

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022



Büro  
Märzstraße 113/3  
1150 Wien

Kontakt  
office@vienna-pd.at  
+43 664 182 56 12

Stand: Juni 2022

---

## I. ALLGEMEINES

Die Liegenschaft befindet sich in A-3434 Tulbing bei Tulln an der Ollernstraße und an der Kapellenstraße unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte. Die Doppelhäuser besteht aus zwei rechteckigen Bauteilen, mit 4 Wohneinheiten in den Größen von 129 m<sup>2</sup> bis 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 PKW-Stellplätzen im freien und 4 PKW-Stellplätzen in einer Garage. Haus 1+2 sind mit einem Untergeschoß und einem Erdgeschoß mit Flachdach geplant. Haus 3+4 mit einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Dachgeschoß mit Mansarddach geplant. Alle 4 Häuser sind für Wohnzwecke ausgelegt. Jedes der 4-Häuser ist mit Außenräumen wie Eigengärten/Terrassen, Balkone und Terrassen ausgestattet. Die tragende Struktur des Gebäudes (Wände und Decken) ist in Stahlbeton und Mauerwerk (25cm) geplant. Nicht tragende Innenwände sind als Mauerwerk (12cm) auszuführen. Zu beiden Nachbarn ist eine abgetreppte Stützwand geplant.

Wohnnutzfläche 606,18 m<sup>2</sup> exkl. Terrassen

## II. BAUTEILE

### II.1. Fundamente:

#### II.1.1. Doppelhäuser

Es wird eine durchgängige Stahlbetonfundamentplatte (lt. Statik) je Doppelhaus hergestellt.

#### II.1.2. Haus 3+4 (Garage)

Es wird eine Stahlbetonfundamentplatte (lt. Statik) auf einem Streifenfundament hergestellt.

#### II.1.3. Haus 1-4 (Terrassen)

Es wird eine Stahlbetonfundamentplatte (lt. Statik) auf einem Streifenfundament hergestellt.

### II.2. Wände:

#### II.2.1. Wände

Die Außenmauern und tragenden Innenwände werden aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk hergestellt.  
Betonwände: Spachtelung Qualitätsstufe 3, Q3 (nicht geeignet für Streiflicht)  
Mauerwerk: Gipsputz und Kalkputz

#### II.2.2. Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden aus Mauerwerk hergestellt.  
Mauerwerk: Gipsputz und Kalkputz

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022

---

## II.2.3. Fassade

An der Fassade wird ein Vollwärmeschutz mit einer Stärke von 20cm - EPS-F bzw. XPS ausgeführt.

## II.2.4. Stützwände zu Nachbarn

An der Grundstücksgrenze wird eine abgetreppte Stützwand mit Fundament (lt. Statik) ausgeführt.

## **II.3. Decken:**

### II.3.1. Decken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen (lt. Statik) ausgeführt  
Brandschutz lt. Bauordnung

### II.3.2. Fußbodenaufbau

Fußbodenaufbauten werden lt. BTK entsprechend bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

## **II.4. Dach und Kamine:**

### II.4.1. Dachkonstruktion

Bei Haus 1+2 kommt ein Flachdach mit Kies zu Ausführung. Bei Haus 3+4 wird ein Mansarddach in Leichtbauweise zu ausgeführt.

Die Dachaufbauten werden lt. BTK entsprechend bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

### II.4.2. Dacheindeckung

Bei den Häusern 3+4 kommt die Dachdeckung - Prefa Dachrauten 440x440mm, Farbton lt. Wahl Arch oder glw. Und auch Anschlageneinrichtungen für spätere Dacharbeiten lt. Norm

### II.4.3. Kamine

Es wird vom UG bis über Dach bei allen 4-Häusern ein Kamin der Firma Schiedel errichtet (Notkamin)

### II.4.4. Spenglerarbeiten

Sämtliche Regenwasserrinnen inkl. Regenabfallrohre im Außenbereich aus ALU hergestellt. Die Gestaltung und die Dimensionierung lt. Norm, RAL nach Wahl Arch.

Stand: Juni 2022

---

## **II.5. Stiegen:**

### **II.3.3. Treppe**

#### **II.5.1.1 Konstruktion**

Alle Treppen werden als Stahlbetontreppen gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt.

Alle Treppen müssen schallschutztechnisch entkoppelt und mit entsprechendem Brandschutz gemäß Bauordnung ausgeführt werden.

## **III. KOMPLETIERTE BAUTEILE**

### **III.1. Hauseingangstüren**

Alle Häuser 1 bis 4 bekommen ein 2-flügeliges Eingangsportall eine durchgehende Beschlagsgarnitur wird ausgeführt.

Es gelangt eine Zentralschließanlage zur Ausführung die auch Haus und Gartentür sperrt.

### **III.2. Fenster**

Für alle Fenster gelten für die Anforderungen des Wärmeschutzes (ÖNORM B8110) und für die des Schallschutzes die ÖNORM B8115, Mindestanforderung lt. Wiener Bauordnung in der aktuellen Fassung.

