



## BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Unterlengdorf 9 u. 14, 8954 Mitterberg St. Martin

# Bauherr

Domus Immobilienerrichtungs & Verwaltungs GmbH

Bahnhofstraße 1

6921 Kennelbach

Tel: 03684/34141

Handy: 0699/17055456

Email: [office@domus-ieuv.immo](mailto:office@domus-ieuv.immo)

## Planung, Bauaufsicht, Projektleitung:



**BAUMEISTER  
MARTIN  
SCHMID**

*Wir lieben was wir bauen.*

Schaffenberg 14a, 6903 Lassing  
Telefon +43 664 1535042  
[office@baumeister-martinschmid.com](mailto:office@baumeister-martinschmid.com)

[www.baumeister-martinschmid.com](http://www.baumeister-martinschmid.com)

# Vertrags Errichter & Treuhänder:

Mag. Christoph Kante, LL.M.

Notariat Lieboch

Rubert-Schmid-Platz 1

8501 Lieboch

Tel: 03136/62883 Fax: -99

Email: [office@notar-lieboch.at](mailto:office@notar-lieboch.at)

## Technische Beschreibung

Das Bauwerk wird in handwerklicher und solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden ÖNORMEN / OIB werden umgesetzt. Konstruktive, tragende Bauteile werden nach statischem Erfordernis berechnet und entsprechend den geltenden ÖNORMEN, Vorschriften und Sicherheiten dimensioniert. (Fundament, STB – Wände, Säulen, Deckenkonstruktionen etc.) Betreffend Ausführung der Wärmedämmung wird auf die Bestimmungen lt. ÖNORM B3806 verwiesen. Für den Schallschutz gelten die Bestimmungen lt. ÖNORM B8115-2. Die nachfolgende Baubeschreibung ist zusammen mit den Bauplänen Bestandteil des Kaufvertrages. Bei der Durchführung des Bauvorhabens werden die im Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Vorschriften und Gesetze zu Grunde gelegt. In den Grundrissen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen als Möblierungsvorschläge und der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Gleiches gilt für die Darstellung der Außen- und Grünflächen mit Bäumen, Hecken und Buschgruppen. Fest einzubauende und im Lieferumfang enthaltene Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Bei Widersprüchen zwischen Planzeichnungen und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung. Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten und stehen im freien Ermessen des Bauherrn. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt eine wahrscheinlich mögliche Darstellung der Ausführung dar, die ohne eine Ankündigung seitens des Bauherrn abgeändert werden kann. Das Gebäude und die Außenanlagen werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten technischen Ausstattung errichtet – jedoch ersuchen wir um Verständnis, wenn bei der Errichtung der Wohnanlage aus technischer, gestalterischer oder baugesetzlicher Notwendigkeit, Änderungen notwendig werden.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Unterlengdorf

# Rohbau / Konstruktion

## Fundamente:

Aus Beton frostfrei gegründet unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse und der Statik. Fundamente der als geschlossener Ring aus Edelstahlflacheisen unter der Bodenplatte und als geschlossener Ring aus verzinktem Flacheisen verlegt mit Anschlüssen an die häusliche Stromversorgung.



## Tiefgarage, Kellerräume:

Die Außenwände werden aus Stahlbeton, tragend, entsprechend der notwendigen Statik, ausgeführt.

Die einzelnen, den Wohnungen zugeordneten Kellerräume, verfügen über eine absperrbare Türe die der Zentralschließanlage zugeordnet ist. Wohnungstür und Kellertür sind mit demselben Schlüssel absperrbar. Eine Leuchte, eine Steckdose ist in jedem Abteil vorhanden, die über die eigene Stromkostenabrechnung geführt wird.

Die PKW-Plätze haben eine Breite von 2,65m, Länge 5m. Jeder Parkplatz hat zu seiner Kennzeichnung weiße Begrenzungslinien. Der Boden ist mit Beton ausgeführt.

