

# Projekt Feldkirchen an der Donau

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

*vorläufig, Änderung und Ergänzung möglich, Stand: 18.09.2017*



- Lage:** In Feldkirchen, wird ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet. Es wird zu jeder Wohnung ein Stellplatz zugeordnet. Die Stellplätze sind direkt über die Zufahrtsstraße befahrbar, folgende Räumlichkeiten sind enthalten: Offenes Wohnen mit Küche und Essbereich, WC, Bad, Schlafräume, Abstellraum, sowie im Kellergeschoss ein Technikraum, ein allgemeiner Trockenraum und je ein Kellerabstellraum je Wohnung. Im Erdgeschoss ein allgemeiner Fahrradraum. Alle Wohneinheiten verfügen über eigene Außenbereiche (Balkone, Loggien bzw. Terrasse). Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise, unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, errichtet.
- Aufschließung**
- Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.  
Die Abrechnung erfolgt direkt über die Gemeinde mit dem Hauseigentümer.
- Wasserversorgung:** Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz und wird über die Haustechnikräume im Kellergeschoß eingespeist. Die Entsorgung von Schmutzwässern erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Regenwässer werden auf eigenem Grund versickert.  
Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise anhand der Nutzwerte.
- Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG  
Vom Hauseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt über die Energie AG mit dem Hauseigentümer.
- Heizung:** Die Heizung und Versorgung mit Warmwasser erfolgt zentral und wird in den Haustechnikraum im Kellergeschoß eingespeist.  
Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird ein Heizkörper als Handtuchwärmer situiert, welcher über eine elektrische Heizpatrone verfügt. Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise, d.h. verbrauchsabhängig pro Wohneinheit.

# Projekt Feldkirchen an der Donau

## ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Alle Wohnungen werden in hochwertiger Qualität ausgeführt. Das betrifft sowohl die Architektur sowie auch Innenausstattung. Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich.

<b>Fundamente:</b>	Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben
<b>Kelleraußenwände:</b>	Stahlbetonwände, Stärke und Bewehrung lt. statischen Erfordernis, vor Ort ausbetoniert, im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert
<b>Kellerdecke:</b>	Element- oder Ortbetondecken, Stärke und Bewehrung lt. statischen Erfordernis
<b>Raumhöhe:</b>	generell 2,60m in allen Aufenthaltsräumen, Niederzonungen in den Sanitär/Nebenräumen sowie Gängen möglich
<b>Außenwände:</b>	Massivbauweise je nach statischen Erfordernissen, innen maschinell verputzt und gestrichen
<b>Fassade:</b>	Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Massivbauweise, einseitig mit Vorsatzschale-dämmplatte oder gleichwertiges; beidseitig verputzt und gestrichen (lt. Statik und Bauphysik)
<b>Stiegenhaus Wände:</b>	Massivbauweise lt. Statik und Bauphysik
<b>Innenwände:</b> Tragende Wände: Nichttragende Wände:	Massivbauweise; beidseitig verputzt, weiß gestrichen, Trockenbau, gespachtelt, weiß gestrichen
<b>Geschoßdecken:</b>	Ortbeton oder Teilmontagedecken
<b>Oberste Geschoßdecke:</b>	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke mit Wärmedämmung (EPS-Material, oder gleichwertiges)
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster ohne Sprossen
<b>Fensterbänke außen:</b>	Alu beschichtet
<b>Fensterbänke innen:</b>	Kunststofffensterbänke
<b>Hauseingangstüren:</b>	Alu beschichtet mit Blindstock
<b>Innentüren:</b>	Röhrenspantüren weiss glatt
<b>Hauptstiege:</b>	Stahlbeton mit Feinsteinzeugbelag
<b>Geländer:</b>	Geländerkonstruktionen aus Metall bzw. Handlauf
<b>Innenputz:</b>	Maschinenputz aus Kalk-Gips-Mörtel
<b>Fußbodenaufbauten:</b>	Estrich, Wärmedämmung und Beschüttung
<b>Dacheindeckung:</b>	Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion
<b>Spengler:</b>	Verblechungen in Alu ausführung

