



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Haus Typ 2.1

2026 06 22



Projektdaten

Projektbezeichnung	EDWIN	
Adresse	Fischlhamerstraße 13 4650 Edt bei Lambach	
Grundstücksdaten	KG 51115 Kreisbichl	Grst. Nr. 652/1, .41/1
Ausbauvariante	Belagsfertig	
Eigentumsform	Eigentum	
Bauträger	E12 Wohnbau GmbH Bahnhofstraße 21 4623 Gunskirchen	

Allgemeine Vorbemerkungen

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient gemeinsam mit dem Einreichplan als Grundlage für die Errichtung des gegenständlichen Projektes.

Spezielle baurechtliche Erfordernisse z.B. in Bezug auf Brandschutz oder Sicherheitsaspekte, Ausführung von Subgewerken, Änderung von Verarbeitungsrichtlinien, Änderung von Förderrichtlinien, etc. aber auch sonstige Erkenntnisse im Zuge der Projektumsetzung können Abweichungen von geplanten bzw. beschriebenen Ausführungen erforderlich machen.

Der Bauträger behält sich in Hinblick auf die beschriebenen Konstruktionen, Aufbauten und Ausstattungsinhalten Ausführungsänderungen insoweit vor, als dass diesbezüglich weder Funktion noch Qualität wesentlich verändert werden und technische und gesetzliche Grundlagen eingehalten werden.

Produktbezeichnungen sind beispielhaft angeführt und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Jedes Gebäude ist sorgfältig zu warten und haben die Eigentümer in Ihrer Verantwortung Tätigkeiten zu erfüllen. Insbesondere Bauteile und Bauelemente, wie z.B. Silikon- und Acrylfugen, Abflüsse, Einläufe und Putzschächte der Oberflächenwässer aber auch der Sanitär und Schmutzwässer, Siphone, Fenster, Türen, Heizungsanlage, elektrotechnische Ausstattungen, Rauchwarnmelder etc. unterliegen Wartungserfordernissen. Schäden, die durch mangelhafte oder nicht ausgeführte Wartungen oder nicht sachgemäßen Gebrauch hervorgerufen werden, können im Zuge der gesetzlichen Gewährleistung nicht geltend gemacht werden.

Anschlussarbeiten, Wartungsarbeiten und Einbauarbeiten von z.B. Küchen, Badausstattungen, Beleuchtungen etc. müssen von gewerbsmäßig befugten Firmen ausgeführt werden.

Dargestellte Ausstattungsdetails in Plänen, Folder, Druckwerken, Homepage, Internetplattformen, etc. sind nicht im Lieferumfang enthalten (Küche, Möblierungen, Pflanzen, Autos, etc.). Ebenso können Ausführungen von computererstellten Visualisierungen vom Leistungsumfang abweichen und die Bilder Sonderausstattungen enthalten. Somit haben diese Symbolcharakter und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Sämtliche Maße in Plänen sind Rohbaumaße.

Aufschließung

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Fischlhamerstraße und die Zoblstraße. Die neue Siedlung wird über eine neue Stichstraße erschlossen.

Kanal

Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht, die Schmutzwässer werden in das öffentlichen Kanalsystem eingeleitet.

Wasser

Die Häuser werden an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.

Strom

Die Häuser werden mittels Erdkabel an das Stromnetz angeschlossen.

Telefon / Kabel

Es wird ein Leerrohr für einen Telefon- oder Kabelanschluss vorgesehen

Heizung

Die Beheizung, sowie die Warmwasseraufbereitung, erfolgt über eine Luftwärmepumpe

Ausführung

Baumeisterarbeiten

Aussenwände

Außenwände werden aus 25cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt. Entsprechend statischer Erfordernisse können auch Wände oder Teile von Wänden in Stahlbeton ausgeführt werden.

Innenwände

Tragende Innenwände werden aus 17cm oder 25cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt. Nicht tragende Innenwände werden aus 12cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt.

Geschossdecken

Stahlbeton-Elementdecke mit Bewehrung und Aufbeton vor Ort.

Dachkonstruktion

Flachdachausführung, Stahlbeton-Elementdecke lt. statischem Erfordernis, Dampfsperre, Grunddämmung lt. Energieausweis, Gefälledämmung, EPDM-Folie, Bekiesung

Stiege

Die Stiegen werden in Stahlbeton hergestellt. Die Oberfläche ist Roh.