Die Beleuchtung im Bereich der Zufahrt wird mit Bewegungsmelder gesteuert. Eine Einfahrtschranke verhindert unbefugtes Parken.

## Außenwände ab Erdgeschoß:

Ziegelmauerwerk in Kombination mit Stahlbeton. Je nach statischen Erfordernissen.



- Hohe statische Sicherheit
- Hoher Brandschutz
- Hoher Schall- und Wärmeschutz
- Sehr gute Wärmespeicherung
- Sichere Befestigungsmöglichkeiten, auch für schwere Lasten

**Wohnungstrennwände:**

Werden Außenwände,- oder Schallschutzziegel.

Installationen werden unter Putz ausgeführt. Aus Schallschutzgründen wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton vorgestellt. Die Zwischenwände werden in Trockenbauweise mit Metallständerwände hergestellt.



**Geschoßdecken:**

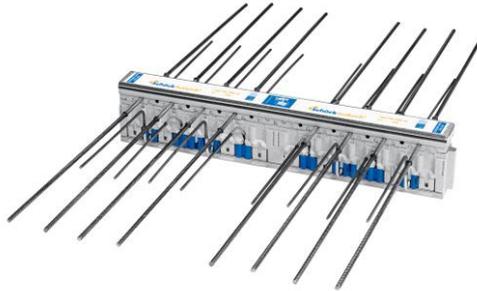
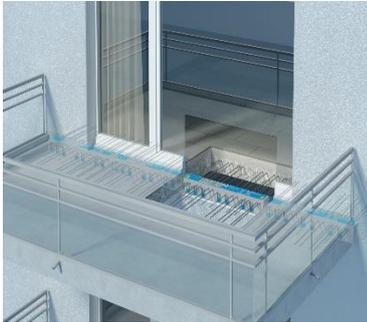
Stahlbeton aus Ortbeton, oder Betonfertigteildecke entsprechend den statischen Anforderungen.



**Balkone und Terrassen:**

Ausragende Stahlbetonplatte, thermisch entkoppelt. (Isokorb)

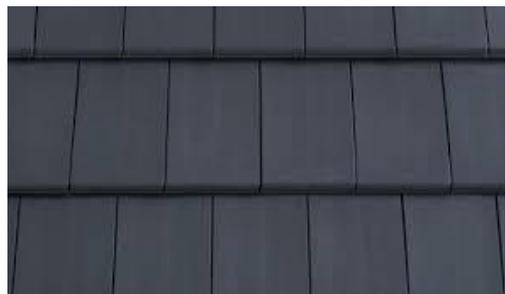
Feinsteinzeug Platten



**Dachkonstruktion:**

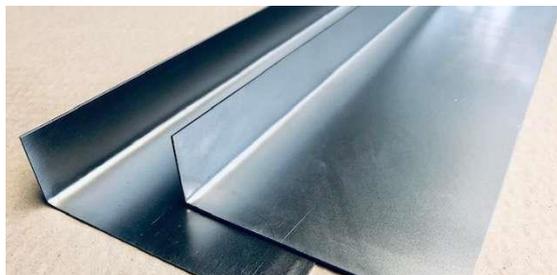
Satteldach 35°, Dachziegel Anthrazit.

Zimmermannsmäßiges Kaltdach entsprechend den statischen Anforderungen. Durch seine positiven Eigenschaften wie Wartungsfreiheit und Robustheit ist das Kaltdach die beste Bauweise.



**Spenglerarbeiten:**

Aus Meistebetrieb angefertigt, mit verzinkten Stahlblech.



**Fenster:**

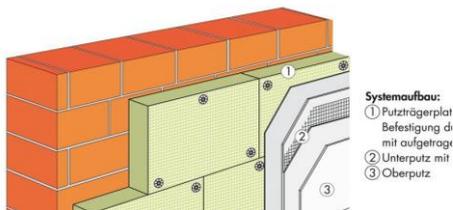
Kunststofffenster 3-fach verglast, ev. Wärmefunktionsglas. Stockfarbe Weiß, außen Anthrazit. Terrassentüren werden als Fenstertüren mit Drehflügelbeschlag gearbeitet. Fensterbänke innen weiß, außen Alu in anthrazit.