# Projekt Feldkirchen an der Donau

<b>Balkone:</b>	Bodenbelag: Estrichbetonplatten, Abdichtung, Stahlbetonkragplatte thermisch entkoppelt, Geländer Konstruktion aus Metall bzw. Betonbrüstung
<b>HAUSTECHNIK:</b>	
<b>Heizung:</b>	Wärmepumpe-Zentralheizungsanlage als Fußbodenheizung mit eigenen getrennten Wärmemesseinrichtungen
<b>Warmwasserbereitung:</b>	zentrale Warmwasserbereitung kombiniert mit der Raumheizung
<b>Anspeisung Heizung:</b>	Verteilung vom Heizhaus / Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung in der Wohnungsstation (UP-Kasten)
<b>Fußbodenheizung:</b>	pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m <sup>2</sup> mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stk. Raumthermostat pro Wohneinheit
<b>Meß-Steuertechnik:</b>	w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler und ein Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen
<b>Heizwärmebedarf:</b>	Laut Energieausweis

# Projekt Feldkirchen an der Donau

## SANITÄRAUSSTATTUNG

<b>Toiletten:</b>	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (2 Tasten); z.B. Laufen Pro Wandklosett; Handwaschbecken Laufen Pro A, ca. 36 cm x 25 cm, 1 Hahnloch mittig mit Überlauf mit Einhand WT-Batterie clivia mit Ablaufgarnitur
<b>Bad:</b>	Duo-Badewanne Acryl Barvaria; ca. 180 cm x 80 cm mit Einhand Aufputz Badebatterie clivia ohne Brausegarnitur  Bodengleich geflieste Dusche mit integriertem Bodenablaufgully und Sifon, Brausegarnitur und Einhandmischer (wenn im Plan ersichtlich)  Waschbecken „Laufen Pro A“ weiß – ca. 60 cm x 48 cm, 1 Hahnloch mittig mit Überlauf mit Einhand WT-Batterie clivia mit Ablaufgarnitur Standard Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsifon Badheizkörper Meteor rein elektrisch gebogene Ausführung, mit Thermostat, Höhe = ohne Patrone, inkl. Befestigungsmaterial, 600 x 1000mm, 400 Watt
<b>Küche:</b>	Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen bzw. gleichwertige Ausstattung aus anderen Lieferprogrammen. Die Ausstattungsteile werden vor Ort bemustert.
<b>Lüftung:</b>	mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen
<b>Außenwasseranschlüsse:</b>	je 1 frostsicherer Außenwasseranschluss pro WE (auch bei Balkonwohnungen)

## ELEKTROTECHNIK

Die Grundausstattung beinhaltet den benötigten Messplatz im Kellergeschoß sowie die Elektrozuleitung in die Einheit, den Unterverteiler (Standard mit Eingangssicherung und Überspannungsableiter) mit den Stromkreis-Sicherungen (1 St. je 25m<sup>2</sup>). Die Ausstattung beinhaltet je Raum einen Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter) mit der Zuleitung zum ersten Beleuchtungskörper (Beleuchtung nicht beinhaltet). Weiteres wird in jedem Raum eine Steckdose ausgeführt. Die WC-Lüfter werden mit der jeweiligen Beleuchtung mitgeschaltet.

<b>Gang:</b>	1 Stk. Sub-Verteiler UP für Wohnung mit FI Schutzschalter und Sicherungsautomaten 1 - 3 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge) 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Abstellraum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Bad:</b>	2 Stk. Beleuchtungsauslässe 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosen Raum) 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner <sup>1)</sup> 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)

<sup>1)</sup> Steckdose/Anschluss Waschmaschine ist entweder im Bad oder Abstellraum (je nach Raumkonfiguration) vorgesehen.

