

BAUTRÄGER UND VERKAUF
ALPRO GMBH
Mittagskogelstrasse 31, 9220 Velden

WOHNPROJEKT
Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten
Villacherweg, 9584 Finkenstein am Faakersee



Bau - und Ausstattungsbeschreibung

1. Kurzbeschreibung:

Das Bauvorhaben entspricht bezüglich Wärme und Schallschutz der Bauordnung für Kärnten in Ihrer letztgültigen Fassung und den damit zusammenhängenden Normen und Vorschriften. Maßgeblich für die Errichtung der Wohnhausanlage sind, der Einreichplan, der Polierplan, die Statik sowie die Bauphysik. Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

Im Massivbau entsteht ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten. Diese verfügen je nach Geschoss über eine Terrasse mit Garten oder einem großzügigen überdachten Balkon. Bei den Wohnungen handelt es sich im Kellergeschoss um 2-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss sind es zwei 3-Zimmer-Wohnungen und im Obergeschoss jeweils eine 2- und 3-Zimmer-Wohnung. Erschlossen sind die Geschosse über ein Treppenhaus mit Stiege sowie einem Lift.

2. Technische Beschreibung des Projekts:

- **Fundierungen:**

Stahlbetonfundamentplatte laut statischem Erfordernis, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern (wasserundurchlässig), Dimensionierung nach statischer Berechnung.

Fundamenterdung:

Im Plattenbereich bzw. Fundament wird rundum ein verzinkter Ringerder verlegt und an den Hausecken, an denen die Regenabfallrohre situiert sind, hochgeführt. Diese sind für den Anschluss einer Blitzschutzanlage vorbereitet.

- **Vertikale Feuchtigkeitsabdichtung:**

Alle Kelleraußenwände (Betonwände im Erdreich) werden bis zur Unterkante Hausfassade + 30cm über GOK vollflächig mit bituminösem Dichtmaterial versehen. Als Dämmung bzw. zum Schutz der Feuchtigkeitsabdichtung sowie gegen mechanische Beschädigungen beim Hinterfüllen wird eine 18 cm starke Perimeterdämmung, aus extrudierten Hartschaumstoffplatten, verwendet.

- **Horizontale Dampfsperre im KG:**

1 Lage bituminöse Abdichtung geflämmt mit Alu-Einlage

- **Hinterfüllen der Baugrube (Zuschütten des Arbeitsgrabens):**

Der Arbeitsgraben wird, mit geeignetem Material, hinterfüllt und lagenweise verdichtet. Dafür wird gegebenenfalls auch das auf dem Grundstück gelagerte Aushubmaterial verwendet.

- **Geschossdecken:**

D = 25 cm (nach statischen Angaben) über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss aus Stahlbeton.

- **Fußbodenkonstruktion:**

EPS Schüttung gebunden, Trittschall Dämmplatte, Gleitschicht PE-Folie sowie schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen (lt. Detail Fußbodenaufbau). Auf die Verhinderung etwaiger Trittschallübertragungen wird größter Wert gelegt. U-Werte entsprechend der OIB-Richtlinie 6.

- **Außenmauerwerk KG (nicht Erdberührt), EG, OG:**

D = 25 cm, gebrannter Ziegel z. B. Heluz UNI 25 Plan verklebt oder mit Thermomörtel gemauert.

- **WDVS Fassade:**
WDVS-Fassade aus 18cm starken EPS+ Dämmplatten mit Netz und Spachtelung sowie Endbeschichtung, Farbe nach Plan
- **Innenstiege:**
Alle Stiegen sind Schallentkoppelt.
KG: Stiegenverbindung KG-EG: Zweiläufige Stiege mit Halbpodest aus Ortbeton.
EG: Stiegenverbindung EG-OG: Zweiläufige Stiege mit Halbpodest aus Ortbeton.
- **Wände innerhalb der Wohneinheiten tragend:**
Wände innerhalb der Wohnung: 20cm Ziegelmauerwerk
Wohnungstrennwände: 2 x 20 cm ISOSPAN mit Ortbetonkern und dazwischenliegender Dämmung
- **Wände innerhalb der Wohneinheiten nicht tragend:**
12 cm Ziegelmauerwerk
- **Putz, Wandfarbe:**
Zement – Kalkputz in den Nassräumen 10-15 mm glatt
in den übrigen Räumen Kalk – Gipsputz 10-15 mm glatt
Die Wände werden gespachtelt und weiß gemalen.
- **Dach:**
Flachdachdachkonstruktion statisch entsprechend dimensioniert.
Dampfsperre auf Stahlbetondecke, Gefälledämmung, EPS-Dämmung u. Abdichtung lt. Ö-Norm. Abdichtung wird ohne Auflast mechanisch befestigt.
Die Attika wird mit Aluminiumblechen abgedeckt.
Die Entwässerung wird zur Dachrinne geführt und über Abfallrohre abgeleitet.
Die lt. Planung erforderlichen Dachdurchdringungen werden lt. Normen und Haustechnikplanung hergestellt und in die Abdichtung eingebunden.
- **Spengler:**
Lieferung und Montage von Fallrohren in den, auf die Dachgröße abgestimmten, erforderlichen Dimensionierungen.
Weitere lt. Planung erforderlichen Verblechungen (Ichsenverblechungen, An- u. Abschlussverblechungen, Fensterbleche, Attikaverblechungen, Kamineinfassungen etc.) werden farbmäßig auf die Farbe der Regenrinnen abgestimmt.
- **Balkon od. Terrasse:**
Die Leistung umfasst die statische Grundkonstruktion in Stahlbeton, die notwendige Abdichtung und Entwässerungen im Gefälle sowie Herstellung eines Geländers samt Handlauf als Absturzsicherung.
Geländer Formrohrkonstruktion/Glaskonstruktion (VSG) Pulverbeschichtet (lt. OIB).



