

## ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



## 8 APPARTEMENTS IN FOLGENDEN GESCHOSS-EBENEN:

**DG Dachgeschoß – Top 6, 7 und 8**

**OG Obergeschoß – Top 4 und 5**

**EG Erdgeschoß – Top 1, 2 und 3**

Das bestehende Landhaus mit seiner ausgezeichneten Bausubstanz (Planziegel aus gebranntem Ton) wird mit viel Gespür revitalisiert und generalsaniert. Bewährtes bleibt erhalten – ganz im Sinne nachhaltiger Baukultur – und alles Überholte wird technisch und energetisch modernisiert.

## ERSTBEZUG NACH REVITALISIERUNG

Die bestehende Holzverschalung im Dachgeschoß wird entfernt. Dieser Bereich wird mit einer **hinterlüfteten Holzfassade und entsprechender ökologischer Wärmedämmung** belegt. Die Dachuntersicht wird sandgestrahlt und lasiert. Die beiden unteren Geschoße werden ebenfalls mit einem **ökologisch hochwertigen Vollwärmeschutz versehen und neu verputzt**.

Die Dacheindeckung aus Faserzement-Dachschindeln in Rhombusdeckung wird erneuert bzw. saniert. Die Decke über dem Obergeschoß zum **bestehenden Dachboden wird mit einem Vollwärmeschutz** versehen. Die bestehenden Holz-Balkone im Ober- und Dachgeschoß werden gegen **Glas-Balkone mit Niro-Abschlussprofil** getauscht.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die **Beheizung** aller Appartements erfolgt über eine neue **vollautomatische Pellets-Heizanlage**.

Im **Erdgeschoß** mit den circa Größen von **60 m<sup>2</sup>, 34 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup>** sowie im **Dachgeschoß** mit ca. **34 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> und 63 m<sup>2</sup>** werden die je drei Appartements mit den bestehenden Grundrissen wie folgt erneuert.

Die Bäder werden neu verfliest, alle Sanitäreinrichtungen auf hochwertige Markenprodukte getauscht bzw. ergänzt:

- Duschtasse mit Brausegarnitur und Einhebelmischer Duschtrennwand
- 1 Waschtisch weiß mit Einhebelarmatur verchromt
- 1 Wandhänge WC weiß auf Unterputz-Spülkasten, WC-Brille inkl. Deckel
- Handtuchtrockner, der als zusätzliche Badheizung fungiert

Alle Räume werden neu ausgemalt und mit strapazierfähigen Feinsteinzeug-Fiesen, bzw. Parkettböden neu belegt.

Die **Terrassen im Erdgeschoß** werden neu aufgebaut bzw. ergänzt und mit neuen Platten belegt. Die Gartenflächen werden planiert sowie mit Erde und Humus auf ein etwas höheres Niveau gebracht. Eine Outdoor-Steckdose pro Terrasse wird neu installiert.

Die **Holzdielen-Balkone im Dachgeschoß** werden abgeschliffen, neu lasiert und ebenfalls mit je einer Outdoor-Steckdose ergänzt. Die Holzverschalungen im Innenraum an den Decken und teilweise an den Wänden werden weiß lackiert oder mit Gipskarton belegt.

Im **Obergeschoß (OG)** wird die bestehende 126 m<sup>2</sup> große Wohnung **in zwei Wohneinheiten Top 4 mit ca. 71 m<sup>2</sup> und Top 5 mit ca. 55 m<sup>2</sup> aufgeteilt**. Im **Top 4** ist ein bestehender Kachelofen vorhanden.

Die **Holzdielen-Balkone bzw. -Terrasse im Obergeschoß** werden abgeschliffen, neu lasiert und ebenfalls mit je einer Outdoor-Steckdose ergänzt.

Im Stiegenhaus in den oberen Geschoßen gibt es abgehängte Gipskarton- Decken mit Beleuchtung. Die E-Installationen aller Appartements bleiben wie im Bestand und werden ggfs. ergänzt.

Alle **Außenfenster und Fenstertüren** werden durch neue **hochwertige Kunststofffenster**, die mit einem **Sonnen- /Insektenschutz versehen** sind, ersetzt. Die Innentüren bleiben bestehen und werden mit neuen Gläsern, Dichtungen, Bändern und Drückergarnituren bestückt.

## GÄRTEN, TERRASSEN UND BALKONE

An der Westseite des Hauses gibt es einen **Garten mit ca. 89 m<sup>2</sup>**, der dem **Top 1** zugeordnet ist. An der Ostseite befindet sich ein **ca. 107 m<sup>2</sup> großer Garten**, der über einen eigenen Stiegenabgang zu erreichen ist und dem **Top 5** im Obergeschoß zugeordnet ist. Weiters verfügt **Top 4** über eine **ca. 36,68 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse/Balkon** und **Top 5** über einen **ca. 30,19 m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon**.

Die Tops 1, 2 und 3 im **Erdgeschoß** verfügen **alle über eigene Gärten und tw. überdachte Terrassen** in den Größen von: **Top1 – Garten ca. 89 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>; Top 2 – Garten ca. 12 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 14,72 m<sup>2</sup>; Top 3 – Garten ca. 55 m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 22,09 m<sup>2</sup>**.

