

# BAUBESCHREIBUNG

## „Wohnen auf der Hahnenburg“



Beispielfoto

Bauvorhaben	Sanierung eines 4-Familienhaus mit EG-, OG- und DG-Wohnungen
Bauort	78667 Villingendorf Untere Gasse 9
Energiestandard	KFW-70 Standard; gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, Teil 2 2016 mit Energiepass

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Planung und Bauleitplanung</b> .....	<b>5</b>
1.10 Bauantrags- und Genehmigungsverfahren .....	5
1.20 Bauleitung.....	5
1.30 Planung .....	6
<b>2. Rohbau</b> .....	<b>6</b>
2.10 UG/TG .....	6
2.11 Kellergrundleitungen.....	6
2.12 Abdichtungsarbeiten .....	6
2.13 Verbauarbeiten .....	6
2.14 Gründung .....	6
2.15 Umfassungswände und Bodenplatte.....	6
2.16 Geschossdecken.....	6
2.20 Erd-, Ober- und Dachgeschosse .....	6
2.21 Außenwände.....	6
2.22 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände.....	7
2.23 Nichttragende Innenwände .....	7
2.24 Balkone .....	7
2.25 Geschosshöhe.....	7
<b>3. Dachkonstruktion/ Dacheindeckung</b> .....	<b>7</b>
3.10 Dach .....	7
3.20 Blechenerarbeiten .....	8
<b>4. Fassade-Außenputz</b> .....	<b>8</b>
4.10 Hauptfassade.....	8
<b>5. Heizungsinstallation</b> .....	<b>8</b>
5.10 Heizung .....	8
<b>6. Sanitärinstallation</b> .....	<b>8</b>
6.10 Wasserleitungen .....	8
6.11 Küchen Zuführung .....	9
6.20 Lüftung.....	9
6.30 Sanitäreinrichtungen .....	9
6.31 Badezimmereinrichtung .....	9

<b>7. Elektroinstallation</b> .....	12
7.10 Stromzufuhr und Installation.....	12
7.20 Potentialausgleich .....	12
7.30 Zählung.....	12
7.40 Leitungen.....	12
7.50 Ausstattung der Allgemeinbereiche.....	12
7.51 Ausstattung der Wohnung/ der einzelnen Räume .....	12
7.60 Multimedia .....	17
7.61 Sprechanlage .....	17
7.70 Rauchmelder .....	17
7.80 Stromzähler.....	17
<b>8. Ausbau und Ausstattung</b> .....	18
8.10 Außenfensterbänke .....	18
8.20 Innenfensterbänke.....	18
<b>9. Maler- und Innenputzarbeiten</b> .....	18
9.10 Oberflächen Wohnungen .....	18
9.20 Oberflächen Treppenhaus.....	18
<b>10. Fenster, Fenstertüren, Haustüren</b> .....	18
10.10 Fenster- und Fenstertüren .....	18
10.20 Haustüren .....	18
10.30 Rolläden/Jalousien .....	18
10.40 Estrich .....	18
<b>11. Türen</b> .....	19
11.10 Wohnungseingangstüren .....	19
11.20 Innentüren .....	19
11.30 Kellertüren .....	19
11.40 Schließanlage .....	19
11.50 Briefkastenanlage.....	19
<b>12. Fliesenarbeiten</b> .....	19
12.10 Bad.....	19
12.20 Gäste-WC/ Bad .....	19
12.30 Treppenhaus, Treppen, Technikraum.....	19
<b>13. Bodenbelagsarbeiten</b> .....	20
13.10 Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gast .....	20

<b>14. Schlosserarbeiten</b> .....	20
14.10 Balkongeländer .....	20
14.20 Treppenhausgeländer/ Geländer Außenbereich .....	20
14.30 Außentreppe.....	20
<b>15. Garagen und Außenanlage</b> .....	20
15.10 Garagen und Anbau/ Abstellraum .....	20
15.20 Außenanlage .....	21

## **0. Allgemeines**

Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und 4 Garagenstellplätzen inkl. Abstellraum. 2-geschossige, massive Bauweise mit Satteldachdach.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus mit derzeit geltendem Effizienzhausstandard E70 gemäß EnEV 2014 - Stand 01.01.2016 errichtet.

Die Leistungsbeschreibung erfolgt gemäß den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie gemäß den Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung. Es gelten die aktuell anerkannten Regeln der Technik.

