EINFAMILIENHAUS LEMBACHWEG 87C

116 m² Wohnnutzfläche; 29,78 m² Terrasse; 747 m² Grundstücksfläche

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Unser Einfamilienhaus am Lembachweg 87c vereint höchste **Bauqualität** mit durchdachter **Planung**.

Das Haus wurde nach **modernen Energiestandards** errichtet, um ein **nachhaltiges** und **energieeffizientes** Wohnen zu ermöglichen.

Detaillierte Informationen zur Ausstattung und Bauweise finden Sie auf den folgenden Seiten.

Stand 10/2026

	Baustufe schlüsselfertig	Mehrleistungen Optional
Einreichplan	•	
Nachweis des Wärmeschutzes (Energieausweis)	•	
Fundamentplatte inklusive allen Anschlüssen	•	
Außenwände verputzt und/oder Holzschalung	•	
Sämtliche Innenwände mit hervorragendem Schallschutz	•	
Decke über Erdgeschoß	•	
Dacheindeckung mit Satteldach	•	
Spenglerarbeiten	•	
Fenster/Fenstertüren; 3-fach Verglasung	•	
Haustür mit Mehrfachverriegelung	•	
Außenfensterbänke mit Aluminium beschichtet	•	
Innenfensterbänke mit Markenprodukten von Helopal	•	
Elektroinstallation und Komplettierung	•	
Sanitär – Installation	•	
Sanitär – Einrichtung mit Markenprodukten	•	
Heizung mit Luftwärmepumpe	•	
Fußbodenheizung mit 4 Raumsteuerung (SZ, 2xKZ, WZ, Bad)	•	
Spachteln und Malen	•	
Fliesenbeläge	•	
Fußböden mit MASSIVHOLZ-Parkett in Eiche	•	
Innentüren; Markenprodukt in Röhrenspanqualität	•	
Allgemeine Photovoltaik-Anlage mit ca. 4 kWp	•	
Mehrleistungen teilweise optional wählbar:		
Beschattung		•
Elektro – Badwärmer (Sprossenheizkörper im Bad)		•
Küche		•
Schalltechnische Maßnahmen an Terrassen und Balkonen		•
Badezimmer-Einrichtung		•
Aufrüstung Photovoltaik: weitere Paneele, Speicher, Notstrom		•

IHR TRAUMHAUS IM DETAIL

In dieser Bau-und Leistungsbeschreibung erhalten Sie einen detaillierten Überblick über die hochwertigen Materialien, die in den Bau dieses Hauses einfließen.

Wir legen großen Wert auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die Verwendung regionaler Rohstoffe.

Von der Fundamentplatte bis zum Dachstuhl – jedes Bauelement wird sorgfältig geplant und ausgeführt, um höchsten Wohnkomfort und Langlebigkeit zu garantieren.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die Außenbauteile entsprechen Niedrigenergie-Standard, Energieausweis liegt vor.

FUNDAMENTPLATTE

Fundamentplatte laut statischen Erfordernissen. Die Fundamentplatte ist unterhalb fugenlos mit XPS – Wärmedämmung/Glasschaumschotter sehr stark gedämmt.

AUSSENWÄNDE MIT HÖCHSTER ENERGIEEFFIZIENZ

Außenwände verputzt, laut Bauplan ausgeführt RAUMHÖHE lt. Einreichplan.

INNENWÄNDE MIT HÖCHSTEN SCHALLSCHUTZ

Innenwände mit massiver, Vollholz/Platten – Beplankung und Naturgipsplatte,
Stärke ca. 13 cm oder 21 cm.

DACHSTUHL

zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, alle sichtbaren Teile gehobelt und mit Farbe lt. Standardkollektion lasiert.
Untersichtschalung (Nut- und Federschalung), lt. Standardkollektion lasiert.

DACHEINDECKUNG

Satteldach mit Betondachstein. Flachdächer mit PVC-Folie mechanisch befestigt.

SPENGLERARBEITEN

Ausgeführt mit verzinktem Eisenblech inkl. Kamineinfassung (falls erforderlich), Traufengitter, Dachrinnen und Fallrohre.

FENSTER, TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

Kunststoff-Fenster, 3-fach Verglasung für besten Wärmeschutz; Markenprodukt!
Bautiefe der Fenster mindestens 80 mm! Ausgezeichnetes Dichtsystem für zuverlässigen Schlagregenschutz und hohe Dichtheit!
Grundsätzlich verfügen alle Fenster, außer den Fixverglasungen und eventuellen Brandschutzfenster, über Dreh – Kipp – Funktionen oder Kipp-Funktionen.