Einbau von Terrassenrinnen im Bereich der Terrassen- und Balkontüren, wenn nötig.



Heelsafe (grob)

- **Belüftung der Räume:**

WC und Bäder werden mittels Fenster direkt ins Freie entlüftet.
Ansonsten wird das WC über einen Ventilator mit Nachlauf entlüftet.

Wohnräume werden über eine dezentrale Lüftungsanlage be- und entlüftet, um ein perfektes Wohlfühlklima zu erreichen.

Bei den Lüftungseinheiten handelt es sich um LUNOS e²60 mit Wärmerückgewinnung und verbesserter Geräuschdämmung. Die Bedienung erfolgt über die Smart Comfort Steuerung

Kellerräume werden ebenfalls dezentral entlüftet.



- **Carport**

Bei den Carports handelt es sich um ein Metallcarports.



3. Fenster, Türen und Beschattung:

- **Fenster:**
Kunststoff-Alufenster



Die Fenster werden aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.
Farbe der Aluschalen ist anthrazit
Die Oliven werden verchromt oder weiß ausgeführt.

- **Balkon- und Terrassentüre:**
Hebeschiebetüre aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheibenverglasung.



Die Hebeschiebetüren werden als Kunststoff-Alu-Elemente mit
3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.
Farbe der Aluschalen ist anthrazit
Die Oliven werden verchromt oder weiß ausgeführt.

Bodenabschluss barrierefrei mit max. 2 cm Bodenschwelle innen.



- **Außenfensterbänke:**
Aluminium pulverbeschichtet
Farbe: anthrazit

- **Sonnenschutz, außenliegend**

Sämtliche Fenster (außer WC) erhalten Raffstorekästen mit Stromzuleitung.
Die Bestückung erfolgt lt. Plan mit Raffstore.

Farbe des Behanges: anthrazit

Bedienung: elektrisch, mit Unterputzschalter



- **Hauseingangstüre:**

Hauseingangstüre: Kunststoff-Aluminiumtüre entsprechend Ö-Norm, wärmegeämmte
Ausführung mit jeweils einem seitlichen Glaseinsatz. Einbruchschutzklasse RC2.

Farbe: Graualuminium matt



- **Innentüren:**

Die Innentüren werden in Holzwerkstoff und die Bänder innenliegend ausgeführt.

Farbe weiß bzw. Holzoptik

Drücker Chrom bzw. schwarz

Lisenen weiß bzw. schwarz



- **Wohnungseingangstüren:**

Türe lt. aktueller Ö-Norm in Holz oder Metall.

Ausführung: Schalldämmend, Feuer- und Klimaschutz, einbruchshemmend

Bodendichtung absenkend bzw. gleichwertig abdichtend

Farbe Blatt: weiß, Drücker: Chrom



4. Innenausbau

- **Beläge:**

Als Beläge werden hochwertige Parkette sowie Fliesen/Steinzeuge verwendet.

Fliesen/Steinzeug: Stiegenhaus, Kellerbereich, Vorraum, WC, Abstellraum, Badezimmer, Küche

Parkett (zB.: Eichenparkett): Wohnräume

- **Schalterprogramm:**

Verwendetes System von Busch-Jaeger

- **Armaturen:**

Waschtisch bzw. Badezimmerarmaturen werden von Hansgrohe verbaut.

In der Dusche bzw. bei der Badewanne werden Hansgrohe Unterputzarmaturen verbaut.