# Projekt Feldkirchen an der Donau

<b>WC:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosen Raum) 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Küche:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen (Doppelsteckdose bei der Arbeitsfläche), 1 Stk. Steckdose für Kühlgerät 1 Stk. Steckdose für Gefriergerät 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug 1 Stk. E-Herd-Anschluss 5polig 1 Stk. Steckdose bzw. Anschluss Geschirrspüler 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
bei einer Wohngröße ab 90 m <sup>2</sup>	4 Stk. Steckdosen (2 Doppelsteckdosen bei der Arbeitsfläche)
<b>Wohnraum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 6 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Essen:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen
<b>Schlafräum:</b>	1 Stk. Beleuchtungsauslass 3 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Balkon/Loggia/Terrasse:</b>	1 Stk. Beleuchtung 1 Stk. Steckdosen 1 Stk. Lichtschalter (Aus- oder Serienschalter)
<b>Jalousiekästen</b>	NUR Vorbereitung der Leerkästen und der Leerverrohrung für späteren elektrischen Antrieb samt Schalter (Auf / Ab) (Raffstore sind gegen Aufpreis erhältlich)
<b>Zusätzliche Steckdosen</b>	10 Stk. Steckdosen (Situierung Freie nach Wahl des Kunden)
<b>Telefon:</b>	1 Anschluss pro Wohnung, Verrohrung und Verkabelung
<b>Kabelfernsehen:</b>	1 kompletter TV-Anschluss im Wohnzimmer samt Verkabelung Leerverrohrung für jeden Schlafräum; Anmeldung durch den Nutzer
<b>Internet:</b>	1 Stk. Anschluss komplett inkl. Anschlussdose im Wohnzimmer; In den Schlafräumen verrohrt und verkabelt, damit bei Bedarf dort eine weitere Anschlussdose (nicht inbegriffen) angebracht werden kann. Vom Hauseigentümer ist ein Liefervertrag (Telefon, Fernsehen, Internet) abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt über den gewählten Lieferanten mit dem Hauseigentümer.
<b>Gegensprechanlage:</b>	elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage
<b>Blitzschutzanlage:</b>	das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet

# Projekt Feldkirchen an der Donau

## AUSSTATTUNGSLISTE:

### Bodenbeläge

<b>Stiegenhaus, Eingang:</b>	keramischer Belag
<b>Wohnräume:</b>	Fertigparkett Eiche Natur lackiert, staboptik, für Fußbodenheizung geeignet, mit Sockelleisten,
<b>WC und Bad:</b>	keramische Fliesen im Format 30/60cm an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: bis 1,2m; im Bad: bis 2,0m)

### Türen, Fenster, Portale

<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Höhe ca. 200 cm; Breite ca. 90 cm; Schallschutz lt. Bauordnung mit eingebautem Türspion, Zylinderschloss mit massiven Beschlag, Drückergarnitur in Alu-Natur eloxiert, innen mit Drücker, außen mit Knopf
<b>Wohnungsinnentüren:</b>	Höhe ca. 200 cm; Breite ca. 80 cm z.B.: Modell DANA „Euroba“ (oder Gleichwertiges); Oberfläche weiß
<b>Beschläge:</b>	Garnitur FSB 1076 (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur
<b>Fenster, Fenstertüren:</b>	Kunststoff-Fenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierglas Fixverglasungen mit 3-Scheiben-Isolierglas Innen: Innenfensterbank, weiß Außen: beschichtete Aluminium-Fensterbänke
<b>Sonnenschutz - OPTIONAL:</b> Auf Wunsch gegen Aufpreis möglich!	Raffstore sind gegen Aufpreis erhältlich. Die Baulichen Voraussetzungen für die Anbringung sind vorhanden. Die Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan.
<b>Schließanlage:</b>	Zentralschließanlage mit Wendeschlüsselsystem
<b>Hausbriefachanlage:</b>	außen pro Eingang; nach EU-Standard
<b>Lagerabteile:</b>	Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperbarer Türe zugeordnet; Ausstattung mit Licht und Steckdose.
<b>PKW-Stellplätze:</b>	Für die gesamte Wohnanlage stehen PKW Abstellplätze bzw. Fahrradstellplätze lt. Plan zur Verfügung

### Außenanlagen

<b>Erdgeschoßwohnungen:</b>	mit Terrasse, befestigter Terrassenbelag mit Estrichbetonplatten, teilweise Privatgärten eingezäunt
<b>Müll- u. Fahrradräume:</b>	sind im Erdgeschoß vorgesehen
<b>Trockenraum:</b>	steht im KG zur Verfügung
<b>Beleuchtung:</b>	alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet

#### Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B.: durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§2 Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

#### Abweichungen:

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.: bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3% (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5% (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör). Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen. Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit. Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.