Fundament

Ausführung Bodenplatte / Fundamente nach statischen Erfordernissen.

Innenputz

Geglätteter Maschinenputz an Ziegelwänden, in Nassräumen wird ein Gipszementputz verwendet.

Estrich

Zementestrich für Fußbodenheizung auf Folie und Wärmedämmung einschließlich den bauphysikalische und technisch erforderlichen Dämm- und Abdichtungsschichten.

Dachdecker

Das Flachdach wird als Warmdach ausgeführt. Die Abdichtung wird mittels EPDM-Kautschukfolien ausgeführt. Die Dämmstoffstärken werden nach den Vorgaben der bauphysikalischen Berechnungen ausgeführt, Mindestdämmstärke sind 24 cm. Abdichtungsschichten (Dampfsperren, Dachabdichtungen) entsprechen den gesetzlichen Anforderungen oder geprüften Systemaufbauten der Hersteller.

Spengler

Mauerabdeckungen, An- und Abschlussbleche als auch Fallrohre und sonstige Verblechungen werden aus Aluminium pulverbeschichtet (Standardfarbe – Farbauswahl durch Bauträger in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept) ausgeführt.

Fassade

Zur Ausführung gelangt ein Wärmedämmverbundsystem eines Systemerzeugers mit 20 cm EPS-F Platten. Als Oberflächenbeschichtung kommt ein Silikonharzputz mit 2,0mm Körnung und mit verriebener Oberfläche zur Anwendung. Farbauswahl erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren sind Aluminiumhaustüren mit Glaseinsatz in der Farbe Anthrazit, Bautiefe 90 mm. Glasfüllungen mit 3-fach Wärmeschutzglas. Einbruchshemmende 5-fach Verriegelung.

Fenster

Verbaut werden Kunststoff-Alu-Fenster Farbe Anthrazit mit Mehrkammerprofilen und Isolierverglasung. Wärmedämmwerte gemäß Energieausweis.

3 – fach Verglasung.

Die Fensterelemente werden analog dem entsprechenden Plandarstellungen als öffnenbare Elemente mit Dreh-, Drehkippsbeschlägen bzw. als Fixverglasungen ausgeführt. Terrassentüren werden mit einer Bodenschwelle ausgeführt und haben ebenfalls Drehkippsbeschläge.

Wahlposition: Beschattung

Die Beschattung erfolgt über außenliegenden Rollläden in Unterputzkästen. Die Bedienung der Rollläden erfolgt elektrisch mittels Funkfernbedienung. Farbe nach Vorgabe des Bauträgers dem Gestaltungskonzept angepasst. Die WC-Fenster und das Fenster beim Stiegenaufgang erhalten keine Beschattung. Die restlichen Fenster werden mit Rollläden und Insektenschutz ausgestattet.

Fensterbänke

Außenfensterbänke werden aus Aluminium ausgeführt, Anthrazit.

Innenfensterbänke bestehen aus dem Werkstoff Werzalith, Standardfarbe weiß.

Heizungsinstallation

Die Häuser werden über je eine Luftwärmepumpe beheizt. Technische Teile werden im Technikraum verbaut. Heizung erfolgt weiter über Fußbodenheizung. Räume sind über Fußbodenheizungsverteiler getrennt regelbar (Durchflussvolumen manuell steuerbar). Auslegung und Dimensionierung der gesamten Heizungsanlage erfolgt durch Installationsunternehmen unter Berücksichtigung der Erfordernisse.

Im Technikraum wird ebenso Warmwasserspeicher untergebracht. Nutzvolumen ca. 190 l.

Sanitärinstallation

Der Hauptwasseranschluss wird im Technikraum hergestellt. Hier wird auch der Wasserzähler verbaut. Leitungen werden im Technikraum auf Putz verlegt, in den restlichen Räumen unter Putz.

Je Haus wird eine frostfreie Außenarmatur verbaut.

Für die WCs ist ein Geberit UP-Spülkasten fertig eingebaut.