HAUSTÜRE

Alu-Haustüre mit geschäumtem Isolierkern formschönes Modell mit Mehrfachverriegelung!

Der Zylinder ist gleichsperrend mit dem Schloss vom Geräteraum!

FUSSBODENUNTERKONSTRUKTION

Betonstrich, Fußbodenheizung, Wärme- bzw. Trittschalldämmung

Ausgleichsschüttung
inkl. Randstreifen für besten Schallschutz

ELEKTROINSTALLATION UND KOMPLETTIERUNG

Verdrahtung, Abdeckungen lt. unserem Standard, Zählerkasten inkl. aller Sicherungsautomaten.

Installation nach ÖVE-Vorschriften, Attest für die Baubehörde und den Richtlinien des jeweiligen Versorgungsunternehmens.
Stückanzahl lt. Angebot bzw. vorliegenden Plänen

Das Haus verfügt über einen Verteiler. Die Elektroabdeckungen sind im Haus in der Farbe Weiß ausgeführt.

Die Hausanschlusskosten von Seiten der öffentlichen Versorgungsunternehmen sind im Grundleistungsumfang enthalten.

ELEKTRO-AUSSTATTUNG IN DEN ENTSPRECHENDEN RÄUMEN:

AUSSTATTUNG	ANZAHL
EG	
Außenbereich Zugang	
Klingeltastschalter	1
Außenlicht	1
Vorraum	
Deckenleuchte	1
Steckdose	2
Kreuzschalter	3
Lichtschalter	1
Rauchwarnmelder (Batterie)	1
AR	
Deckenleuchte	1
Steckdose	3
Lichtschalte	1
Doppelsteckdose	1
Raumthermostat	1
WC	
Deckenleuchte	1
Küche/Wohnen/Essen	
Deckenleuchte	3
Steckdose	7
Doppelsteckdose	5
4-Fach Steckdose	1
Kreuzschalter	10
Lichtschalter	1
Rauchwarnmelder	1
Raumthermostat	1
Kraftstrom	1
SAT-Anschluss	1
E-Verteiler	1
Klemmdose (KD)	4
HWR	
Deckenleuchte	1
Doppelsteckdose	1
Steckdose	1
Lichtschalter	1

AUSSTATTUNG	ANZAHL
Terrasse	
LV	1
Doppelsteckdose	1
Außenlicht	1
OG	
Gang	
Deckenleuchte	3
Kreuzschalter	1
Wechselschalter	2
Steckdose	1
Lichtschalter	1
BdB Elektro	1
Rauchwarnmelder (Batterie)	1
WC	
Deckenleuchte	1
Bad	
Deckenleuchte	3
Steckdose	3
Doppelsteckdose	2
Raumthermostat	1
Lichtschalter	1
Leerverrohrung	2
Zimmer	
Deckenleuchte	1
Kreuzschalter	2
Steckdose	4
Doppelsteckdose	2
4-Fach Steckdose	1
Klemmdose (KD)	2
Rauchwarnmelder	1
Raumthermostat	1
SAT-Anschluss	1
Zimmer	
Deckenleuchte	1
Lichtschalter	1
Steckdose	4

AUSSTATTUNG	ANZAHL
Doppelsteckdose	2
Klemmdose (KD)	1
Rauchwarnmelder	1
Raumthermostat	1
SAT-Anschluss	1

AUSSTATTUNG	ANZAHL
Zimmer	
Deckenleuchte	1
Kreuzschalter	1
Steckdose	4
Doppelsteckdose	2
Klemmdose (KD)	2
Rauchwarnmelder	1
Raumthermostat	1
SAT-Anschluss	1

SANITÄR-ROHINSTALLATION

Druckleitungen aus Kunststoff - Aluverbund inkl. Schwitzwasserisolierung mit allen erforderlichen Form- und Verbindungsstücken und Kleinmaterial, Druckprobe. Abflussleitungen komplett mit allen Verbindungsstücken, inkl. Funktionsproben.