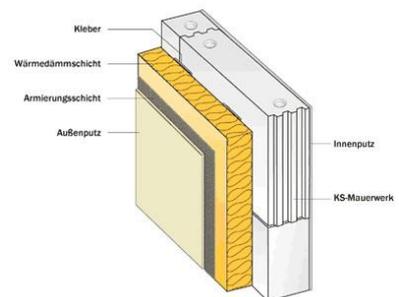
**Fassade:**

Wärmedämm- Verbundsystem entsprechen dem Energieausweis und den einschlägigen Vorschriften des Brandschutzes. Deckschicht mit Silikatputz bzw. Holzverschallung laut Plan. Farbe entsprechend der Vorgaben. Obergeschoß und Dachgeschoß – Holzschallung.

Styropor bei der Großfläche



Mineralwolle im Bereich der Brandschutzanforderungen



Obergeschoß und Dachgeschoß – Holzschallung



# Innenausbau

- Innenwände:** Herkömmlicher Verputz der Ziegelwände  
Gipskartonwände werden gespachtelt  
Spachtelung der Fertigbetondecken, wo verwendet, sonst verputzt.
- Fußboden – Unterbau:** Er besteht aus einer Trittschalldämmung, Folie, schwimmender Estrich.
- Bodenbeläge:** Naturholzboden: Dreischichtholzboden OAK Factory oder Weizer Die-  
lenboden  
Bodenfliesen: Farbe nach Wahl  
Wandfliesen: Farbe nach Wahl  
Keramische Terrassenplatten
- Wand – und Deckenanstrich:** Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume sind in ein-  
heitlichen, lichten Farben ausgemalt.
- Auflistung, standardmäßig:**
- |               |            |
|---------------|------------|
| Vorraum:      | Fliesen    |
| Schlafzimmer: | Holzdielen |
| WC:           | Fliesen    |
| Bad:          | Fliesen    |
| Abstellraum:  | Fliesen    |
| Küche:        | Holzdielen |
| Wohnzimmer:   | Holzdielen |
| Büro:         | Holzdielen |
- Vorplatz/Eingang:** Betonplatten, Asphalt oder Rasengitter.  
Rasenflächen
- Innentüren:** Zargen, Türblätter in weiß furniert, Beschläge in Alu-Neusilber eloxiert  
und Buntbartschloss bzw. WC Schloss

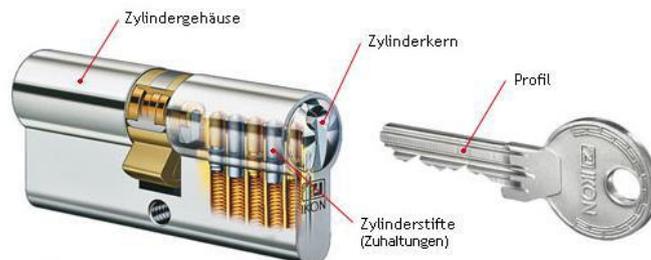


**Wohnungseingangstüren:**

Normale Wohnungseingangstüre aus dem geschlossenen Stiegenhaus. Glattes Türblatt, weiß. Beschlag innen mit Drücker, außen mit einheitlichen Knauf oder Griffstange. Zylinder für zentrale Schließanlage.

**Schließanlage:**

Die Wohnungseingangstüre, Briefkasten und Kellerraum, können mit einem Schlüssel gesperrt werden. Je Wohnung werden 3 Schlüssel geliefert.



## **Heizungs- und Sanitärinstallationen**

**Heizung:**

Die Wärmeversorgung erfolgt über die ortsansässige Fernwärmevertrieb.

Wärmeübertragung überwiegend mit Fußbodenheizung bzw. teilweise über Radiatoren.

Die Abrechnung der Heizung wird für jede Einheit getrennt über geeichte elektronische Wärmemengenzähler erfolgen.

