

Reihenglück

Reihenhausanlage Kiesweg

BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



BAUTRÄGER: **MKS Bauträger GmbH**
Kiesweg, 9500 Villach

STAND 08.07.2025

PROJEKTbeschreibung

Auf den Grundstücken entstehen insgesamt 7 neue Reihenhäuser in verschiedenen Größen lt. Plan inkl. Abstellplätzen, mit südlicher Ausrichtung mit eingezäunten Eigengärten samt großzügigen teilüberdachten Gartenterrassen.

Insgesamt stehen 16 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Der Müllraum und ein Allgemeiner Technik- bzw. Abstellraum befinden sich im süd-östlichen Bereich des Grundstückes.

I. ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

ROHBAU

Tragsystem

Tragende Wände werden in Ziegelmauerwerk errichtet. Decken in Stahlbeton (Elementdecken oder Ortbeton) ausgeführt.

Innenwände

Zwischenwände als Ständerwände beidseitig 2-fach beplankt. Vorsatzschalen in Trockenbauweise (Gipskarton-Ständerwand) nach Erfordernis, Stärke 12,5 cm.

Stiegen

Betontreppe mit Holzaufritten und Wandhandlauf.

GEBÄUDEHÜLLE

Fassade

Außenwand Vollwärmeschutz-Verbundsystem, EPS-F Platten 16 cm, Feinputz bis 2 mm; Farbgebung nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Dachkonstruktion

Hauptdach als Foliendach mittels Sarnafil Dachabdichtungsbahn. Gefälledämmung EPS W25 auf STB-Decke mit umlaufender Attika, gedämmte Warmdachausführung, Dachfläche bekiest. Vordächer im Gefälle betoniert als Foliendach bekiest. Randabschluss mit Giebelblech.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden aluminium-beschichtet (gem. Architekturkonzept) ausgeführt.

Schließanlage

Ausführung gemäß Schließanlagenplan, jeder Wohnungsschlüssel sperrt Wohnungseingangstüre, Postkasten und Abstellräume.

Briefkastenanlage

Nach Euro-Norm; je Einheit ein Briefkasten (versperrbar nach Schließanlagensystem), im Eingangsbereich situiert.

Klingelanlage

Klingel separat vor jeder Wohnungstüre.

AUSSENANLAGE

Zufahrt / Zugang

Verkehrsflächen und Zugangsweg werden asphaltiert.

Das Eingangspodest vor jeder Einheit wird mit Betonsteinen gepflastert.

Grünflächen allgemein

Humusiert, Feinplanie und Besämung, ohne gärtnerische Gestaltung.

PKW-Stellplätze

16 PKW-Stellplätze werden nach architektonischem Konzept ausgeführt.

AUSBAU ALLGEMEINBEREICHE

Müllraum

Boden, Wände und Decke aus Stahlbeton natur, ohne weitere Behandlung. Dachabdichtung mittels Folienabdichtungsbahn lt. ÖNorm.

Technikraum/Lager:

Boden, Wände und Decke aus Stahlbeton natur, ohne weitere Behandlung. Dachabdichtung mittels Folienabdichtungsbahn lt. ÖNorm. Außenwand Vollwärmeschutz-Verbundsystem, EPS-F Platten 6 cm, Feinputz bis 2 mm; Farbgebung nach architektonischem Gestaltungskonzept.

TECHNIK

Heizungsanlage/Warmwasser

Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpen die für jede Einheit separat im Abstellraum (bei Küche) vorgesehen ist. Die Außeneinheit wird am jeweiligen Dach montiert.

Die Temperatur wird in jeder Wohnung zentral gesteuert (ein Thermostat im Wohnbereich), gegen Aufpreis können alle Aufenthaltsräume der Wohnungseinheiten (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad) mit einer Einzelraumregelung ausgestattet werden. Ebenso ist es gegen Aufpreis möglich, eine Bauteilkühlung mittels der Luftwärmepumpe möglich.

Unterputz-Heizungsverteiler in jeder Wohneinheit; Anordnung in leicht zugänglichen, untergeordneten Räumen (Badezimmer, Abstellraum und WC).

Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Villach. Jede Wohnungseinheit mit eigenem Kaltwasserzähler (als Mietzähler). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für jede Einheit separat über die Luft-Wasser-Wärmepumpe im Abstellraum. Die Außeneinheit wird am Dach positioniert.

Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Villach.

Stromversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Stromverbrauchszählung erfolgt für jede Wohnungseinheit separat (inkl. Abstellraum). Die Stromverbrauchszählung für Allgemeinflächen erfolgt über einen separaten Zähler.