Beschläge Serie FSB 1076 Edelstahl fein matt

Zum Boden reichende Verglasungen sind auf der begehbaren Seite als ESG auszuführen. Gläser als Absturzsicherungen sind in VSG auszuführen, Höhen lt. Bauordnung.

#### **III.2.1. Fenster**

Kunststoff Fenster 4-fach verglast, bauphysikalische Kennwerte lt. Bauphysik Zweifärbig: innen weiß und außen anthrazitgrau.

Fenstergrößen, Fensteröffnungen, Aufgehrichtungen und Fixverglasung lt. Architekturplanung

Innenfensterbänke weiß, z.B.: Werzalit Compact





# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

## III.2.2. Sohlbänke

Die Verblechungen im Außenbereich (Fensterbänke) werden in ALU hergestellt, Farbe RAL nach Wahl Arch. Samt runterliegende Dichtschlämme bzw. Feuchtigkeitsabdichtung in Gefälle nach außen

## III.2.3. Sonnenschutz

Alle Fenster werden mit Außenbeschattung ausgeführt  
Elektrische Außenbeschattung (Einzelsteuerung oder Gruppensteuerung) lt. bauphysikalische Kennwerte lt. Bauphysik  
Raffstore Z-Lamelle, schienengeführt, 80 mm einfarbig nach Farbkonzept des Architekten  
Inklusive Wind- und Sonnenwächter

## III.3. Türen

### III.3.1. Innentüren

Stumpfes Holztürblatt beidseitige, DANA EUROBA Decklage weiß beschichtet mit Hartholzeinleimer.

Wandbündige Holzarge, Durchgangshöhe H=200cm, Durchgangslichte lt. Plan (mind. 80cm), weiß lackiert RAL 9016

Klimaklasse I

Beschlag: Rundrosette, Edelstahl matt, ohne Schlüsselrosette

Magnetfallenschloss, Wand Gummipuffer überall wo 90 Grad geöffnete Türen mit dem Beschlag die Wand Berühren.

Beschlag FSB Modell 1076 Edelstahl fein matt



Stand: Juni 2022

## **III.4. Boden**

### **III.4.1. Wohn-Essküche, Zimmer**

Einbau eines Holzbodens auf Heizestrich.  
Dielenparkett, Eiche Natur, versiegelt, Langriemen,  
3-Schicht mit ca. 3- 4 mm Nutzschiicht:  
Geklebt auf Estrich samt Anarbeitu an alle  
Einbauten und Sockelleisten im selben Material des  
Bodens umlaufend. Nirowinkel bei Anschluss zu  
Fliesen Balkon/Loggia/Terrassenaustrittsstufe falls  
erforderlich in Eiche Massivholz lackiert  
(Farbeangepasst an Farbe der Boden) Estrich wird  
verdübelt, bei der Übergängen und Durchgängen  
Holzdielen zu verlegen

#### **URBAN/MODERN:**

Hakwo, Eiche SPLENDOR od. Eiche BAY,  
Duoplank, geölt, geschliff., Prime light, Größe  
1970x180x15mm



#### **CLASSIC/ELEGANT:**

Hakwood, Eiche MISTY, Duoplank geölt, gebürstet,  
Premier 1bis, Größe 1970x180x15mm



#### **Hinweispflicht:**

Bei Landhausdielen auf Fußbodenheizung bzw.  
generell kann es zu einer Fugenbildung bis 3 mm  
kommen. Luftfeuchtigkeit und Vorlauftemperatur  
der FBH ist zu beachten. Die Tageslichtverhältnisse  
können unterschiedliche Oberflächen hervorrufen.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

## III.4.2. Eingangsbereich, Abstellräume, Bäder, WC, Haustechnikräume und Keller

Abdichtung der Boden- und Spritzwasserflächen in BAD und WC lt. Bauordnung (bzw. lt. Norm B 3407 und Norm B 3692). Duschen werden mit einer Duschtaße ausgeführt. Verlegung Fliesenbelag lt. Ausbauplan Sämtliche Verfugungen in passender Farbe (dauerelastisch bei Kanten und Einbauten). Schlüterschiene Niro eckig wenn technisch erforderlich

Bodenfliesen:

URBAN MODERN:

Bodenfliesen Ceramica Fondovalle, Portland 2.0, Hood, 60x60cm

oder

CLASSIC ELEGANT:

Bodenfliesen Ceramica Fondovalle, Tracks, white 60x60cm



Stand: Juni 2022

---

### III.5. Wand

#### III.5.1. Wohn-Essküche, Zimmer, Eingangsbereich, Abstellräume, Haustechnik und Keller

Mauerwerkwände oder  
Stahlbetonwand verspachtelt bzw. verputzt und mit  
wischfester Dispersionsfarbe weiß RAL 9016 oder  
hellgrau matt NCS 1502 R gemalt.