Elektroinstallation

Alle Schalter und Steckdosen werden aus der Serie Busch & Jäger Reflex SI, oder gleichwertig ausgeführt. Eine Leerverrohrung für die Anschlussmöglichkeit einer Satellitenempfangsanlage wird ausgeführt. Ebenso wird eine Leerverrohrung für den nachträglichen Ausbau einer Photovoltaikanlage hergestellt.

Die Elektroinstallationsausstattung der Wohn- und Nebenräume erfolgt nach folgender Ausstattungsliste (je Haus):

Schalterprogramm: Busch & Jäger Reflex SI oder gleichwertig

Eingang	1 St	Lichtauslass	AR	1 St	Lichtauslass
	1 St	Bewegungsmelder		1 St	Schalter
	1 St	Feuchtraum-Klingeltaster		2 St	Schuko-Steckdose
	1 St	Schuko-Feuchtraumsteckdose	Wohnen	1 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Leerverrohrung für Wallbox		2 St	Schalter
Diele	1 St	Klingel Aufputz		6 St	Schuko-Steckdose
	2 St	Deckenlichtauslass		1 St	SAT Anschluss verkabelt
	3 St	Schalter		1 St	EDV Anschluss leer
	2 St	Schuko-Steckdose	Kochen Essen	2 St	Deckenlichtauslass
WC	1 St	Deckenlichtauslass		2 St	Schalter
	1 St	Schalter		11 St	Schuko-Steckdose
	1 St	Schuko-Steckdose		1 St	Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
	1 St	Zeitschalter Kleinraumlüfter		1 St	Anschluss für E-Herd
Technikraum	1 St	Deckenlichtauslass	Terrasse	1 St	Lichtauslass
	1 St	Schalter		1 St	Feuchtraumschalter
	1 St	Schuko-Steckdose		1 St	Schuko-Feuchtraumsteckdose
	2 St	Schuko-Steckdose für WM/Trockner		1 St	Leerverrohrung für Gartenbeleuchtung
Zimmer	1 St	Deckenlichtauslass	Vorraum OG	3 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Schalter		4 St	Schalter
	3 St	Schuko-Steckdose		2 St	Schuko-Steckdose
	1 St	SAT Anschluss leer			
	1 St	EDV Anschluss leer			

WC	1 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Schalter
	1 St	Schuko-Steckdose
	1 St	Zeitschalter Kleinraumlüfter
Bad	2 St	Deckenlichtauslass
	2 St	Schalter
	3 St	Schuko-Steckdosen
	1 St	Schuko-Steckdose für HT-Heizkörper
Schlafzimmer	1 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Schalter
	4 St	Schuko-Steckdose
	1 St	SAT Anschluss leer
	1 St	EDV Anschluss leer

Kinderzimmer	1 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Schalter
	6 St	Schuko-Steckdose
	1 St	SAT Anschluss leer
	1 St	EDV Anschluss leer
Kinderzimmer	1 St	Deckenlichtauslass
	1 St	Schalter
	6 St	Schuko-Steckdose
	1 St	SAT Anschluss leer
	1 St	EDV Anschluss leer

Außenanlage

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt in den örtlichen Kanal. Die Kanalführung auf der Liegenschaft ist durch die Lage des öffentlichen Kanals vorgegeben.

Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung der Regenwässer erfolgt in einen Sickerschacht.

Zufahrt Hauszugang

Fahrbereiche werden mit einem Frostkoffer aus Grobbruchmaterial, einer mechanisch stabilisierten Tragschicht aus Feinbruchmaterial hergestellt.

Garten

Das Gelände wird entsprechend dem Plan hergestellt und der örtlich vorhandene Oberboden wieder ausgebreitet.

Ein Ansäen des Rasens, sowie das Pflanzen von Bäumen, Sträucher oder Hecken, etc. ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Terrasse

Die Terrassen werden mittels Unterbeton im Gefälle Roh hergestellt.

Wahlposition: Terrassenüberdachung

Die Terrassenüberdachung wird in Stahlbeton hergestellt. Die Oberfläche bleibt Beton auf Sicht (keine Sichtbetonqualität). Die Decke wird bituminös abgedichtet.

Wahlposition: Carport

Das Carport wird in Stahlbeton hergestellt. Die Oberfläche wird verputzt. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt.

E12 Wohnbau GmbH

Bahnhofstraße 21, 4623 Günskirchen
+43 660 2005747
info@edwin.immo



www.edwin.immo