Blitzschutz

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Brandschutz

Ausführung nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Wohnungseinheiten werden mit Heimrauchmeldern ausgestattet.

Beleuchtung

Allgemeinbeleuchtung im vorgeschriebenen Ausmaß und im Ermessen des Bauträgers für die Zugangsbereiche, Laubengänge, Abstellräume und Technikräume.

Antennenanlage

Die Wohnanlage wird mit einer gemeinschaftlich genutzten Satellitenanlage je Hausreihe für den Fernseh- und Rundfunkempfang ausgestattet (digitale SAT-Anlage inkl. DVB-T und UKW-Antenne). Programme sind nur mit geeigneten Receivern empfangbar. Diese müssen vom Wohnungseigentümer selbst angeschafft werden.

Telefon

Verkabelung für Festnetzanschluss vom Versorger (A1 Telekom Austria AG) vorbereitet. Anzahl und Vorbereitung in den Wohnungseinheiten siehe *Ausstattungsliste Elektroinstallation*.

Entwässerung

Oberflächenwässer der Dächer und Außenanlagen werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

II. WOHNUNGEN

AUSBAU

WÄNDE

Wände in den Wohnräumen (Ziegel verputzt oder als Trockenbau) raumhoch weiß gemalt.



Wand Bad / WC

Keramischer Fliesenbelag im Dünnbett-
Klebeverfahren

Format 30 x 60 cm, Weiß matt od. glänzend

Bäder im Spritzwasserbereich verfliest. (Dusche:
2,40m WC und Waschbäcken: 1,20m)

WC Rückseite bis Höhe 120 cm verfliest,
restliche Flächen geputzt und weiß gemalt

BÖDEN

Schwimmender Heizestrich, 7 cm, mit Trittschall- und Wärmedämmung für alle Räume.



Boden Wohnzimmer/Wohnküche, Zimmer,
Vorräume/Gänge

Stabparkett Eiche natur walzlackiert

ca. 2,7 mm Nuttschicht

inkl. Holzsockelleiste



Boden Bad / WC / AR

Keramischer Fliesenbelag im Dünnbett-
Klebeverfahren

Format 30 x 60 cm, 4 Farben wählbar

Bereiche ohne Wandverfliesung (AR) inkl.

Fliesensockel

DECKEN

Stahlbetondecken glatt gespachtelt, Oberflächen weiß gemalt.

RAUMHÖHEN

Die Ausführung der Raumhöhen liegt bei ca. 260cm.

KAMINE

Jede Einheit wird mit einem Kamin ausgestattet.

FENSTER / PORTALE

Kunststofffenster, Dreischeiben-Isolierverglasung samt ESG-Ausführung in durchsturzgefährdeten Bereichen, Fenster in Dreh-Kippausführung mit Griffolive, Balkon-, Terrassentüren in Drehkipp-Ausführung (bei zweiteiliger Ausbildung 1*Gehflügel und 1*Stehflügel) mit Griffolive, Balkon- und Terrassentüren laut Vertragsplan. Terrassen- und Balkontüren Schwelle in barrierefreier Ausführung. Alle Fenster inkl. Außen-Fensterbänke in Alu-Blech farbig beschichtet (Gestaltung nach architektonischem Konzept).

Innenfensterbänke in Aufenthaltsräumen Pressspanplatte 2-3 cm stark. Innenfensterbänke in den Bädern als verflieste Ausführung.

WOHNUNGSTÜREN

Die Hauseingangstüren werden in Holz mit Holz-Rahmenstock (Fichte RAL 9010 lackiert), oder als Kunststoff-PVC-Element mit Alu-Deckschale ausgeführt. Wahl lt. Arch. Gesamtkonzept.

INNENTÜREN

Holzzargen als Umfassungszargen mit Gummidichteinlagen, Oberfläche weiß walzlackiert; glatte Röhrenspan Innentüren walzlackiert (Farbe Weiß) samt Drückergarnituren und Schloss bzw. Wechselgarnitur bei Bad und WC. (Dana Strategie oder glw)

SANITÄRINSTALLATIONEN

Sämtliche sanitären Rohrleitungen in der Wohnung werden in Kunststoff ausgeführt.

Die Abflussleitungen werden in Kunststoff oder Gusseisen hergestellt.

Trockenbau-Vorsatzschalen inkl. Tragegestelle für Waschtisch, WC (Unterputz-Spülkästen).