SANITÄR-EINRICHTUNG:

Alle Sanitärgegenstände sind in der Farbe weiß montiert. Armaturen in silber.
Folgende Einrichtungsgegenstände sind enthalten:

BADEZIMMER

Handwaschbecken
Doppelwaschbecken
120x47 cm

Waschtischarmatur
Varono Waschtischarmatur
Serie Cinqua 55.003.561
Varono Siphon 99.050.024
Varono Eckventile 99.300.004 jeweils 2 Stk. pro Waschbecken
Varono Waschbecken Ablaufventil PopUp 99.000.404

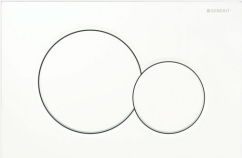
DUSCHE:
Glastrennwand Moccori ESG
120 x 200 cm inkl. Stabilisationsstange
Boden Befestigung mit U-Profil
Wandbefestigung Profil
Verstellmöglichkeit 150 mm inkl. Nano-Tech-Beschichtung innen & außen
Brausearmatur SET
Cinga DAS-5502-00000 mit Einhebel-Mischer, Brausestange höhenverstellbar, Brauseschlauch Twist free

BADEWANNE:
inkl. Armatur
180 x 80 cm
206 Liter Fassungsvermögen

WC

KERAMIK-WASCHBECKEN Moccori
eckig 40x30x14cm ohne Überlauf

WC Modell Rime Free
(Spülrandloses WC) inkl. Soft Close
Deckel abnehmbar
Beschichtung: Easy Clean Nano



WC Drücker Platte
Modell: Geberit Sigma 01 weiß

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.
Das Haus ist mit Fußbodenheizung und Raumsteuerung für höchsten Komfort ausgestattet. Die Heizung wird mittels witterungsanhängiger Steuerung betrieben. Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels Bedienelement für Bad, 3SZ und WZ.
Das Haus verfügt über einen Verteilerkasten mit Absperreinrichtung und Stellventilen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Wärmemengenzählung erfolgt im Abstellraum - Fußbodenheizungsverteiler.

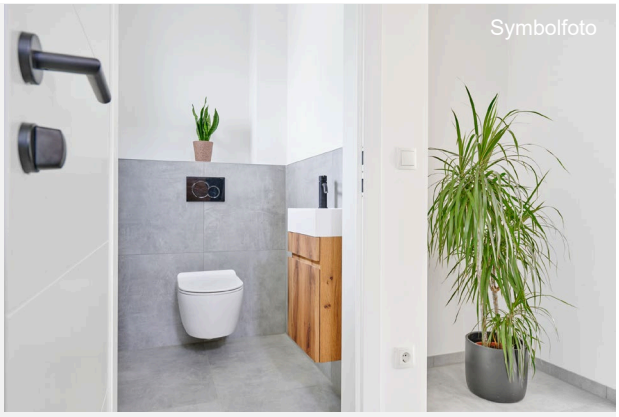
MALERARBEITEN
Zweimaliges Streichen aller Wände und Decken; weißer Farbton

AUSSENFENSTERBÄNKE
Alle Außenfensterbänke werden mit wartungsfreiem Aluminium ausgeführt.

INNENFENSTERBÄNKE
Alle Innenfensterbänke werden mit Gussmarmor ausgeführt, Farbe M095, Marke Helopal.
Im Bad wird anstelle der Innenfensterbank Fliesen aufgebracht.

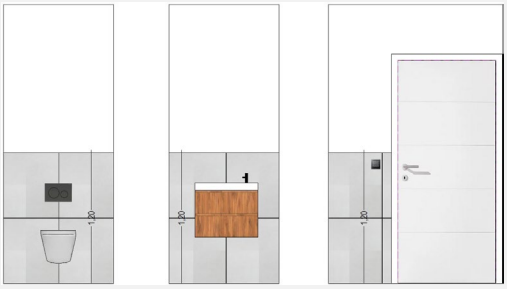
INNENTÜREN IN RÖHRENSPANQUALITÄT
Zargen und Türblatt in Weiß, Beschläge in silber.

BÖDEN MIT FLIESEN

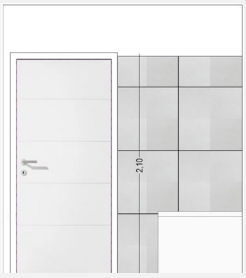


Im Vorraum/Eingangsbereich, Abstellraum, WC und Bad werden die Böden verfliest.
Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliese ausgeführt.
Wandfliesen: (Höhe abhängig vom Fliesenformat)

WC: umlaufend mit einer Höhe von ca. 120cm



BAD: 2-seitig mit einer Höhe von ca. 200cm
Abdichtung lt. Norm



BÖDEN MIT PARKETT

Im Wohn-Essbereich, allen Zimmern sowie dem Gang im Obergeschoss ist ein Markenparkett in der Farbe Eiche lackiert, verlegt.

Die Sesselleisten sind in derselben Holzart.

INKLUDIERTE MEHRLEISTUNGEN

DOPPELCARPORT

Doppelcarport mit Eingangsüberdachung, errichtet in Holzbauweise.

TERRASSE MIT SPLITTERARMEN HOLZ

Die Terrasse ist mit Holzdielen ausgeführt. Verschraubung sichtbar, offene Fugen zwischen den Dielen.