Sichtbare Wand- und Deckenteile werden  
verspachtelt bzw. verputzt und mit wischfester  
Dispersionsfarbe weiß RAL 9016 oder hellgrau matt  
NCS 1502 R gemalt

Sämtliche Wände erhalten eine Spachtelung der  
Qualitätsstufe 3 Q3 (nicht geeignet für Streiflicht).  
Sämtliche Wände und Decken werden mit einer  
wischfesten Dispersionsfarbe weiß RAL 9016  
gemalt

#### III.5.2. Bäder- bzw. Nassraumbereiche

Abdichtung der Boden- und Spritzwasserflächen in  
BAD und WC lt. Wr. Bauordnung (bzw. lt. Norm B  
3407 und Norm B 3692).

BAD: Verlegung bis OK Zargen, teilweise  
Mosaikverlegung in Duschen lt. Badpläne.

Wc. bis 1,20m

8 cm Sockelleiste aus Bodenmaterial (wenn keine  
Wandfliesen)

Verlegung Fliesenbelag lt. Ausbauplan

Sämtliche Verfugungen in passender Farbe  
(dauerelastisch bei Kanten und Einbauten).

Einmauern der Badewanne. Einbau der  
erforderlichen Revisionstürchen mit Fliesenbelag  
Schlüterschiene Niro eckig wenn technisch  
erforderlich

Revisionsdeckel als Magnetfliesentürchen oberhalb  
der Fliesen gemalt mit nasswischfester  
Dispersionsfarbe, weiß RAL 9016 oder verflies (lt.  
Plan)

Spiegel bündig mit Fliesen



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

Wandfliesen:

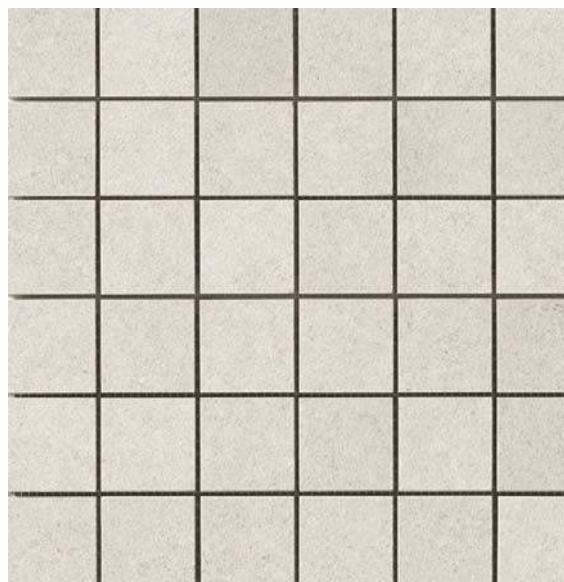
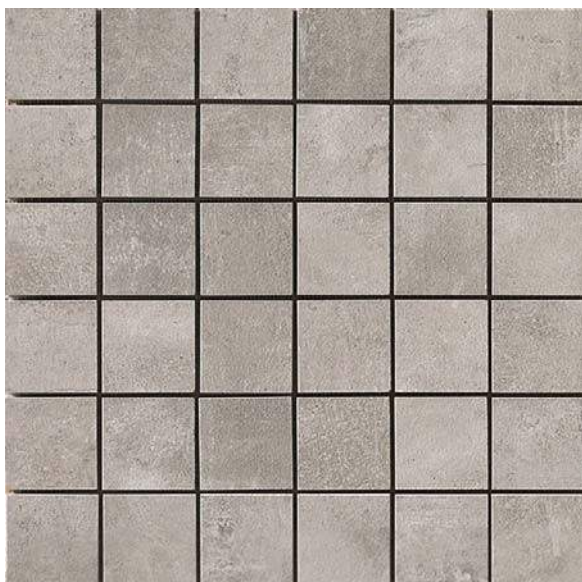
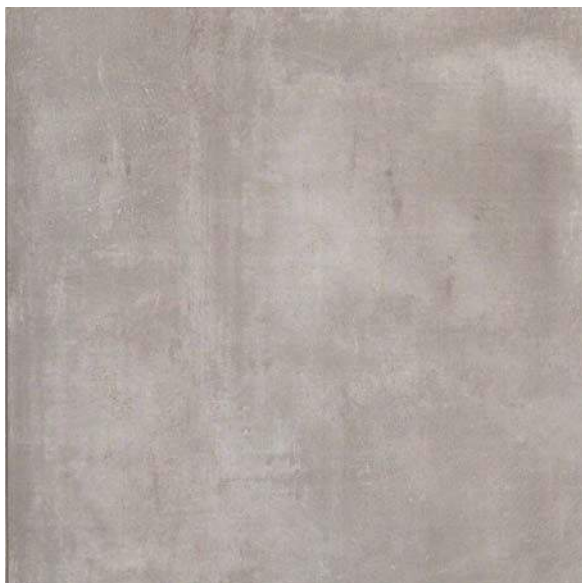
URBAN/MODERN:

Wandfliesen Ceramica Fondovalle, Portland 2.0,  
Hood, 60x60cm

oder

CLASSIC/ELEGANT:

Wandfliesen Ceramica Fondovalle, Tracks, white  
60x60cm



Stand: Juni 2022

---

Bestandsziegelwände Feinputz oder  
Stahlbetonwand verspachtelt  
bei sichtbaren Wand- und Deckenteile (nicht  
geeignet für Streiflicht)  
Mit wischfester Dispersionsfarbe weiß RAL 9016  
oder hellgrau matt NCS 1502 R gemalt

### **III.6. Decke**

Stahlbetondecke oder Gipskartondecke gespachtelt.  
Spachtelung Qualitätsstufe 3 Q3.  
Gemalt mit wischfester Dispersionsfarbe, weiß RAL  
9016.  
Gipskartondecken siehe Ausbauplan.