KÜCHE



Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussanschluss. Rohinstallation bis zum **Eck- und Geräteventil**

Der Ausbau und Geräteanschluss erfolgt durch den Wohnungskäufer

BÄDER



Duschtasse samt Strukturträger aus Sanitäracryl, weiß, 90/90cm gemäß Architekturplanung.

Fabrikat: Ideal Standard Struktur Ultra Flat



Einhandmischer verchromt

Systemprodukt: HANSA Vantis Style

(oder gleichwertig)



Brausegarnitur verchromt mit Handbrause,
Brauseschlauch und Brausehalter
Systemprodukt: HANSA (oder gleichwertig)



Einzelwaschtisch (Farbe Weiß)
Format ca. 65 x 48 cm
Systemprodukt LAUFEN Pro S
(oder gleichwertig)



Einhandmischer verchromt
Systemprodukt: HANSA Vantis Style
(oder gleichwertig)



Waschmaschinenanschluss
mit Unterputzsifon und WM Anschlusshahn

TOILETTE, WC



Wandhängende WC-Schale (Tiefspüler),
mit Sitzbrett und Deckel (Farbe Weiß)
(2,0 Stk. je Wohneinheit)
Systemprodukt: LAUFEN Pro
(od. gleichwertig)



Unterputz Spülkasten und
zweiteiliger Betätigungsplatte
(Wassersparfunktion)
Systemprodukt: GEBERIT (od. gleichwertig)



Handwaschbecken (Farbe Weiß)
Format ca. 45 x 34 cm
Systemprodukt: LAUFEN Pro S (od. gleichw.)
mit Kalt- und Warmwasseranschluss
Systemprodukt **Armaturen:**
HANSA Vantis Style (od. gleichw.)

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Versorgung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt mit Tagstrom. Verteilerkästen u. WHG-Verteiler, sowie die Verrohrung und Verkabelung in Wänden, Böden und Decken entsprechen den ÖVE-Vorschriften. Im gesamten Bereich der Nebenräume erfolgt Feuchtraum- und Aufputzinstallation.

Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Elektroinstallationen der stark- und schwachstromtechnischen Einrichtungen inkl. Unterputz-Elektroverteiler, Schalter und Steckdosen vom Bauträger entsprechend der nachfolgenden Ausstattungsliste errichtet.

- Die Strom-Zähler befinden sich im Allgemeinbereich
- Schalter- und Steckgeräte in Standard-Ausführung (Legrand creo, weiß)
- Die Beleuchtungskörper im Haus sind vom Käufer zu errichten
- Beleuchtung bei den Zugängen als Deckenleuchte, rund weiß, mit integriertem Bewegungsmelder
- Leerverrohrungen in den Aufenthaltsräumen für Sonnenschutz/ Beschattung mit Blinddosen für die elektrische Bedienung (gegen Aufpreis: Jalousietaster, Motor, Verkabelung)
- Gemeinschaftsantennenanlage - Digitale Receiver sind vom Käufer auszuführen
- Telefonanschluss
- Nachrüstmöglichkeit für:
 - Photovoltaikanlage am Dach (Leerverrohrung aufs Dach vorgesehen)
 - E-Mobilität, (Leerverrohrung zum Carport), Lademöglichkeit E-Auto und E-Bikes.Anschlusswerte mit dem Energieversorger absprechen.

AUSSTATTUNGSLISTE JE WOHNEINHEIT:

Vorraum / Gang

- 1-2 x Auslass für Licht je nach Ganglänge bzw. Gangverlauf
- 3-4 x Auslass für Lichtschalter / Taster
- 2 x Auslass für Steckdose 1-fach
- 1 x Auslass für Sprechinnenstelle
- 1 x Auslass für Klingel
- 1 x Wohnungsverteiler unter Putz
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

Wohnen / Essen

- 2 x Auslass für Licht
 - 4 x Auslass für Schalter
 - 2 x Auslass für Steckdose 1-fach
 - 2 x Auslass für Steckdose 2-fach
 - 1 x Auslass für Steckdose 3-fach
-

- 1 x Auslass für Antenne / Sat
- 1 x Auslass für Raumfühler
- 1 x Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

Küche

- 2 x Auslass für Licht
- 2 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für E-Herd/Ceran
- 1 x Auslass für Backrohr
- 1 x Auslass für Geschirrspüler
- 1 x Auslass für Kühlschrank
- 2 x Auslass für Steckdose 2-fach
- 1 x Auslass für Steckdose 3-fach

Schlafzimmer

- 1 x Auslass für Licht
- 2 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für Steckdose 1-fach
- 3 x Auslass für Steckdose 2-fach
- 1 x Auslass für Antenne / Sat
- 1 x Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