SCHLIESSANLAGE

Das Haus ist mit 5 Schlüsseln ausgestattet. Die Schlüssel sperren die Hauseingangstür und den Geräteraum.

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche eine Größe von ca. 4 kWp hat.
Der Wechselrichter wurde im Carportbereich verbaut.
Die Einspeisung des produzierten Stroms erfolgt in den Stromzähler. Der Strom, welcher in das Netz eingespeist wird, wird vom Stromlieferanten vergütet und trägt zur Minderung der Betriebskosten bei.

Auf Wunsch kann das System flexibel erweitert werden, um weitere Paneele, einen Batteriespeicher oder eine Notstromversorgung hinzuzufügen. So können Sie den Eigenverbrauch maximieren und sich unabhängig von externen Energiequellen machen – für noch mehr Energieeffizienz und Versorgungssicherheit.

EKTROMOBILITÄT

Die Verkabelung wurde vom Wirtschaftsraum zum Carport vorbereitet (ohne Anschlussarbeiten).

Bitte beachten Sie, dass bei der Errichtung einer E-Tankstelle, welche nicht im Leistungsumfang enthalten ist zusätzliche Netzbereitstellungskosten anfallen können; diese sind vom Käufer selbst zu tragen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der verfügbaren Bezugsleistung. **Die maximale Bezugsleistung ist im E-Mobilitätsplan ersichtlich.**

Für die Installation der E-Tankstelle sowie die notwendigen elektrischen Installations-, Um-und Anschlussarbeiten steht Ihnen unser Team zur Verfügung. Diese Arbeiten werden von uns in Regie durchgeführt und abgerechnet.

OPTIONALE MEHRLEISTUNGEN (gegen Aufzahlung)

KÜCHE

Gerne bieten wir Ihnen auf Wunsch eine maßgeschneiderte Küche an. Wir arbeiten mit vertrauenswürdigen Partnern zusammen und können Ihnen ein passendes Angebot unterbreiten. Wenn Sie sich entscheiden, die Küche über uns zu beziehen, kümmern wir uns um eine reibungslose Abwicklung und Integration in Ihr neues Zuhause.

SPROSSENHEIZKÖRPER FÜR DAS BAD

Gegen Aufzahlung kann ein elektrischer Sprossenheizkörper laut unserem Standard montiert werden. Preis laut beiliegender Aufstellung.

AUSSENANLAGE/ZUFAHRT/STRASSE

ZUFAHRT

Die Zufahrt wurde mittels Servitut gesichert.
Ausgeführt wurde sie mit Pflasterung bzw. Rasengitter.

ZAUN

Die Zaunanlage wurde mit Doppelstabmattenzaun in anthrazit ausgeführt.

ALLGEMEINES/BAULICHE SONDERWÜNSCHE

Sämtliche Einrichtungsgegenstände/Mobiliar, wenn nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben, sind nicht inkludiert und somit in den Gesamtkosten auch nicht enthalten. Änderungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind infolge Weiterentwicklungen/notwendiger Anpassungen in der Planungsphase zulässig, sofern sie sachlich gerechtfertigt werden können.
Sonderwünsche vom Kauskäufer sind zulässig, dürfen den Bau in erster Linie keinesfalls verzögern und dürfen auch nur von Firmen, welche mit der Gesamtherstellung des Objektes betraut wurden, ausgeführt werden. Jede Abänderung ist dem Errichter mitzuteilen und bedarf dessen Zustimmung. Die Verrechnung aller Sonderwünsche erfolgt zwischen Hauskäufer und unserem Unternehmen.
Die Käufer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass die ÖNORMEN, welche nur eine Richtlinie zur Mindestanforderung der Bauausführung darstellen, ausgeschlossen werden. Die Ausführung erfolgt nach unserem Stand der Technik. Die Gewährleistung bleibt davon unberührt und im vollen Umfang erhalten.

ÜBERGABE DES HAUSES

Zum Zeitpunkt der Objektübergabe/Objektabnahme sind alle Baureststoffe aus dem Haus entfernt und das Haus selbst befindet sich in einem grundgereinigten Zustand. Für die Hausübergabe/ Hausabnahme wird ein Abnahme/Übergabeprotokoll erstellt, in dem alle vertraglich vereinbarten Leistungen, auch wenn notwendig Restleistungen, einzeln abgenommen und vermerkt werden. Für den Fall, dass der Käufer den Termin der Objektübergabe nicht wahrnehmen kann, ist er verpflichtet, einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden (schriftliche Vollmacht). Entsendet er keine Vertretung, trotz eines neu festgelegten Übergabetermins, so ist die Hausübergabe dadurch vollzogen, dass dem Käufer der Hausschlüssel per Post übermittelt wird.