### **III.7. Außenanlage + Terrassen**

#### **III.7.1. Zaun zur Straße**

Sichtbetonsockel, Höhe ca. 40cm, drauf  
Flachstahlgeländer verzinkt und pulverbeschichtet,  
Farbe RAL nach Wahl Arch.

#### **III.7.2. Zaun zu Nachbar**

Sichtbetonsockel, Höhe ca. 40cm, drauf  
Maschendrahtzaun, Farbe RAL nach Wahl Arch.

#### **III.7.3. Sichtschutz zwischen Hausgarten**

Sichtbetonwand, Höhe ca. 210 ü.FFOK bzw. Gelände.

#### **III.7.4. Begrünung**

Alle Gartenflächen werden gärtnerisch ausgestaltet und  
begrünt

#### **III.7.5. Garage bei Haus 3+4 und ort bei Haus 1+2**

Die Garagenoberfläche wird geglättet und versiegelt  
inkl. Ölsammelschacht bei Haus 3+4.

Der Carport bei Haus 1+2 wird gepflastert ausgeführt

Auch sämtliche Zugangswege zu den Häusern werden  
gepflastert ausgeführt.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

## III.7.6. Terrassen

Erschließung Terrasse mittels Drehtüren.

Terrassenbelag: Thermokiefer, gebürstet (ca. 140x24mm) auf Polsterhölzer unsichtbar mit Nirosschrauben verschraubt.

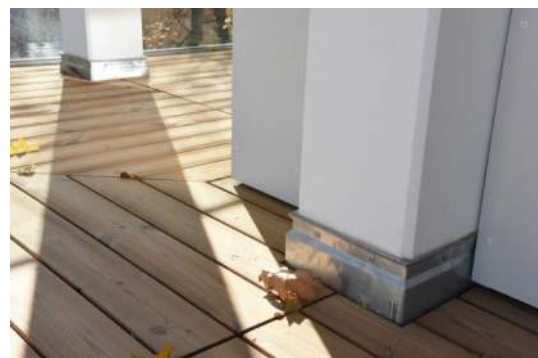
Das letzte Brett vor dem Geländer ist leicht demontierbar ausgeführt um Reinigungen der darunterliegenden Rinnen leicht zu ermöglichen.

Geländer: Glasgeländer h=1,10m entsprechend Bauordnung.

Die notwendige Unterkonstruktion ist verzinkt ausgeführt.

Fassadenrinne: ACO Profiline Niro 25 cm breit mit Maschenrost vor Terrassentüren und bis zum Boden reichenden Verglasungen, Höhe lt. Detail

KW Anschluss auf Terrassen/Garten, frostsichere Armatur



Stand: Juni 2022

## IV. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

### IV.1. Wasser

Die Wasserleitungen werden ab der Grundstücksgrenze über bis ins Dachgeschoß in der erforderlichen Dimensionierung neu hergestellt.

#### Wasseranschlüsse

Alle Wasseranschlüsse im Außenbereich werden selbstentleerend und mit einer frostsicherer Armatur ausgeführt (Kemperventil)

### IV.2. Abwasser

#### Regenwasser

Die Dachentwässerung erfolgt mittels neuer Rinnen in die neu errichteten, vertikalen Abfallrohre an den Fassaden, oder in die Abfallstränge, welche in den neu errichteten Hauskanal münden. Die Dimensionierung und Leitungsführung erfolgt lt. Ausführungsplan bzw. Haustechnikplan

#### Schmutzwasser

Wird an das öffentlich Kanalnetz angeschlossen und entsorgt.

### IV.3. Elektro

Die Elektroleitungen werden nach den aktuellen Vorschriften ausgeführt.

#### Blitzschutz

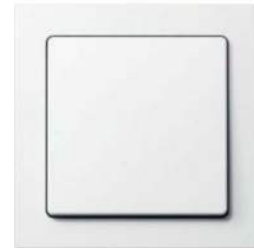
Der Blitzschutz wird nach den aktuellen Vorschriften ausgeführt lt. Elektroplan

Stand: Juni 2022

## V. Elektroinstallationen, Heizung, Kühlung, Entlüftung und Sanitärinstallationen

### V.1. Elektroinstallationen

Elektroinstallationen lt. ÖNORM H 2203 und aktuellen Vorschriften.  
Anzahl und Positionierung erfolgt gem. Planung  
Schalterprogramm: BECKER Q3 –weiß



Die einzelnen Installationsgeräte sind entsprechend den nachstehenden Höhenangaben zu montieren. Die Maßangaben beziehen sich immer auf das Gerätemittel, bei Kombinationen auf das Mittel der Kombination zu der FBOK.

Steckdosen	15	cm
Arbeitssteckdosen Küche	110	cm
Arbeitsplatzbeleuchtung Küche	145	cm
Steckdose Dunstabzug	205	cm
Steckdose E-Herd und Geschirrsp.	50	cm
Steckdose Kühlschrank.	50	cm
Steckdose WM, Trockner	100	cm
Schalter	110	cm
Spiegelleuchten	160	cm (oder ja nach Fugenbild)
Wandauslaß	210	cm
Sprechanlagen	150	cm
Steckdosen mit Klappdeckel Bad	130	cm
Raumthermostat	150	cm
IT-, Telefon-, Antennensteckdose	15	cm
Wohnungsverteiler UK	205	cm
IT-Verteiler UK	125	cm

Für Sonderfälle gelten die in den Projektplänen eingetragenen Montagehöhen

#### V.1.1. Stromkreise / Absicherung

1 Zähler je Haus. Die Stromzähler sind in dem eigens dafür vorgesehenen Zählerraum zu situieren. Sämtliche Zähler müssen bei der Übergabe montiert sein, die Ummeldung erfolgt im Zuge der Übergabe.

Aufbau lt. geltenden Normen  
Licht und Steckdosenstromkreise werden getrennt ausgeführt. Handtuchheizkörper und die Kühlung  
Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt. Die



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022

---

Verteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil)  
erfolgt unter Putz.

Stromkreise je Wohnungseinheit (mindestens):

E-Herd	1	Stromkreis
Backrohr	1	Stromkreis
Geschirrspüler	1	Stromkreis
Waschmaschine	1	Stromkreis
Wäschetrockner	1	Stromkreis
pro Fußbodenheizung Bad	1	Stromkreis
pro Handtuchheizkörper Bad	1	Stromkreis
Licht (in Wohnungen >120m <sup>2</sup> 3 Stromkreise)	2	Stromkreis
Schukostecker (in Wohnungen >120m <sup>2</sup> 3 Stromkreise)	2	Stromkreis
für evtl. nachträgliche Installation der Alarmanlage	1	Stromkreis

## V.1.2. Schalter und Steckerserie

Für jeden Raum gibt es einen Schalter für die Beleuchtung unmittelbar neben der Türe, bei Durchgangsräumen werden Wechselschalter oder Taster mit Stromstoßschalter bei mehr als zwei Schaltmöglichkeiten unmittelbar neben den Türen angeordnet.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

## V.1.3. Deckenauslässe / Beleuchtung

Vorzimmer, Zimmer, Abstellräume, SR, WC

Gang

Wohnzimmer / Wohnküche

Küche

Bad

- 1 mittiger Lichtauslass
- 1 LED Spots á 1,5 m
- 3 - 4 Lichtauslässe je nach Größe (z.B.:  
Küchenbereich, Esstisch, Couchbereich)
- 1 mittiger Lichtauslass über dem Küchenbereich  
Schalter und Verkabelung für Arbeitsplattenlicht
- 4 LED Spots
- 1 Spiegellichtwandauslass mittig

Alle Lichtauslässe mit Fassung und Glühlampe

EINBAU SPOTS: Molto Luce, Now square, weiss



AUFBAU SPOTS: Icone, Darma 10P-17P, weiss



Stand: Juni 2022

---

## V.1.4. Außenleuchten

Pro Terrasse oder Balkon

1 - 2 Wandleuchte an Fassade

z.B.  Luce, NEXT Led, Anthrazit



## V.1.5. Steckdosen, Schalter und Auslässe

Die Steckdosen sind auf mehrere Wandseiten aufzuteilen.

Wohnzimmer:

- 3 - 4 Deckenauslässe (oder je nach Größe)
- 1 einfache Schukosteckdose unter dem Lichtschalter in 2er-Rahmen
  - 3 doppelt Schukosteckdosen
  - 2 einfache Schukosteckdose
  - 1 SAT Anschlussdose
  - 1 IT Steckdose 2f RJ45
  - 1 Jalousietaster nach Notwendigkeit
  - 1 Raumthermostatauslass nach Notwendigkeit
  - Rauchmelder nach Erfordernis

Bei Wohnzimmer und Wohnküchen, welche aus mehreren Raumbereichen bestehen, sind die Steckdosen in jedem Raumbereich wie in einem Zimmer anzuordnen.

Essplatz

- 1 Deckenauslass
- 1 doppelt Schukosteckdosen

Küche:

- 1 - 2 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass für Beleuchtung, H=230cm üFFOK
- 3 doppelt Schukosteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte (105 cm über FBOK)
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022

---

	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Einfachsteckdose für Gefriergerät</li><li>1 Einfachsteckdose für Backrohr</li><li>1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)</li><li>1 Schukosteckdose neben Wasseranschluss für Geschirrspüler</li><li>1 Schukosteckdose für Dunstabzug (205 cm über FBOK)</li><li>1 Schukosteckdose für Mikrowelle</li></ul>
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Deckenauslässe</li><li>1 einfache Schukosteckdose unter dem Lichtschalter in 2er-Rahmen</li><li>2 doppelt Schukosteckdosen</li><li>2 einfache Schukosteckdosen neben dem Bett</li><li>1 SAT Anschlussdose</li><li>1 IT Steckdose 2f RJ45</li><li>1 Jalousietaster nach Notwendigkeit</li><li>1 Raumthermostatauslass nach Notwendigkeit</li><li>1 Rauchmelder nach Erfordernis</li></ul>
Bad:	<ul style="list-style-type: none"><li>3 – 4 LED Spots (oder je nach Größe)</li><li>1 Wandauslass für Beleuchtung</li><li>1 Schukosteckdose unter Handtuchheizkörper für Heizpatrone</li><li>1 Schukosteckdose unter Lichtschalter in 2er-Rahmen</li><li>1 doppelt Schukosteckdose neben Waschbecken (130 cm über FBOK) außerhalb des Schutzbereiches</li><li>1 Raumthermostat für Fußbodenheizung</li><li>1 Lüftungsanschluss über Kontrollschalter, 2 polig nach Erfordernis</li></ul>
WC:	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Decken oder Wandauslass über Türe</li><li>1 Lüftungsanschluss über Nachlaufrelais</li></ul>
Abstellraum/Schrankraum:	<ul style="list-style-type: none"><li>1 Decken oder Wandauslass über Türe</li><li>1 Schukosteckdose unter Lichtschalter in 2er-Rahmen</li></ul>
Vorraum/Gang:	<ul style="list-style-type: none"><li>LED Aufbauspot (1Stk. á 2,0 m)</li><li>1 Schukosteckdose unter Lichtschalter in 2er-Rahmen</li><li>1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer; Signal für</li></ul>

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---

		Wohnungseingangs- und Hauseingangstür
	1	Leerdose leerverrohrt mit Vorspann zum Medienverteiler
	1	Doppelschukosteckdose bei Leerdose Rauchmelder nach Erfordernis
Terrasse:	1 – 2	Wandauslässe inkl. Beleuchtungskörper (Außenleuchte)
	1 – 2	Feuchtraumsteckdose 30 cm über FFOK

## V.1.6. Telefon

Ein Telefonanschluss im Wohnzimmer bzw. Wohnküche (15 cm über FBOK)

## V.1.7. IT / Kabel TV / MEDIEN

4-reihiger UP-Medienverteiler in der Wohnung mit Leerverrohrung

## V.1.8. Rauchwarnmelder

Je Zimmer bzw. Wohnraum wird ein Rauchmelder mit integriertem Alarmgeber installiert.  
Produkt: Jalo, Kupu 10, weiß





# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022

---

## V.1.9. Leerverrohrung

IT-Leerverrohrung in das Wohnzimmer bzw. Wohnküche, sowie in jedes weitere Zimmer für einen Medienanschluss 30 cm über FBOK

## V.1.10. Leerverrohrung Alarmanlage

Ein Auslass neben Verteiler für die Alarmzentrale, pro Fenster ein Auslass für den Fensterkontakt, ein Auslass für die Codetastatur im Vorraum, ein Auslass für die Blitzleuchte mit akustischem Alarm am Gang neben der Wohnungseingangstüre und ein Deckenauslass im Vorraum für einen Bewegungsmelder.

Stand: Juni 2022

---

## **V.2. Heizung**

Luftwärmepumpe im Garten mit einem kleinen Gas-Brennwertgerät im Technikraum KG/EG (Hybridlösung).

Warmwasser wird zentral erzeugt, ebenfalls im Technikraum KG/EG.

Bei Außentemperatur von  $-12^{\circ}\text{C}$  wird eine Raumtemperatur von  $+22^{\circ}\text{C}$  in Zimmern bis  $+26^{\circ}\text{C}$  in Bädern erreicht.

Die Verrechnung des Warmwasser, Kaltwasser und Heizwasser erfolgt verbrauchsorientiert im Haus.

### V.2.1. Zimmer

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

### V.2.2. Bad

Badheizkörper Zehnder, Yucca, YAEL-090-50/RD, rechts Anschluss, weiß mit E-Patrone  
H: 1022 mm, B: 478 mm



### V.2.3. 1.9.3 WC

Nach Heizlastberechnung kann im innen liegenden WC keine Heizung notwendig sein.

Stand: Juni 2022

---

### V.3. Kühlung

Die Kühlung erfolgt über eine Betonkernaktivierung. Die erforderliche Kühlleistung erzeugt die Luftwärmepumpe. Der Pufferspeicher wird im Technikraum geplant. Für die Betonkernaktivierung wird ein eigener Kälteverteiler geplant. Situierung über dem WC-Spülkasten in der Vorsatzschale oder in der ZWD im WC. Über ein Raumthermostat wird im Sommer bzw. Winter der jeweilige Verteiler (FBH oder Kühlung) aktiviert bzw. weggeschaltet. Die Zählung erfolgt über die Kühlleitung im jeweiligen Top im Schacht über einer Revisionsöffnung.

Gekühlt werden folgende Räume:  
Zimmer, Wohnküchen,

#### Kühlleistung:

Folgende Außenluftzustände werden für die Dimensionierung der Anlage herangezogen.

Außentemperatur Winter: -12°C

Außentemperatur Sommer: +32°C

Relative Luftfeuchte Sommer: 40% bei +32°C

#### Raumkonditionen Sommer:

Für die Auslegung der Betonkernaktivierung werden die nachfolgenden angeführten Raumkonditionen zugrunde gelegt:

Raumtemperaturen: +26°C

Stand: Juni 2022

---

## V.4. Entlüftung

Innenliegende Bäder und WCs werden über eine mechanische Raumentlüftung über Dach entlüftet; die Einschaltung erfolgt über Schalter und Nachlaufrelais.

UP-Ventilatoren: Helios ultraSilence ELS EC60/35 F oder ELS EC60 N, weiß

Lüftung Bad:

UP- Ventilator, Luftleistung 60m<sup>3</sup>/h, zweistufig mit eingebautem Hygrostat zur feuchteverlaufsabhängigen Steuerung (Stufe 1) bzw. Übersteuerung (Stufe 2) durch eigenen Schalter.

Lüftung WC:

UP- Ventilator, Luftleistung 60m<sup>3</sup>/h, mit Anlaufverzögerung und Nachlaufrelais, Inbetriebnahme über Lichtschalter.

Küche:

Dunstabzug in den Küchen ist nur mit Umluft möglich.

Abstellräume/ Hauswirtschaftsräume:

Falls Waschmaschine vorhanden mit Lüftung. UP- Ventilator, Luftleistung 60m<sup>3</sup>/h, mit Anlaufverzögerung und Nachlaufrelais bzw. Hygrostat, Inbetriebnahme über Lichtschalter.

## V.5. Sanitärinstallationen

Waschmaschine Kaltwasseranschluss, Farbe verchromt, inklusive Kunststoffablauf, im Bad oder Abstellraum lt. Ausführungsplan.

Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche, sowie Abfluss bei der Spüle und seitlichem Abgang für Geschirrspüleranschluss.

Herstellung sämtlicher Wohnungsleitungen inkl. Anschluss an das Hauptabfallrohr, bzw. Kanal in Kunststoff (PE).

Die Terrassen/Balkone bekommen einen frostsicheren Kaltwasseranschluss. (mind. 1 Anschluß pro Wohneinheit).

Alle Sanitärobjekte in BAD/WC werden im Anhang mit beispielhaften Produktbildern aufgelistet.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

## Waschtisch Bad:

URBAN/MODERN

Alape: AB.KE400, D=400cm

1 oder 2 runde Aufsatzwaschbecken auf furnierter  
Platte



oder CLASSIC/ELEGANT

Alape: AB.R585H.2 585x405 cm

1 oder 2 rechteckige Aufsatzwaschbecken auf  
furnierter Platte



## Armatur Waschtisch BAD:

URBAN/MODERN

Dornbracht: TARA Wandbatterie  
schwarz matt



oder CLASSIC/ELEGANT

Dornbracht: TARA Wandbatterie  
chrom





# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

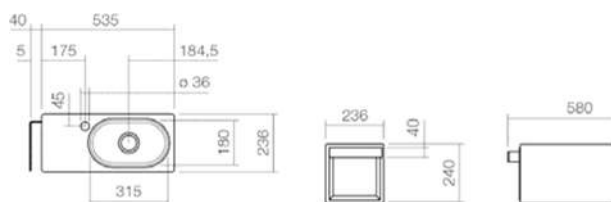
Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

## Waschtisch WC :

Alape: WP.XX S2

Wandhängendes Waschbecken



## Armatur Waschtisch WC:

URBAN/MODERN

Dornbracht: TARA Einlochbatterie  
schwarz matt



oder CLASSIC ELEGANT

Dornbracht: TARA Einlochbatterie  
chrom



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

## WC-Schale :

Hängelös :tt Grohe: Eurokeramik, TiefspühlWc,  
Spülrandlos, weiß;  
Drückerplatte Grohe Nova Cosmopolitan alpinweiß



## Badevanne:

Bette Type: BetteOne Highline 180x80 cm  
Hochwertige edle rechteckige Einbauwanne mit 28  
cm hohem Wannenrand (verflies oder freistehend  
mit Verkleidung) aus Stahl/Email, Überlauf mit  
integriertem Wanneneinlauf, Abfluss mittig.



b



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

## Armatur Badewanne:

URBAN/MODERN

Dornbracht TARA

Wanneneinlaufgarnitur, Wannebatterie

Für Wandmontage, mit Brausegarnitur, (ev. mit  
Stange falls keine Dusche vorhanden,  
schwarz matt



oder CLASSIC/ELEGANT

Dornbracht TARA

Wanneneinlaufgarnitur, Wannebatterie

Für Wandmontage, mit Brausegarnitur, (ev. mit  
Stange falls keine Dusche vorhanden,  
chrom