Kinderzimmer

- 1 x Auslass für Licht
- 1 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für Steckdose 1-fach
- 2 x Auslass für Steckdose 2-fach
- 1 x Auslass für Antenne / Sat
- 1 x Leerverrohrung für Telefon/Internet
- 1 x Rauchmelder (Home-Melder)

Badezimmer

- 2 x Auslass für Licht
- 2 x Auslass für Schalter
- 2 x Auslass für Steckdose 2-fach
- 1 x Auslass für Waschmaschine

WC

- 1 x Auslass für Licht
 - 1 x Auslass für Schalter
-

Abstellraum

- 1 x Auslass für Licht
- 1 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für Steckdose 1-fach

Terrasse, Balkon

- 1 x Auslass für Licht
- 1 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für Steckdose 1-fach



Abstellraum

- 1 x Auslass für Licht
- 1 x Auslass für Schalter
- 1 x Auslass für Steckdose 1-fach
- Versorgung vom jeweiligen Wohnungsverteile



Schalter / Steckdosenauslass

Fabrikat Legrand Creo (oder glw.)

Heizungsregler

Raumtemperaturregler

Fabrikat Legrand Creo (oder glw.)

WOHNUNGEN ZUSATZAUSSTATTUNG

Sonnenschutz

Stockaufdoppelung als Vorbereitung für Raffstore werden baulich vorgesehen, Raffstore und Bedienungseinheit (händisch/elektrisch) sind **aufpreispflichtig**.

Raffstore und Markise bedingen vom Käufer einer vorherigen bautechnischen und architektonischen Abstimmung in Art/ Farbe/Lage/Umsetzung der Ausführungen mit dem Bauträger.

Gartenterrassen / Terrassen

Feinsteinbelag 2cm auf Splittbett und offener Fugenbildung (Kunststoff-Fugenteller), Plattenformat ca. 60 x 60 cm, inkl. erforderlichem Oberflächengefälle. Sichtschutz-Trennwände zwischen den Einheiten aus Stahlbeton natur, lt. architektonischem Gesamtkonzept.

Je Wohnungseinheit 1 x Außenwasseranschluss als wartungslose, frostsichere Wasseranschlussarmatur, 1 x Außensteckdose in Feuchtraumausführung sowie ein Lichtauslass samt Wandleuchte, Fabr. Philips Grass LED

Abstellraum

Jeder Wohnungseinheit wird ein Abstellraum zugewiesen; Ausführung in Beton natur; Bodenbelag Beton mit staubfreier Oberfläche und Anstrich versehen.

Einfriedung Privatgarten

Zaunanlage aus Maschendrahtzaun grau mit Systemstehern, ca. 100 cm hoch.

III. ANMERKUNGEN

Planänderungen / Sonderwünsche

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichobjekt, dem Prospekt und dem Modell ist die Ausführungsplanung maßgebend.

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar; sie sind in der Regel aber aufpreispflichtig. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmen das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

Einrichtung, Küchen

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Kempferteilungen der Fenster werden nach den Glasbegrenzungslinien und nach technischer Machbarkeit festgelegt, die in den Plänen dargestellten Fensterteilungen können sich dadurch ändern.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nicht möglich.

Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre nach den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

Vorbehalte und Hinweise

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z. B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten die dem täglichen Gebrauch nutzen (z. B. Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume, etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes haftet die Verkäuferin im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen und der Werkvertrags Ö-Normen.

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien/ Erzeugnisse/ Typen/ Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien/ Erzeugnisse/ Typen/ Systeme ausgeführt werden.

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käuferin nach sich ziehen
-

- Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde nachweislich erforderlich sind
- Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Spielflächen, Müll, etc...), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten
- Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone, Loggien und allfälliger Zubehör/Wohnungseigentumsflächen) von bis zu 3 % (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird
- Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt.

Die Käuferin erklärt schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

Das Montieren von Markisen/ Rollläden und das Aufstellen von Gartenhäusern sind nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auch Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen auch durch die Weiterentwicklung der Berechnungen zugrundeliegenden Software ergeben können. Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis und nicht der Planungsstand.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Lagerräumen im Erdgeschoss nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt und diese sich nur

zur Lagerung von Gebrauchsgegenständen eignen.

Die Grünflächen (Allgemeine Grünfläche, Privat Garten, Kinderspielplatz) sind ca. Flächen und können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung abweichen.

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc...) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen.
Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

VERTRAG

Treuhandkonto Mag. Martin Pretz, Ringmauergasse 8, 9500 Villach