ABWICKLUNG VON REST- UND MÄNGELARBEITEN

Sollten im Zuge der Abnahme Mängel festgestellt werden, welche eine Nach- bzw. Neulieferung erforderlich machen, verpflichtet sich die Firma Pichler Wohnbau GmbH binnen 8 Wochen, Ihren Verpflichtungen gegenüber dem Käufer nachzukommen.

Nach erfolgter Übergabe können nur Mängel anerkannt werden, welche eindeutig unserem Unternehmen zugeordnet werden können. Dies sind z.B. geöffnete Acryl- oder Fliesenfugen, fehlende Teile oder Anbauteile, oder ähnliches.

Abschürfungen, Kratzer, Abplatzungen oder ähnliches an Holz, Parkett, Fliesen, Decken- und Wandflächen, Wohnungs- oder Haustüre, Fenster- und Fenstertüren, Beschattungen, Putz- und Holzfassade können nach der Übergabe nicht mehr als Mangel anerkannt werden.

Mängel und ausstehende Arbeiten sind ausschließlich per E-Mail an **service@pichler-wohnbau.at** bekanntzugeben. Nur schriftlich über diese Adresse gemeldete Anliegen können von unserem Serviceteam bearbeitet und koordiniert werden. Die Durchführung der Arbeiten erfolgt nach unseren festgelegten Routen und Abläufen. Für die Planung und Einteilung der Arbeiten ist grundsätzlich mit einer Vorlaufzeit von ca. 4–8 Wochen zu rechnen. Termine werden grundsätzlich Montag bis Donnerstag ab 07:30 Uhr vereinbart. Abweichende Termine sind nur ausnahmsweise möglich und können sofern dadurch ein zusätzlicher Aufwand entsteht mit An- und Abfahrtskosten verbunden sein.

Weiters nimmt der Käufer ausdrücklich zur Kenntnis, dass optische Ausbesserungsarbeiten, wie beispielsweise Acryl- oder Fliesenfugen, Maler- und Streicharbeiten, o.ä. einmalig nach der ersten Heizperiode durchgeführt und von unserem Serviceteam koordiniert werden. Abermalige Ausbesserungs- und Servicearbeiten werden in weiterer Folge in Rechnung gestellt.

Für die langjährige Funktion, Werterhaltung und Lebensdauer der/des Wohnung/Hauses sind die im Benutzerhandbuch angeführten Wartungs-, Pflege- und Bedienhinweise zwingend einzuhalten. Bitte beachten Sie die jeweiligen Vorgaben zu den einzelnen Bauteilen und technischen Einrichtungen.

TECHNISCHE ANGABEN ZUM PROJEKT VER-UND ENTSORGUNG

ELEKTROVERSORGUNG
Das Gebäude wird über das öffentliche Stromnetz versorgt.

WARMWASSERAUFBEREITUNG
Das Haus wird über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Technikraum versorgt.

HEIZUNG
Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

TRINKWASSERVERSORGUNG
Das Haus wird am örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.
Der Wasserzähler befindet sich im Wirtschaftraum.

ABWASSERENTSORGUNG
Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz eingeleitet. Im Bereich der Zufahrt ist eine elektrische Hebeanlage verbaut. Es fallen zusätzliche Service- & Wartungskosten an.

MÜLLENTSORGUNG
Die Müllentsorgung erfolgt über die Gemeinde bzw. das von Ihr beauftragte private Entsorgungsunternehmen. Die getrennte Entsorgung von Papier, Verpackungsstoffen, Bio- und Restmüll ist vorgesehen.

TELEFON
Es ist kein Telefonanschluss vorbereitet.

SAT/TV
Die Sat-TV Anlage ist errichtet. Die Empfangsschüssel ist am Dach montiert.

LWL/GLASFASER
Im Wirtschaftsraum wurde ein Multimediaverteiler verbaut. Von diesem Verteiler wurde eine Leerverrohrung im EG in das Wohnzimmer verlegt, im OG wurde in den 3 Zimmern je eine Leerverrohrung vom Verteiler in das OG verlegt (Sternverkabelung). Die Einleitung von außen zum Multimediaverteiler erfolgte ebenfalls über eine Leerverrohrung in der Fundamentplatte. Lage laut Plan, somit kann der Hauseigentümer den Glasfaseranschluss beim Anbieter beauftragen.

Pichler Wohnbau GmbH
Gewerbepark 4, Flöcking 2
8200 Ludersdorf-Wilfersdorf