naturholzböden.

Änderungen und Abweichungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und der gegenständlichen Verkaufspläne sind aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften durch den Verkäufer möglich.

Die Ausführung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Höhenlage, Entwässerung und Zufahrtsituation ist abhängig von den Vorgaben der zuständigen Gemeinden/Anbieter. Diese Vorgaben können meist erst im Laufe des Baues eruiert werden, wodurch Änderung möglich sind. Bei belagsfertiger Übergabe sind größere Rigipsstöße aufgrund der Vorproduktion tlw. vorhanden, welche vom Maler bandagiert und verspachtelt werden müssen.