Abweichungen durch behördliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar. Diese technischen Notwendigkeiten können Auswirkungen im Sondernutzungsrecht nach sich ziehen wie z.B.:

- Aufstellflächen für Rettungswerkzeug der Feuerwehr (diese Bereiche sind von Hecken und Sträuchern freizuhalten)
- Anlagen zur Regenwasserregulierung und Regenwasserbewirtschaftung (Einläufe, Revisionsöffnungen, Sickermulden etc.)

Lage, Größe und Anzahl solcher behördlichen Auflagen liegen im Ermessensspielraum der zuständigen Institutionen und müssen vom Bauträger umgesetzt und von den Käufern geduldet werden.

Die in den Unterlagen (Exposé) dargestellte Farbgestaltung der Fassaden, Dächer und sonstigen Bauteile sind Vorschläge aus Sicht des Bauträgers und sind – auch auf Grund der Druck- und Farbwiedergabe – nicht Vertragsbestandteil. Die Festlegung der Gestaltung der Fassaden und der Oberflächen im Allgemeinbereich erfolgt durch den Bauträger.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einrichtungsgegenstände sind nur im Lieferumfang enthalten, sofern sie ausdrücklich Bestandteil der Leistungsbeschreibung sind. Für den Leistungsumfang der sanitären Einrichtungsgegenstände sind die Baupläne im Maßstab M 1:100 gültig.

Der Baustrom und die Müllentsorgung werden bis zur Wohnungsübergabe vom Bauträger übernommen.

---

## **1. Planung und Bauleitung**

### **1.10 Bauantrags - Genehmigungsverfahren**

Die Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde liegt vor.

### **1.20 Bauleitung**

Die Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegen in den Händen des Bauträgers. Die erforderlichen baupolizeilichen Abnahmen, die Einmessung des Schnurgerüsts bzw. Absteckung des Baukörpers werden vom Bauträger in Auftrag gegeben.

### **1.30 Planung**

In den Erwerbskosten sind folgende Planungskosten und Gebühren enthalten:

- behördliche Genehmigungsgebühren
  - komplette Architektenleistung
  - Tragwerksplanung
  - Wärmeschutzberechnung
  - Vermessungsgebühren
  - behördliche Abnahmen soweit erforderlich
  - Werkplanung
  - Herstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas
- 

## **2. Rohbau**

Durchführung der kompletten Erdarbeiten.

Erdarbeiten samt Abfuhr sowie Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Fertigplanie des Geländes.

### **2.10 UG/TG**

#### **2.11 Kellergrundleitungen**

Die Abwasserleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) werden als Kunststoffrohre (KG 2000) mit einem Durchmesser von ca. 100-150 mm verlegt, inklusive Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Durchführung der Entwässerung im Grundstück erfolgt gemäß Werkplanung.

#### **2.12 Abdichtungsarbeiten**

Die Abdichtung erfolgt nach Maßgabe der aktuell anerkannten Regeln der Technik.

#### **2.13 Verbauarbeiten**

Die eventuell erforderlichen Verbauarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

#### **2.14 Gründung**

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen. EG-Außenwände (Bestand) wurden als Stahlbetonwände, nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Erdung erfolgt nach VDE-Richtlinien.

#### **2.15 Umfassungswände und Bodenplatte**

Das EG wurde Hangseitig in Stahlbeton (Bestand) als schwarze Wanne entsprechend den Erfordernissen hergestellt. Die Südseite wurde in Hohlblockziegel ausgeführt.

Die Bodenplatte wird mit einer selbstklebenden Abdichtungsbahn gegen möglich aufsteigende Feuchte abgedichtet.

#### **2.16 Geschossdecken**

Die Geschossdecken wurden als Stahlbeton Rippdecken (Kassettendecken) ausgeführt. Zusätzlich wurden die Hohlräume mit Betonsteine ausgefüllt und mit ca. 5cm Beton vollflächig aufbetoniert. Die Deckenstärke erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen.

## **2.20 Erd-, Ober- und Dachgeschosse**

### **2.21 Außenwände**

Sämtliche Außenwände der aufgehenden Geschosse wurden mit Betonsteine (Bestand) ausgeführt. Die Wandstärke wurde nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.

### **2.22 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände**

Kalksandstein-Mauerwerk mit einer Dicke nach Erfordernis von Schallschutz und Statik nach Angaben des Statikers.

### **2.23 Nichttragende Innenwände**

Die neuen nichttragenden Innenwände im EG und OG wurden mit 11cm starken Ytong Steinen hergestellt, die bestehenden Innenwände aus 11cm starken Hohlblockziegel. Im Dachgeschoss wurden die nichttragenden Innenwände als 12cm starke Holzständerwände mit OSB und Gipsplattenbeplankung hergestellt.

### **2.24 Balkone**

Balkon DG Wohnung: Ausführung in Holzbauweise inkl. Gefälledämmung. Diese werden thermisch getrennt oder thermisch umschlossen an den Geschossdecken befestigt. Die Unterseite wurde mit Mehrschichtplatten verkleidet und nichtdeckend weiß gestrichen. Die Entwässerung erfolgt über eingebaute Einläufe als Rohr-in-Rohr-System mit Anschluss an die Fallrohre.

Die Balkone erhalten eine geeignete Abdichtung nach DIN 18531.

Die Rinnen an den Türen sind selbstentwässernd und erfolgen nach technischer Erfordernis.

Belag: Der Balkon erhält einen Belag aus Betonplatten in den Maßen 40cm x 40cm.

Balkone OG Wohnung: Bestandsbalkon Südseite Ausführung in Stahlbeton inkl. Gefälledämmung. Dieser wird thermisch getrennt oder thermisch umschlossen an der Geschossdecke befestigt. Die Unterseite wurde mit einem WDVS ausgeführt und verputzt. Die Entwässerung erfolgt über eingebaute Einläufe als Rohr-in-Rohr-System mit Anschluss an die Fallrohre.

Die Balkone erhalten eine geeignete Abdichtung nach DIN 18531.

Die Rinnen an den Türen sind selbstentwässernd und erfolgen nach technischer Erfordernis.

Belag: Der Balkon erhält einen Belag aus Betonplatten in den Maßen 40cm x 40cm.

Der neue Balkon in Richtung Süd-Ost wird als Stahlkonstruktion ausgeführt. Dieser wird thermisch getrennt oder thermisch umschlossen an der Geschossdecke befestigt. Die Entwässerung erfolgt über eine eingebaute Rinne als Rohr-in-Rohr-System mit Ableitung in eine Sickermulde.

### **2.25 Geschosshöhe**

Die lichte Raumhöhe der einzelnen Geschosse ist vor Ort zu besichtigen. Das Dachgeschoss ist nicht offen gestaltet.

---

## **3. Dachkonstruktion/ Dacheindeckung**

### **3.10 Dach**

Das Dach wird in hochwertiger Zimmermannskonstruktion als Satteldach errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt in anthraziten Dachziegeln.

Der Dachstuhl wird mit Zwischensparrendämmung ausgeführt. Zusätzlich wird eine Aufdachdämmung verlegt (nach EnEV). Das Dachgeschoss erhält zusätzlich eine Zwischendecke, diese wurde mit Gipskartonplatten beplankt und verputzt. Die Dachuntersicht außen wird mit hochwertigen 3-Schichtplatten versehen und lasiert.

### **3.20 Blechenerarbeiten**

Die Dachabläufe sind ausreichend dimensioniert, die Regenfallrohre werden in Titanzink mit allen erforderlichen Formstücken bis zum Terrain eingebaut.

Wo erforderlich, erhalten die Dachaufbauten Blechverwahrungen aus Titanzink und erfolgen nach Maßgabe des Bauträgers.

---

## **4. Fassade-Außenputz**

### **4.10 Hauptfassade**

Die Hauptfassaden werden als Putzfassaden im Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol Hartschaum-Platten mit mineralischem Putz (Körnung ca. 2-3mm) ausgeführt. Der Aufbau der Fassade ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis. Zusätzlich wurde die Fassade zweimal weiß/altweiß gestrichen

---

## **5. Heizungsinstallation**

### **5.10 Heizung**

Die Heizzentrale befindet sich in der Ebene des EG. Die Warmwasserbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über eine Luft Wasser Wärme Pumpe Fabrikat Buderus Für die Anlage wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen.

Dieser wird gemäß Teilungserklärung auf alle 4 Wohnungseigentümer nach 1000 – stel Miteigentumsanteilen umgelegt.

Jede Wohnung erhält im Flur separat einen Heizungsverteilerkasten für die Regulierung der Fußbodenheizung. Zudem erhält jede Wohnung einen elektronischen Wärmemesser zur Verbrauchsermittlung. Hierbei handelt es sich um gemietete Funkmessgeräte nach Wahl des Bauträgers.

Alle Aufenthaltsräume der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, in jedem Aufenthaltsraum zur individuellen Temperaturregelung.

Die Technikräume sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

---

## **6. Sanitärinstallation**

### **6.10 Wasserleitungen**

Die Kaltwasserleitungen und Warmwasserzuleitungen vom Technikraum werden als Kunststoffrohre verlegt. Steigstränge und Objektanschlussleitungen werden mit Kunststoffleitungen System Alpex (Rohr- in- Rohr) - oder gleichwertig - ausgeführt. In jeder Wohnung werden Unterputtzähler für Warm- und Kaltwasserzählung installiert. Die Wasseruhren werden in den Installationswänden der Bäder montiert. Der Gesamtwasserverbrauch der Wohnanlage wird im Hausanschlussraum gezählt. Die erforderlichen Messgeräte werden durch den Verwalter für die Käufer auf deren Kosten angemietet.

Die Abwasserleitungen werden als Kunststoffleitungen hergestellt.

Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserableitungen werden nach DIN gedämmt. Die sichtbaren Leitungen werden soweit notwendig mit einer aluminium-kaschierten Dämmung gedämmt. Die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Berücksichtigung der Regelungen bezüglich des Schalls und des Brandschutzes. Sämtliche Armaturen besitzen DVGW Zulassungen.



Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl, die dem Bauträger vorbehalten ist.

Für den allgemeinen Gartenbereich wird eine Gartenbewässerung über die Allgemeinwasserzählung installiert.

#### **6.11 Küchen Zuführung**

Die Küchen Zuführung erfolgt mit Kalt- und Warmwasser sowie Ablaufrohr bis Innenkante Wand an der vorgesehenen Installationsstelle, Eckventile oder Stopfenverschluss, je nach Strangleitungsführung eventuell mit Eckventilzähler ausgestattet.

Die Elektro- und Sanitärleitungen werden gemäß Werkplan ausgeführt.

#### **6.20 Lüftung (gem. Lüftungskonzept)**

Das Lüftungskonzept ist gemäß DIN 1946-6 und DIN 18017-3 unter Beachtung der EnEV 2014 zu erstellen.

Die Dunstabzugshauben der Küchen werden mit Umluft betrieben.

#### **6.30 Sanitäreinrichtungen**

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Werkplänen. Die Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt.

#### **6.31 Badezimmereinrichtung**

##### Wohnungen EG:

- Duschwanne Acryl 90/90 easy light weiß mit Eckablauf
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur, chrom
- 1 Duschstange Aufputz mit Kopfbrause Cromo Select E Multi
- 1 Waschmaschinenanschluss Unterputz
- 1 WC Tiefspüler, spülrandlos Duravit Dura Style softclose, Sigma Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 Waschtisch Duravit Dura Style, Maße 60 x 47 weiß, mit Überlauf
- 1 Hans Grohe Talis S, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 Glastrennwand individuell nach Grundriss

## Wohnung OG

### Bad:

- Duschwanne Acryl 120/100 easy light weiß mit Eckablauf
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter Isiflex Brauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 Waschmaschinenanschluss Unterputz
- 1 WC Tiefspüler, spülrandlos Duravit Dura Style softclose, Sigma Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 2 Waschtisch Duravit Dura Style, Maße 60 x 47 weiß, mit Überlauf
- 2 Hans Grohe Talis S, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 Badewanne Duravit D Code 170/75 weiß Acryl mit UP Mischer und Handbrauseset
- 1 Glastrennwand individuell nach Grundriss

### Gäste WC:

- 1 WC Tiefspüler, spülrandlos Duravit Dura Style softclose, Sigma Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 Waschtisch Duravit Dura Style, Maße 45 x 35 weiß, mit Überlauf
- 1 Hans Grohe Talis S, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur

## Wohnung DG

### Bad:

- Duschwanne Acryl 100/90 easy light weiß mit Eckablauf
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter Isiflex Brauseschlauch und Fitfix Wandanschlussbogen
- 1 Waschmaschinenanschluss Unterputz
- 1 WC Tiefspüler, spülrandlos Duravit Dura Style softclose, Sigma Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 Waschtisch Duravit Dura Style, Maße 60 x 47 weiß, mit Überlauf
- 1 Hans Grohe Talis S, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 Glastrennwand individuell nach Grundriss

### Gäste WC:

- 1 WC Tiefspüler, spülrandlos Duravit Dura Style softclose, Sigma Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 Waschtisch Duravit Dura Style, Maße 45 x 35 weiß, mit Überlauf
- 1 Hans Grohe Talis S, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur

---

## **7. Elektroinstallation**

### **7.10 Stromzufuhr und Installation**

Die Stromzufuhr erfolgt über den vom Energieversorgungsunternehmen installierten Elektrizitätsanschluss. Der Hauptzählerschrank (Preisgruppe Fabrikat Hager oder gleichwertig) befindet sich im zentralen Technikraum im EG des Gebäudes und ist zugänglich für jeden Käufer. Jede Wohnung erhält separat einen Elektrounterverteiler. Die Elektroinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Der Personenschutz wird über 2 FI-Schalter je Wohneinheit sichergestellt.

### **7.20 Potentialausgleich**

Sämtliche Heizungs- und Sanitärleitungen usw. erfolgen über die Fundamenterdung gemäß VDE.

### **7.30 Zählung**

Jede Einheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom (Treppenhaus Technikraum, allgemeine Außenbeleuchtung etc.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Es wird ein zusätzliches Gemeinschaftszählerfeld im Hauptverteiler für Heizungsanlage geliefert, sofern erforderlich. Das Ablesen der Strommengen erfolgt vor Ort.

### **7.40 Leitungen**

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Im Technikraum erfolgt die Installation als Aufputz Montage in entsprechenden Kabelkanälen bzw. -Rohren gemäß Vorgabe des Bauträgers.

### **7.50 Ausstattung der Allgemeinbereiche**

#### Fassade Außenbereich

Schiffsarmatur

#### Treppenhaus und Flure

Deckenleuchten/ Wandleuchten, schaltbar über Schalter an den Wohnungseingangstüren sowie an der Haustüre im OG

#### Außenanlage

Bodennahe Pollerleuchten (Anzahl nach Festlegung des Bauträgers)

### **7.51 Ausstattung der Wohnung/der einzelnen Räume**

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung zur Aufnahme der Sicherungen, der Schaltgeräte sowie sonstiger Komponenten aufgebaut. Angebaut an die Verteilung ist ein Multimediafeld vorgesehen, in dem die passiven Netzwerkkomponenten eingebaut sind. Ein Montageplatz für Router wird hierbei berücksichtigt.

#### Schalterprogramm

Schalter und Steckdosen im reinweißen Großflächenschalterprogramm der Firma Jung AS 500.

## **Wohnung 1 EG**

### Wohn-,Esszimmer

- 2 Deckenbrennstellen separat Schaltbar an Türe  
Esszimmerlampe zusätzlich an Balkontüre schaltbar
- 1 Steckdose unter Schalter an Türe
- 1 Steckdose unter Schalter an Balkontüre
- 1 Dreier-Steckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 2 Rollladenschalter an Türe
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Küche

- 2 Deckenbrennstellen mit Doppelschalter separat Schaltbar an Türe
- 1 Rollladenschalter an Türe
- 1 Steckdose unter Schalter an Türe
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose 230/400V
- 1 Doppel- Steckdose im Arbeitsbereich
- 1 Steckdose im Arbeitsbereich
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Steckdose

### Flur

- 3 LED Einbauleuchten schaltbar an Türe und im Flur
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Netzwerkdose
- 1 Sprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie am Bett
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Bad

- 4 LED Deckeneinbauleuchten schaltbar an Türe
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leuchtenauslass über Waschbecken schaltbar am Waschbecken
- 1 Steckdose neben dem Waschbecken
- 1 Doppel- Steckdose für WM/ TR
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, von innen schaltbar (Wohnzimmer)
- 1 Terrassenleuchte, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar, Schalter mit Kontrollleuchte (Wohnzimmer)

## **Wohnung 2 EG**

### Wohn-/ Esszimmer/ Küche

- 3 Deckenbrennstellen
  - Wohnzimmer Schaltbar im Flur und an Terrassentüre
  - Esszimmer Schaltbar im Flur und an Terrassentüre
  - Küche Schaltbar in Flur
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Rollladenschalter an Terrassentüre
- 1 Steckdose
- 1 Dreier- Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 2 Doppel- Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose 230/400V

### Flur

- 3 LED Einbauleuchten schaltbar an Türe und im Flur
- 1 Wechselschalter für Wohnzimmer
- 1 Wechselschalter für Esszimmer
- 1 Ausschalter für Küche
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppel- Steckdose
- 1 Sprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Netzwerkdose

### Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie am Bett
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Bad

- 4 LED Deckeneinbauleuchten schaltbar an Türe
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leuchtauslass über Waschbecken schaltbar am Waschbecken
- 1 Steckdose neben dem Waschbecken
- 1 Doppel- Steckdose für WM/ TR
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 2 Brennstellen, von innen schaltbar (Wohnzimmer)
- 2 Terrassenleuchten, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar, Schalter mit Kontrollleuchte (Wohnzimmer)

## **Wohnung 3 OG**

### Wohn-/ Esszimmer

- 2 Deckenbrennstellen jeweils separat Schaltbar im Flur und an Balkontüre
- 5 Rollladenschalter Für Wohn-/ Esszimmer und Küche
- 1 Wechselschalter Flur
- 1 Ausschalter Küche
- 2 Steckdose unter Schalter
- 1 Dreier- Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Küche

- 1 Deckenbrennstellen mit Ausschalter im Wohn-/ Esszimmer
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose 230/400V
- 3 Doppel- Steckdose im Arbeitsbereich

### Flur

- 4 LED Einbauleuchten schaltbar jeweils vor den Türen der Räume
- 5 Schaltstellen in Summe
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Netzwerk
- 1 Sprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie am Bett links und rechts
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Kind 1

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Kind 2

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Bad

- 4 LED Deckeneinbauleuchten schaltbar an Türe
- 1 Rollladenschalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leuchtauslass über Waschbecken schaltbar an der Türe
- 2 Doppel- Steckdosen neben den Waschbecken
- 1 Doppel- Steckdose für WM/ TR
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### WC

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Balkon Wohnzimmer

- 1 Ausschaltung mit 2 Brennstellen, von innen schaltbar (Wohnzimmer)
- 2 Balkonleuchten, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar, Schalter mit Kontrollleuchte (Wohnzimmer)

### Balkon Esszimmer

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, von innen schaltbar (Esszimmer)
- 1 Balkonleuchte, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Außensteckdose

## **Wohnung 4 DG**

### Wohn-/ Esszimmer

- 5 LED Deckeneinbauleuchten
  - Wohnzimmer Schaltbar im Flur und an Balkontüre rechts
  - Esszimmer Schaltbar im Flur und an Balkontüre links
- 4 Rollladenschalter Für Wohn-/ Esszimmer
- 1 Wechselschalter Flur
- 1 Ausschalter Küche
- 3 Steckdosen
- 1 Dreier- Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 2 Raumthermostate für Fußbodenheizung Wohnen/Flur, Küche/Essen

### Küche

- 1 Deckenbrennstellen mit Ausschalter im Wohn-/ Esszimmer
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Herdanschlussdose 230/400V
- 2 Doppel- Steckdose im Arbeitsbereich

### Flur

- 4 LED Einbauleuchten schaltbar an Türe und Wohnzimmer
- 1 Doppel- Steckdose
- 2 Steckdosen
- 1 Netzwerk
- 1 Sprechanlage



### Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie am Bett links und rechts
- 1 Rollladenschalter
- 3 Doppel- Steckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Kind 1

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür und am Bett
- 2 Steckdosen
- 2 Doppel- Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Bad

- 4 LED Deckeneinbauleuchten schaltbar an Türe Außen
- 1 Leuchtenauslass über Waschbecken schaltbar an Waschtisch links
- 1 Steckdose neben Waschbecken links
- 1 Doppel- Steckdosen neben den Waschbecken rechts
- 1 Doppel- Steckdose für WM/ TR
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### WC

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

### Loggia

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, von innen schaltbar (Wohnzimmer)
- 1 Balkonleuchte, Festlegung durch den Bauträger.
- 2 Außensteckdosen, von innen schaltbar (Wohnzimmer)

## **7.60 Multimedia**

Für Telefon-, TV- und Internetempfang werden je Wohnung eine anschlussfertige TV- und CAT 7 Netzwerk-Dose inkl. Kabelzuleitung in Leerrohren installiert.

## **7.61 Sprechanlage**

Eine Sprechanlage mit Klingel und Türöffner.  
Etagenruftaster im Treppenhaus an der Wohnungsabschlusstür im OG und DG.

## **7.70 Rauchmelder**

Gemäß LBO werden in Aufenthaltsräumen, in welchen bestimmungsgemäß Personen schlafen sowie in Fluren, über die Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen führen, batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die erforderlichen Rauchmelder werden durch den Verwalter der Käufer auf deren Kosten angemietet und gewartet.

## **7.80 Stromzähler**

Sollten fernablesbare Stromzähler installiert werden, sind die Kosten der Einrichtung und Ablesung von den Käufern selbst zu zahlen.

-----

## **8. Ausbau- und Ausstattung**

### **8.10 Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden als Aluminiumbänke in Fensterfarbe ausgeführt.

### **8.20 Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden in sämtlichen Räumen in Agglo Marmor 20 mm stark, weiß ausgeführt. Überstand ca. 35 mm eingebaut.

---

## **9. Maler- und Innenputzarbeiten**

### **9.10 Oberflächen Wohnungen**

Die Innenwände im Bereich der Wohnungen im EG, OG und DG erhalten einen einlagigen Maschinengrundputz auf Gipsbasis, darauf eine streichfähige Oberfläche mit einem Filzfeinputz 1mm Körnung und einen hochwertigen Anstrich in Weiß. Die Decken werden gespachtelt und erhalten einen Spritzputz

### **9.20 Oberflächen Treppenhaus**

Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus werden gespachtelt und erhalten einen Edelputz in Körnung 1,5-2mm in weiß

## **10. Fenster, Fenstertüren, Haustüren**

### **10.10 Fenster und Fenstertüren**

Die Fenster- und Fenstertürrahmen der Wohngeschosse werden in Kunststoff (Mehrkammersystem mit Stahleinlage) ausgeführt. Die Elemente erhalten die Farbe weiß. Die Verglasung erfolgt mit Wärme-Isolierglas (Dreifachverglasung,  $U_g=0,5$ ) gemäß den Anforderungen der EnEV. Die Fenster werden gemäß Werkplanung mit einem Dreh-Kipp-Beschlag oder Dreh Beschlag mit Pilzzapfenverriegelung versehen.

### **10.20 Haustüren**

Die Haustüren sind hochwertige wärmedämmte Aluminiumhaustüren in Telegrau und vertikalem Lichtausschnitt in VSG Glas. Die Türen erhalten ein PZW Schloss mit Dreifachverriegelung und elektrischem Öffner.

### **10.30 Rollläden/Jalousien**

Alle Fenster außer Dachfenster und Gäste WC im OG erhalten Rollläden mit Elektromotoren. Elektrische Schalter befinden sich zentral im Bereich der Lichtschalter. Die Farbgebung der Rollläden/Jalousien erfolgt nach Maßgabe des Bauträgers.

### **10.40 Estrich**

Alle Wohnräume und deren Flure erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Dämmplatten mit Trittschall- und Wärmedämmung aus hochwärmedämmenden PU-Platten oder aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (FCKW frei) je nach Bedarf bzw. gemäß den statischen Erfordernissen. Der Randdämmstreifen wird als Wanne ausgeführt, darauf der Estrich ca. 60mm stark. Der Estrich wird als Calciumsulfatestrich (Fliesestrich) ausgeführt. In den Bädern und Duschen erfolgt eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit mit Eckdichtbändern und Anstrich.

Hinweis zu Pos. 12.0 und 13.0 - bedingt durch die geforderten Dämmstärken kann es im Boden/Wandbereich gerade bei elastischen Fugen Risse geben. Hieraus ergibt sich kein Mangel, die Fugen sind dann gegebenenfalls zu erneuern.

---

## **11. Türen**

### **11.10 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als kunststoffbeschichtete Schallschutztüren weiß beschichtet in Holzzargen mit Sicherheitsbeschlag, Dreifachverriegelung, Schallex und Lippendichtung mit Anschlagsschiene ausgeführt.

### **11.20 Innentüren**

Sämtliche Türen in der Wohnung aus Röhrenspan mit glatten Türblätter weiß lackiert mit Edelstahl-Türdrückern montiert. Die Türzargen werden als Holzumfassungszargen im selben Material ausgeführt.

### **11.30 Kellertüre**

Die Technikräume erhalten aus brandschutztechnischen Gründen eine feuerhemmende T30-Türe.

### **11.40 Schließanlage**

Die Schließanlage wird mit einem Profilzylinder für die Wohnungseingangstüre und Hauseingangstüre ausgeführt. Je Wohneinheit werden 3 Schlüssel zur Verfügung gestellt.

### **11.50 Briefkastenanlage**

Im Bereich der Hauszugänge wird eine freistehende oder eine in die Fassade eingebaute Briefkastenanlage montiert. Die Farbe erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

---

## **12. Fliesenarbeiten**

### **12.10 Bad**

Im Bad werden Wandfliesen „Zipari“ in weiß matt und Bodenfliesen „Zevio“ in anthrazit nach Mustervorlage verlegt. Die Fliesen sind rektifiziert und haben die Maße 30x60. Die Abschlussprofile sind aus Edelstahl.

Die Fliesen werden in den Duschen Raumhoch, ansonsten bis zu Höhe der Installationswände verlegt (1,20m-1,30m).

### **12.20 Gäste-WC/Bad**

entsprechend 12.10 jedoch bis max 1,30m hoch

### **12.30 Treppenhaus, Treppen, Technikraum**

Im Treppenhaus und im Technikraum werden Bodenfliesen „Evoque“ in grau nach Mustervorlage verlegt. Die Fliesen sind rektifiziert und haben die Maße 30x60. Die Abschlussprofile sind aus Edelstahl. Die Sockel werden mit den Bodenfliesen verlegt.

---

## **13. Bodenbelagsarbeiten**

Hinweis:

Dauerelastische Fugen: Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und bedürfen laufender Kontrolle und Überholung.

Abrisse solcher Fugen unterliegen gemäß VOB nicht der Gewährleistung.

### **13.10 Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gast, Küche**

Verlegt wird ein hochwertiger Vinylboden Linz 8.1 oak nature der Schweizer Firma Enia Flooring (schwimmend verlegt). Die Sockelleisten in weiß, Abmessungen nach Maßgabe des Bauträgers.

---

## **14. Schlosserarbeiten**

### **14.10 Balkongeländer**

Stahlgeländerkonstruktion feuerverzinkt mit VSG Milchglas, Handlauf aus Edelstahl.

### **14.20 Treppenhausgeländer/ Geländer Außenbereich**

Pulverbeschichtetes Harfengeländer in Eisenglimmer mit senkrechten Stäben. Der Handlauf erfolgt aus Edelstahl.

### **14.30. Außentreppe**

Pulverbeschichtete Stahlwagentreppe in Eisenglimmer, Geländer aus senkrechten Stäben, Handlauf aus Edelstahl.

## **15. Garagen und Außenanlage**

### **15.10 Garagen und Anbau/ Abstellraum**

Jeder Wohnung wird eine Garage mit Abstellraum zugeteilt. Die Fertiggaragen der Wohnungen 1, 3 und 4 haben eine Abmessung von 9,20m x 2,98m x 2,55m. Die Garage hat eine Länge von 6,00m, der Anbau von 3,20m. Die Fertiggarage der Wohnung 2 hat die selben Abmessungen, jedoch ist das Anbauteil rechts neben der Garage.

Konstruktion: Kubus in Stahlbeton, C30/37, in einem Guß hergestellt, mit werkseitig anbetoniertem Boden. Die Vorderkante des Garagenbodens ist mit einem umfassenden Edelstahl-U-Profil geschützt.

Außen: Sichtbare Wandflächen: Kunstharz-Edel-Spritzputz, Körnung 1,5mm, Farbe weiß.

Innen: Wischfester Dispersionsanstrich, gesprenkelt.

Dachisolierung: Bitumen-Schweißbahnen 5mm dick mit reißfester Trägereinlage, beschiefert; inkl. Bekiesung.

Tor: Hörmann-Stahlschwinger, Berry N80, verzinkt, senkrechte Sicken, weiß, kunststoffbeschichtet. 3-Punkt-Verriegelung (2mal seitlich, 1mal oben). Mit Deckenlaufrollen und geräuscharmen, leichtgängigen Kunststoff- Laufrollen versehen.

Elektroausstattung Innen: 2er-Kombination Schalter-Steckdose-Innentaster im Einfahrtsbereich vorne links\_2er-Kombination Schalter-Steckdose im Türbereich\_1 LED Wannenleuchte, Länge ca.1,30m inkl. Kabel eingezogen in Leerrohren. Die Zuleitung ist laut VDE mit einem FI-Schutzschalter (im Unterverteiler des Gebäudes) abgesichert sein.

## **15.20 Außenanlage**

### Wege und Plätze

Die Oberflächen der Hauszugänge, des Müllabstellplatzes, der Stellplätze sowie der Hof erhalten einen Belag aus versickerungsfähigem Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus 20/20cm. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden.

### Bepflanzung

Rasenflächen, im Bereich der Terrassen werden als Gräser gepflanzt