**Warmwasseraufbereitung**

Über Elektroboiler.

**Raumtemperaturempfehlung:**

Nach ÖNORM H7500 und ÖNORM EN 12837 zur Heizlastberechnung

Badezimmer, Wellnessräume:	24°C
Wohnzimmer, Kinderzimmer, Heimbüro:	20-21°C
Schlafzimmer, Küche, Arbeitszimmer:	18°C
Abstellräume, Windfang, WC:	15°C

**Sanitäre Einrichtungen:**

Armaturen, Einhandmischer verchromt, Markenfabrikate bzw. gleichwertiges.

Symbolbilder



Waschbecken



Dusche



Badewanne

**Waschbecken:**

Weißer Keramik, Größe je nach Bedarf.



**Bad/WC:**

Waschmaschinenanschluss, Kaltwasser + Abfluss  
Hänge WC – Tiefspüler mit WC-Sitz und Deckel.



**Lüftung:**

Die Sanitärraumlüftungen (Badezimmer und WC ohne Fenster) wird mechanisch mittels Unterputzventilatoren über das Dach entlüftet.



In der Küche ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen. Die Küche mit Küchenarmaturen und Ablauf ist nicht im Wohnungspaket inkludiert. Der Dunstabzug in der Küche ist als Umluft – Dunstabzug vom Wohnungskäufer auszuführen.

**Elektroinstallationen:**

Die Versorgung erfolgt aus dem Netz des öffentlichen Energieversorgungsunternehmens. Betriebsspannung 3x400/230 Volt. Eine Energiezählung ist für jede Wohneinheit im Technikraum vorgesehen.

Folgende Auslässe kommen zur Ausführung, wobei Abweichungen aufgrund der verschiedenen Wohnungstypen zu beachten sind. Es gelten hierfür in jedem Fall die einzelnen Wohnungs- bzw. Installationspläne.

**Wohnungseingang:**

Taster zur Türklingel

**Vorraum:**

1 – 3 Deckenauslass mit Wechsel-, Aus-, Kreuzschalter oder Taster. Je nach Erfordernis.  
1 – 3 Schuko Steckdosen  
1 Wohnungsverteiler  
1 Türklingel  
1 Telefonauslass, Internetauslass  
1 Rauchmelder

**Abstellraum:**

1 Deckenauslass  
1 Schuko Steckdose  
1 Lüfter

**Küche:**

1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter. Je nach Erfordernis.  
1 E-Herdanschluss  
1 Anschluss für Dunstabzug  
1 Schuko Steckdose für Kühlschrank  
1 Schuko Steckdose für Geschirrspüler  
2 – 5 Schuko Steckdosen  
1 Raumelder

<b><u>Wohnzimmer:</u></b>	1 Deckenleuchtauslass 5 – 8 Schuko Steckdosen 1 TV-Auslass für Kabelfernsehen oder SAT-TV 1 – 2 Leerauslässe 1 Rauchmelder
<b><u>Schlafzimmer:</u></b>	1 Deckenauslass 3 – 5 Schuko Steckdosen 1 Rauchmelder 1 Leerauslass
<b><u>Bad:</u></b>	1 Deckenleuchte 2 – 3 Schuko Steckdosen (Vorbereitung für Waschmaschine) 1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung
<b><u>WC:</u></b>	1 Deckenauslass 1 Lüftung
<b><u>Abstellraum:</u></b>	1 Deckenauslass 1 Schuko Steckdose 1 Lüfter
<b><u>Balkon/Terrasse:</u></b>	1 Wandauslass 1 Schuko Steckdose für den Außenbereich

**Änderungen sind vorbehalten!**

## **Allgemeine Bereiche**

Der Hauseingang ist mit Glaselementen verbaut. Stiegenhaus wird mit Fliesen gearbeitet.

Lift ist für jeden zugänglich und wird regelmäßig gewartet.

Die Technikräume befinden sich im Dachgeschoß und im Keller.