Farbe: Chrom (Hansgrohe oder gleichwertig)



- **Dusche:**

Die Ausführung der Dusche erfolgt bodeneben (barrierefrei) mit Ablaufrinne



- **Badewanne**

Wenn vorhanden wird die Badewanne in Sanitäracryl und der Farbe Weiß verbaut.



- **WC**

WC Wandhängend (Tiefspüler) mit Drücker von Geberit oder gleichwertig in Weiß.



- **Waschbecken mit Unterbau und Spiegelschrank im Bad:**

Doppelwaschbecken oder Einzelwaschbecken in Weiß mit Unterbau im Badezimmer. Dazu kommt ein passender Spiegelschrank mit Beleuchtung. Farbe: passen zu den Fliesen



- **Handwaschbecken mit Spiegel im WC:**

Handwaschbecken in Weiß mit Unterschrank und Spiegel im Gäste-WC EG. Farbe: passend zu Fliesen



- **Anschluss Waschmaschine:**

Jedes Bad verfügt über ein Stromanschluss und Schmutzwasserablauf für eine Waschmaschine.

- **Wirtschaftsraum KG**

Im Wirtschaftsraum befindet sich ein Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein Ablauf für die Waschmaschine. Außerdem befindet sich hier ein Ausgussbecken mit Armatur in Chrom.



5. Terrassen und Balkone

- **Beläge Balkon**

Auf einem Flachdachaufbau wird lt. Plan ein Stein/Fliesenbelag verlegt.

- **Beläge Terrasse**

Naturstein in Splittbett

Die einzelnen Terrassen /Balkone werden durch einen Sichtschutz getrennt. Die Ausführung der Geländer erfolgt, wie in Punkt 2 beschrieben.

6. Außenbereich:

- **Zufahrt / Parkflächen**

Die Zufahrt zu den Stellplätzen, sowie die Stellplätze werden asphaltiert oder gepflastert.

- **Garten**

Die Freiflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und planiert. Das Einsäen des Rasens ist inkludiert.

- **Einzäunung**

Verbaut wird ein Stabmattenzaun.

Das Grundstück wird eingezäunt. Die Gärten der KG-Wohnungen werden ebenfalls mit einem Zaun getrennt. Zauntor nur nach Bedarf.

Die Gesamthöhe des Zauns beträgt min. 125 cm.

Farbe: anthrazit



- **Müllplatz**
Im Nordwesten wird am Villacherweg ein offener Müllplatz errichtet. Dieser bietet Boxen für die von der Gemeinde vorgeschriebenen Mülltonnen. Der Platz wird befestigt, beleuchtet und entwässert.
- **Zugang**
Der Zugang zum Haus erfolgt entweder über eine betonierte Treppe oder barrierefrei längs an der Hauswand entlang. Diese sind befestigt und werden über Gullys entwässert. Die Zugänge werden im Dunklen beleuchtet.
- **Schuh Abstreifgitter**
Abstreifgitter/matte im Freibereich vor Haustüre.

7. Installationen

- **Kanal, Dachwässer, Oberflächenwässer:**
Die Schmutzwasserleitungen werden ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Regenwasser wird am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
- **Blitzschutz**
Der Blitzschutz erfolgt über eine Fangleitung aus Rundstahl mit Ableitung laut Elektriker über leicht erreichbare Prüfklemmen im Mauerkasten.
Die Ableitungen sind an den Fundamenten der Erde angeschlossen.
- **Strom**
Das Gebäude wird an die vorhandene Stromleitung der Kärnten Netz angeschlossen.
- **Internet/Telefon**
Der Anschluss erfolgt durch A1 mit einem Koaxialkabel
- **Wasser**
Das Gebäude wird an die vorhandene Wasserleitung angeschlossen.
- **Küche**
Anschlüsse für Kalt und Warmwasser vorgesehen.
Ablauf an Fallleitung angeschlossen.
Elektroanschlüsse lt. Elektroplan

8. Heizung

Die Unterbringung der Technik erfolgt im Kellergeschoss. Die Verteiler befinden sich in den einzelnen Wohneinheiten. Die Wohnräume sowie Keller und Stiegenhaus werden durch eine Fußbodenheizung beheizt. Die primäre Regelung erfolgt über eine witterungsgeführte Regelung (Außenfühler an der Nordseite) und Raumthermostate (Wohnräume, Bad) in den Wohnungen.

- **Luftwärmepumpe**
Als Zentralheizung wird eine Luftwärmepumpe von IDM verbaut, die aus einer Außeneinheit und Boostereinheit im KG besteht. Es handelt sich um eine Luft/Wasser-Wärmepumpe im monovalenten Betrieb. Die Wärmepumpe verfügt über eine Kühleinheit, mit der sich der Fußboden über die Fußbodenheizung im Sommer kühlen lässt.