## Dusche:

Bette Type: BetteFloor Maße lt. Planung mit  
Kabinenverglasung

Hochwertige bodengleiche Duschfläche mit  
glasartiger Oberfläche und robuster BetteGlasur



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik

Stand: Juni 2022

---



Arrangements für Dusche:

URBAN/MODERN



oder CLASSIC/ELEGANT



Stand: Juni 2022

## VI. ALLGEMEINE HINWEISSE / BESTIMMUNGEN

### VI.1 ÄNDERUNGEN

Der Auftragnehmer behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsausstattungsbeschreibung vor. Diese gelten als genehmigt, sofern die Änderungen zumindest technisch und wirtschaftlich als gleichwertig anzusehen sind. Derartige Änderungen im Rahmen der Bauausführung führen zu keiner Preisminderung.

Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### VI.2 ODER GLEICHWERTIG

Die angeführten Materialien sind nur Bemessungsgrundlage und demonstrativ.

Der Verkäufer behält sich vor, diese gegen gleichwertige (optisch und qualitativ) Alternativprodukte zu tauschen.

### VI.3 AUFPREISE FÜR VARIANTEN

Alle angeführten Preise sind Bruttopreise, inklusive Mehrwertsteuer

### VI.4 GRAFISCHE DARSTELLUNG

Sonstige Ausstattung: Die im Verkaufsprospekt dargestellten Möblierungen/Ausstattung und sonstige Mobilien sind nur symbolhafte Vorschläge und zur besseren Illustration und sind keinesfalls Bestandteil unserer Leistung. Pläne dürfen nicht zur Grundlage von nachfolgenden Bestellungen des Käufers gemacht werden, da Planausmaße von Naturmaßen abweichen können. Es sind daher vom Käufer für eigene Einbauten immer die Naturmaße nach Übergabe heranzuziehen. Den Verkäufer trifft keine Haftung für Bestellungen des Käufers aufgrund von Planmaßen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung/Ausstattung, Schiebetüren, Glasoberlichten oder Glasschlitze sind symbolhaft und stellen lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge dar. Diese Positionen sind im Kaufpreis nicht enthalten, außer sie sind in den Kosten der Sonderausstattung extra als Bestandteil des Kaufpreises angeführt. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

### VI.5 BEHÖRDLICHE AUFLAGEN

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und/oder technischer Notwendigkeiten sind vom Käufer zu übernehmen.

### VI.6 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche zur individuellen Ausstattung des Kaufgegenstandes sind dem Planer frühestmöglich bekannt zu geben.

Sie dürfen nur die innere Gestaltung und Ausstattung betreffen.

Sonderwünsche können vom Verkäufer berücksichtigt werden, wenn dadurch die Bauführung nicht erschwert oder verzögert wird.

Sonderwünsche werden vom Verkäufer in Form von schriftlichen Kostenvoranschlägen angeboten und müssen binnen dem vereinbarten Zeitraum vom Käufer schriftlich beauftragt und angezahlt werden, andernfalls bleibt es bei der Standardausstattung. Die Anzahlung bei Beauftragung beträgt 30%.

Die Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt gem. BTVG Fortschritt, die Abwicklung der Sonderwünsche gem. Beilage.

Im Falle von Sonderwunschbeauftragungen werden die Kosten der Normausstattung, soweit diese noch nicht eingebaut oder bestellt wurde, rückvergütet.

Sollte der Käufer andere als angebotene Leistungen oder Firmen bevorzugen, dürfen diese Firmen ihre Arbeiten erst nach Übergabe der Wohnung durchführen.

Sonderwünsche, die gegen die Wiener Bauordnung verstoßen, werden nicht durchgeführt.



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wilfersdorf, Ollernstraße 12, A-3434 Tulbing  
Allgemeines + Rohbau + Ausbau + Haustechnik



Stand: Juni 2022

---

## **VI.7 MASSTOLERANZEN IM HOCHBAU**

Auf die in der Norm festgelegten Masstoleranzen im Hochbau wird explizit hingewiesen.

## **VI.8 ZUSAMMENFASSUNG**

Einmal getroffene Entscheidungen bzw. erfolgte Bestellungen können nicht – oder wieder nur mit einem Kostenaufwand – geändert oder widerrufen werden.

Verspätete Änderungswünsche werden entweder aus terminlichen Gründen überhaupt abgelehnt oder erfordern hohen finanziellen Aufwand.

Die Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt Änderungswünsche im Interesse eines reibungslosen und zügigen Baufortschritts berücksichtigt werden können, obliegt der Bauführung.

Das Betreten der Baustelle ist wegen Unfallgefahr nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Terminvereinbarung bei der örtlichen Bauaufsicht mit geeigneter Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm (wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt) möglich.

## **VI.9 RÜCKTRITT**

Im Falle eines Rücktrittes ist der ursprüngliche Planungszustand vor Beauftragung des ersten Sonderwunsches wiederherzustellen und dem Verkäufer sind vom Käufer alle aus dem Rücktritt entstehenden Kosten zu ersetzen.