Fahrradabstellraum ist ebenfalls im Keller.

Die Notbeleuchtung wird nach gesetzlichen Angaben gearbeitet. Jeglicher Sicherheitstechnischen Anforderungen wurden nach Gesetz eingehalten.

## **Außenanlagen**

**Wege und Hauszugänge:** Betonplatten, Asphaltierung oder Rasengittersteine

**Regenwasser:** Dachwässer und Oberflächenwasser werden auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Eine Wildbachbebauung befindet sich im rückwertigen Teil der Anlage.

## Wichtiges

Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten und stehen im freien Ermessen des Bauherrn. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt eine wahrscheinlich mögliche Darstellung der Ausführung dar, die ohne Ankündigung seitens des Bauherrn abgeändert werden kann.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten technischen Ausstattung errichtet – jedoch ersuchen wir um Verständnis, wenn bei der Errichtung der Wohnanlage technische, gestalterische oder baugesetzliche Änderungen notwendig werden.

### **Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!**

Geringe Maßabweichungen sind zulässig; Putzstärken sind in den Plänen nicht ausgewiesen. Die Ausstattung der Wohnungen ist wie auf den vorherigen Seiten beschrieben.

### **ALLGEMEINES ZUM NEUBAU**

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse (Austrocknen und Setzen) können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

### **Haarrisse**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, hervorgerufen durch Materialschrumpfungen bzw. Verformung, unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### **Silikonfugen**

Silikonfugen sind Wartungsfugen, sie sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Silikonfugen- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

**Zu ihrer Info:**

Die Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind vom Eigentümer selbst beizustellen und zu montieren. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Vorschlag zu verstehen. Sämtliche Einrichtungen wie die Möblierung der Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume etc. sind von den Eigentümern selbst beizubringen.

Es sind auch die im Plan dargestellten Geräte von den Eigentümern selbst zu beschaffen und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.

**Betreten der Baustelle:**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Soll dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle wiederrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat und mit der Bau- und Projektleitung möglich.

**Internet und Telefon**

Die Möglichkeit eines Festnetz-Internet-Anschlusses oder Festnetztelefonanschluss besteht über den Hauptanschluss im Haus, den wir für Sie bei einer österreichischen Telefongesellschaft beantragen. Diese Anschlussmöglichkeit ist durch eine Leerverrohrung bis in die Wohnung gegeben. Das Ansuchen für die Herstellung eines Telefonanschlusses ist von jedem Eigentümer selbst bei einer österreichischen Telefongesellschaft zu stellen. Der Einfachheit halber verwenden Sie mobiles Internet, was auch meistens günstiger vom Preis wie auch einfacher in der Handhabung ist.

**Trinkwasserversorgung, Kanal**

Das Trinkwasser wird durch eine ortsansässige Wassergenossenschaft gestellt. Durch einen Vertrag wird die Wasserversorgung garantiert und wird auch im Kaufvertrag festgehalten.

Das Abwasser wird über das örtliche Kanalnetz abgeführt.

## **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch einen Anbieter vor Ort sichergestellt.

## **Kaufpreiszahlung über Treuhand**

1. 10% Teilzahlung binnen 2 Wochen ab Vertragsunterzeichnung
2. 30% Teilzahlung binnen 1 Woche nach Fertigstellung des Rohbaus und Dachs
3. 20% Teilzahlung nach Fertigstellung der Rohinstallationen
4. 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
5. 17% Teilzahlung nach Bezugsfertigstellung bzw. der Übergabe
6. 11% Teilzahlung nach Fertigstellung der Gesamtanlage

## **Nebenkosten**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,5% +Ust Vertragserrichtungs- und treuhändische Abwicklung
- Kosten für Treuhandkonto
- Beglaubigungsgebühren
- Barauslagen, Vertragserrichtung, Treuhänder

**Prospekthaftung ausgeschlossen, Bilder sind künstlerische Ausdrucksmittel und nicht verbindlich.**

**Der Zutritt der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen und Haftungsgründen nicht gestattet!**