- **Kalt-, Warmwasser- und Ablaufleitung:**
Die Warmwasserbereitstellung erfolgt über einen Hygienik Warmwasserspeicher von IDM.
Das Warmwasser wird über die LWP erwärmt.
Die Kaltwasser-Verteilungsleitung erfolgt über eine Strangleitung vom Wasserzähler bis Verbraucher. Die Abwässer werden über Fallrohre abgeleitet.

9. Aufzug:

Die Verbindung von KG-EG-OG erfolgt neben der Treppe mit einem Lift der Firma KONE.
Der Lift hat eine Nennlast von 630 kg und kann bis zu 8 Personen befördern.
Ausstattung der Kabine lt. Aufzugsplan.



10. Wasseranschlüsse

- **Außenwasseranschlüsse**
Kemperventile (Wasseranschluss auf Terrassen/Balkonen)
- **Waschmaschinenanschlüsse**
Anschlüsse für die Waschmaschine finden sich in den Bädern der einzelnen 6 Wohneinheiten sowie im Waschraum (KG).

11. Elektroinstallation:

- **Elektroinstallation Kategorie B lt. Ö-Norm 8015-2**
 - Schaltermaterial reinweiß
 - Netzanschluss an das öffentliche Spannungsnetz durch den örtlichen Energieversorger,
 - E-Zähler sowie Verteilerkästen in den einzelnen Wohneinheiten



- Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter und den erforderlichen Sicherungsautomaten für den selektiven Schutz und einzelnen Stromkreis laut ÖVE/ÖNORM E8001 je Wohnung.
 - Installation und Leitungsführung im Wohnung- und Gangbereich unter Putz
 - Blitzschutz und Erdung laut ÖVE/ÖNORM E8001
 - Schalter und Steckdosen, Die Positionen der Steckdosen, Auslässe und Schalter werden im Installationsplan festgelegt.
 - Beleuchtungskörper, Lichtauslässe innerhalb der Wohneinheiten werden im Installationsplan festgelegt. Wand- und Deckenauslässe für Aufputzleuchten.
- **Internet:**
Die Versorgung mit Internet, TV und Telefon (VoIP) erfolgt durch A1. Anschlüsse lt. Elektroplan.
 - **Gegensprechanlage:**
Eine Audio-Gegensprechanlage befindet sich bei jeder Wohnungstür
 - **Anschluss für E-Auto-Ladesäulen:**
Je Wohnung gibt es auf einen der zwei Parkflächen eine Vorbereitung für einen Anschluss mit einer E-Auto-Ladestation.
 - **Anschluss für E-Bikes**
Im Fahrradabstellraum werden Anschlüsse für das Laden von E-Bikes vorgesehen.
 - **Rauchmelder / Brandrauchentlüftung:**
Es wird ein Rauchmelder pro Wohnraum lt. OIB-Richtlinie installiert.
Im OG des Treppenhauses befindet sich ein Dachauslass mit einer Brandrauchentlüftung, welche durch einen Schalter pro Geschoss aktiviert werden kann.

- **Beleuchtung Außenanlage / Carport / Müllplatz**
Die Beleuchtung erfolgt durch Pollerleuchten.



- **Terrassenbeleuchtung/Balkon**
Die Beleuchtungskörper werden Aufputz angebracht.

12. Sonstige Ausstattung

- **Keller Einlagerungsräume:**
Jede Wohnung verfügt im Keller über einen zugeordneten privaten Lagerraum. Dieser ist über das Treppenhaus (Treppe/Aufzug) barrierefrei erreichbar. Raum ist versperrt – Wohnungsschlüssel
- **Fahrradabstellraum:**
Dieser wird versperrbar ausgeführt.
- **Waschraum:**
Der Waschraum verfügt über Anschlüsse/Ablauf für Waschmaschine und Trockner. Zum Entleeren des Kondensatbehälters (Trockner) steht ein Waschtrog mit Armatur zur Verfügung. Stromanschlüsse lt. Elektroplan.
- **Zentralsperranlage:**
Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet. Diese sperren die Haustüre, Wohnungseingangstüre, Eingang zu den Kellerabteilen und den Fahrradabstellraum.
- **Postkästen:**
Die Postkästen sind im Hauseingangsbereich angebracht.

Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenaufgaben, oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleiben muss. Die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebenen Ausstattungsprodukte wie Parkettböden, Fliesen, Sanitärgegenstände, Schalter und Steckdosen etc. sind Leitprodukte und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Siehe dazu auch den entsprechenden Artikel bezüglich Flächenabweichung, 3% Toleranz, im Kaufvertrag. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Kosten entsprechend zu prüfen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind durch den Käufer extra zu bezahlen.

Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt