

Wohnen in 3620 Spitz im Herzen der Wachau,  
umgeben von Wein und Natur

# BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



**LEISTBARES WOHNEN MIT HOHER QUALITÄT seit 1931**

## 1 Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben in 3620 Spitz besteht aus einem Gebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Die 18 KFZ-Stellplätze befinden sich in einer halboffenen Garage in Straßenhöhe. Die Wohneinheiten sind 2-Zimmer bis 4-Zimmer Wohnungen.

Die Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen und Gärten.



## 2 Aufschließung

### 2.1 Kanal

Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz,  
Putz und Reinigungsschächte nach Erfordernis

### 2.2 Wasser

Trinkwassernetz der Marktgemeinde Spitz

## 2.3 Heizung

Geplanter Nahwärmeanschluss

## 2.4 Strom

EVN

## 2.5 Telekommunikation

A1 und Kabelplus

## 2.6 Fernsehen

A1 und Kabelplus

# 3 Bauwerk - Rohbau

## 3.1 Fundamente

Streifen-, Einzel- und Plattenfundamente lt. statischen Angaben

## 3.2 Geschossdecken

Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben, Unterseite gespachtelt und gestrichen

## 3.3 Kellerdecke

Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben, Kellerdeckendämmung lt. Bauphysik in den Allgemeinräumen, gedämmte abgehängte Gipskartondecke im Eingangsbereich

## 3.4 Wände

- Außenwände KG massive Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonbauweise, Stärke lt. statischen Angaben, Perimeterdämmung lt. Bauphysik
- Außenwände EG-DG massive Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonbauweise, massive Ziegelwände, Stärke lt. statischer Erfordernis, Wärmedämmung lt. Bauphysik, innen gespachtelt / geputzt und gestrichen
- Wohnungstrennwände SBZ Ziegelwände mit Vorsatzschalen, wenn erforderlich (lt. Statik und Bauphysik); doppelschalige Wand mit Trennfuge lt. Statik und Bauphysik (zwischen Top 3 und Top 4)
- Stiegenhauswände massive Ziegelwände und Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonweise mit Vorsatzschale, Stärke lt. statischer Erfordernis
- Tragende Innenwände massive Ziegelwände, gespachtelt / geputzt und gestrichen
- Nicht tragende Zwischenwände Gipskartonständerwände, gespachtelt und gestrichen
- Vorsatzschalen Gipskarton-Vorsatzschalen

### 3.5 Raumhöhe

Generell mind. 250 cm in allen Aufenthaltsräumen.

Niederzonierungen in den Sanitär- bzw. Nebenräumen sowie Gängen möglich.

Potterien sind auch in Randbereichen von Aufenthaltsräumen möglich.

### 3.6 Fußbodenaufbau

- Keller Stahlbetonfundamentplatte geglättet, beschichtet oder verflies
- Garage Stahlbetonfundamentplatte beschichtet
- EG Parkettboden / Fliesen, Estrich, Dampfbremsfolie, Trittschalldämmung, Ausgleichschüttung, Stahlbetondecke, Wärmedämmung wo lt. Bauphysik erforderlich
- OG Parkettboden / Fliesen, Estrich, Dampfbremsfolie, Trittschalldämmung, Ausgleichschüttung, Stahlbetondecke

### 3.7 Stiegen

- Außenstiegen Stahlbetonstiegen  
Oberfläche der Trittstufen, Setzstufen und Sichtbetonwangen sandgestrahlt  
Geländer: Flachstahlrahmen mit Rundstab-Füllung verzinkt mit Edelstahl-Handlauf
- Innenstiege Stahlbetonstiege mit Feinsteinzeugbelag  
Geländer: Winkelstahlrahmen mit Rundstab-Füllung beschichtet, Niro-Handlauf

### 3.8 Dachkonstruktion

Satteldach als Sparrenkonstruktion (teilweise sichtbar) mit Dachsteineindeckung, wärmegeämmte Flachdachkonstruktion

### 3.9 Fassadenkonstruktion

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Fassadenoberputz

### 3.10 Balkone, Terrassen und Gärten

- Balkone Betonplatten im Kiesbett, Stahlbetonkragplatte, thermisch getrennt
- Terrasse Betonplatten im Kiesbett auf wärmegeämmter Flachdachkonstruktion  
Kies auf wärmegeämmter Flachdachkonstruktion
- Gärten Begrünung auf Flachdachkonstruktion

## 4 Haustechnik

### 4.1 Heizenergieversorgung

Die Versorgung des Gebäudes mit Heizenergie erfolgt über Nahwärme

### 4.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral

### 4.3 Heizen Wohnräume

Fußbodenheizung und elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern

### 4.4 Lüftung

Innenliegende Sanitärräume mit mechanischer Abluft  
und Abstellräume mit mechanischer Abluft oder Lüftungsgitter in Türe

### 4.5 Verbrauchszählung

Jede Wohnung enthält Messeinrichtungen für Warmwasser, Heizung und Strom  
sowie ein Passstück für das Kaltwasser

## 5 Lifttechnik

### 5.1 Anzahl

Das Stiegenhaus verfügt über einen Personenaufzug

### 5.2 Ausführung

Kabinengröße: ca. 110 cm x 140 cm (barrierefrei)

## 6 Sanitärausstattung lt. Plan



### 6.1 Toiletten

- Hänge-WC als Tiefspüler (Laufen Pro), Keramikschale
- Kunststoffsitzbrett mit Deckel
- UP-Spülkasten mit 2-Mengen Spülung
- Handwaschbecken (Concept 100 Styl Eck)
- Handwaschbeckenarmatur Einhebelmischer (Concept 100 WT)
- Lüftung: mechanische Entlüftung (Limodor) von Sanitärräumen

### 6.2 Bad

- Waschbecken (Concept 100 Styl Eck)
- Waschbeckenarmatur (Concept 100 WT)
- Badewanne (Concept 100 Dupwanne)
- Wannenfüll- und Brausearmatur
- Standard Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon
- Lüftung: mechanische Entlüftung (Limodor) von Sanitärräumen

## 6.3 Außenwasseranschlüsse

1 frostsicherer Außenwasseranschluss je Wohneinheit

## 6.4 Küche

- Wasser- und Ablaufanschluss für die Spüle
- Geschirrspüler wird über den Spülen-Anschluss versorgt

# 7 Elektrotechnik

## 7.1 Gegensprechanlage

Elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage von TCS Serie PEST/TASTA Audio

## 7.2 Blitzschutzanlage

Das Objekt wird mit einer Erdungsanlage, einer Blitzschutzanlage sowie mit Potentialausgleich ausgerüstet

## 7.3 Produkte

- Schalterprogramm Schrack Technik Design Cubic Visio S55
- Rauchmelder EI Electronics Ei650
- Feuchtraumleuchte Allgemeinbereich Ledvance LED-FR Wannenleuchte
- Schalter Allgemeinbereich Schracke FR-AP Visio aufputz
- Terrassen / Balkonleuchte Schrack Pema – weiß
- Wandleuchte Allgemeinbereich Pamalux Serie Tuna
- Deckenleuchte Parteienkeller E2 Ovalleuchte
- 

## 7.4 Einbauhöhen

- Schalter Höhe über FBOK 105cm Achse beginnend beim ersten Schalter
- Steckdose Höhe über FBOK 40cm
- Arbeitssteckdose Höhe über FBOK 110cm
- Raumthermostat Höhe über FBOK 125cm
- Gegensprechanlage Höhe über FBOK 140cm
- Wandlichtauslass Höhe über FBOK 150cm
- Steckdose Dunstabzug Höhe über FBOK 185cm
- Wandlichtauslass Höhe über FBOK 200cm

# 8 Beläge

## 8.1 Stiegenhaus, Eingang

Fliesen mit Sockelleiste am Boden; Wände und Decken gespachtelt und gestrichen

## 8.2 Wohn- und Nebenräume

Klebeparkettboden Eiche WP Comfort Diele Eiche Kaschmir lebhaft bunt mit Sockelleiste; Wände und Decken gespachtelt und gestrichen

## 8.3 WC und Bad

- Bad: keramische Fliesen 60 x 30 cm Ares beige am Boden und an Wand (an Wänden im Spritzwasserbereich; sonst Sockelfliesen und gestrichen); Verfliesung bis ca. Türzargenoberkante, darüber gestrichen
- WC: keramische Fliesen 60 x 30 cm Ares beige am Boden und an WC-Rückwand; Verfliesung WC-Rückwand bis ca. 1,20 m Höhe, darüber gestrichen, sonst Sockelfliesen

## 9 Türen, Fenster, Portale

### 9.1 Hauseingangstüren

Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet lt. Farbkonzept

### 9.2 Wohnungseingangstüren

Brandschutzklasse EI2 30, Klimakategorie B, Schallschutz 33db, Oberfläche innen weiß lackiert, RC 3

### 9.3 Wohnungsinnentüren

Röhrenspanntüre weiß lackiert, mit Holzumfassungszarge

### 9.4 Beschläge

Edelstahloberfläche

### 9.5 Fenster

Kunststofffenster; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank Farbe: Innen: weiß, Außen: weiß. Alle Fenster mit 3-Scheiben-Isoliergläser

### 9.6 Sonnenschutz

In den Wohnungen Vorbereitung für elektrisch außenliegende Raffstores vorhanden (Jalousiekasten, Leerverrohrung),  
Dachflächenfenster außenliegender Rollladen, elektrisch bedienbar

### 9.7 Schließanlage

Zentralschließanlage, fünf Schlüssel je Wohnung

### 9.8 Hausbriefachanlage

Unterputzkasten im Eingangsbereich nach architektonischem Konzept

### 9.9 Kellergeschoss

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperrbarer Türe zugeordnet



## 10 Außenanlage

### 10.1 Müll- und Fahrradräume

sind im Kellergeschoss vorhanden

### 10.2 Beleuchtung

alle Gehwege und Eingänge sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet

## 11 ALLGEMEINES

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind dann zulässig, wenn sie dem Erwerber zumutbar, weil geringfügig sind und sachlich gerechtfertigt sind oder von der Behörde vorgeschrieben werden bzw. technisch und wirtschaftlich neueren Kenntnissen entstammen.

Die Verwendung anderer Materialien und Geräte, aus welchen Gründen auch immer (z.B. Änderungen im Lieferprogramm der Hersteller bzw. der Ausbaugewerke) bleibt vorbehalten. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen.

Die in den Plänen dargestellte Möblierung ist, soweit sie über den in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellten Leistungsumfang hinausgeht, als Vorschlag anzusehen und ist im Lieferumfang nicht enthalten.

Abstellräume sind zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände nicht geeignet.

Rissbildungen in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.

Holz- und Metallanstriche sowie dauerelastische Verfugungen sind regelmäßig zu warten bzw. gegebenenfalls zu erneuern. Holzoberflächen unterliegen einem natürlichen Verwitterungsprozess, es kann zu Farbänderungen, Rissbildungen usw. kommen, welche nicht dem Gewährleistungsrecht unterliegen.

Diese Bau- & Ausstattungsbeschreibung wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Bau- & Ausstattungsbeschreibung dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen.

Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. Stand August 2024, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.