**Überdachte Balkone im Dachgeschoß: Top 6 ca. 7,71 m<sup>2</sup>; Top 7 ca. 9,30 m<sup>2</sup>; Top 8 ca. 9,54 m<sup>2</sup>.**

Die Gartengestaltung wird von einem regionalem Gartenbaubetrieb übernommen und optimiert. Die allgemeine Gartenfläche und die Park- und Einfahrtsbereiche werden mit heimischen Pflanzen und Sträuchern gestaltet.

## ALLGEMEIN-FLÄCHEN/-BEREICHE

Zusätzlich zur bestehenden **Garage**, die dem **Top 4** zugeordnet ist, werden **sieben Carports** und **fünf offene Stellplätze** errichtet. Insgesamt **12 Auto-Abstellplätze**, wovon einer als Gästeparkplatz vorgesehen ist, und einer für Personen mit Beeinträchtigung direkt vor dem Eingang genutzt werden kann. Ein allgemeiner Parkplatz wird mit einer **E-Ladestation** ausgestattet. Anschließend daran gibt es zusätzlich einen **überdachten Abstellplatz für Fahrräder und E-Bikes**.

Das gesamte Grundstück wird mit einer entsprechenden Einfriedung gesichert.

Es gibt für alle Bewohner bzw. Eigentümer einen **gemeinsamen Abstell- Wirtschaftsraum** direkt beim Eingangsbereich in Größe von ca. 6 m<sup>2</sup> mit einer **Waschmaschinen- bzw. Trocknerstation**. Ein abschließbarer Einbaukasten (1 Box pro Top) im EG im Stiegenhaus ist im Bestand vorhanden. Weitere geräumige Boxen pro Top werden zusätzlich im mittleren und oberen Stiegenhaus geschaffen.

Die Grundstücksgröße beträgt 2.003 m<sup>2</sup> mit einem Grünanteil von 30 Prozent.

# BAUBESCHREIBUNG SCHLÜSSELFERTIG

## Außenwände EG und OG:

- Edelputz
- Dämmung 16 cm
- Kalk-Zementputz
- Ziegel 38 cm
- Kalk-Zementputz 2 cm

## Außenwände DG:

- Holzschalung 2,4 cm
- Lattung Hinterlüftung
- Dämmung 2x8 cm
- Kalk-Zementputz 2 cm
- Ziegel 25 cm
- Kalk-Zementputz 2 cm

## Zwischenwände:

- Ziegel gemauert 12 cm
- beidseits verputzt

## Zwischendecken:

- Heizestrich 7 cm
- Dämmung 5 cm
- Stahlbetonplatte 19 cm
- Putz

## Fußboden erdberührend:

- Heizestrich 7 cm
- Folie
- Dämmung 5 cm
- Abdichtung
- Stahlbetonplatte 19 cm
- Rollierung

## Satteldachkonstruktionen:

- Faserzement-Dachschindeln
- Lattung Hinterlüftung
- Abdichtung
- Streuschalung 2,5 cm

## Treppen:

Bestehende Betontreppe mit Feinsteinzeugbelag im Stiegenhaus

## Außentreppen:

Stahlgitterkonstruktion

## Balkone:

Holzdielen Bestand gehobelt

**Fenster/Fenstertüren/Portale:**

Kunststofffenster, Innen Weiß / Außen farblich beschichtet, Markendesignbeschläge, Dreischeiben - Wärmeschutzverglasung  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ .  
Außensohlbänke in beschichtetem Aluminium, Innenfensterbänke Kunststoff.

**Sonnenschutz/Insektenschutz:**

Außenliegender Sonnen- bzw. Insektenschutz-Schieberahmen, elektrisch zu bedienen.

**Terrassen EG:**

Plattenbelag in Splittschüttung

**Geländer Balkone und Geländer Außenanlagen:**

Auf den Balkonen Glasfelder mit Niro-Abschlussprofil  
Bei den Außenanlagen verzinkte Stahlkonstruktion mit Handlauf.

**Allgemeiner Abstellraum:**

Feinsteinzeugboden

**Garage:**

Bestand mit Zementstrichboden

**Carports:**

Holz- /Metallkonstruktion, teilweise beplankt mit Holzlatten  
Flachdach mit Trapezblech / Sandwichelementen

**Spenglerarbeiten:**

Sämtliche neue Spenglerarbeiten werden in Alublech beschichtet ausgeführt.

**Außenanlagen:**

Betriebsbereite Ver- und Entsorgungsleitungen bis ins Haus, wie Kanal, Wasser und Strom, sind Bestand. Revitalisierung der bestehenden Sickerschächte für die Dachwässer. Aufbringen der Humusschichte, Säen und Einrechen von Grassamen. Zufahrtsstraße, Abstellflächen für PKW und Hauszugang befestigt. Kies bzw. Pflasterungen in Splitt.

**Parkplatz und Zufahrt:**

Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen

## HAUSTECHNIK UND E-TECHNIK:

**Elektroinstallation:**

Installationen gemäß ÖVE und SNT-Vorschriften. Sämtliche E-Installationen im Bestand unter Putz verlegt. Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten in jeder Wohnungseinheit.  
Alle Lichtauslässe, Steckdosenauslässe, Lichtschalter und Einsätze montiert, gemäß Bestand bzw. Bedarf. Der Telekomanschluss/Festnetz ist durch A1 gegeben. W-Lan Anschlüsse sind von den Wohnungseigentümern bei A1 zu bestellen.

**Außenbereich:**

Ausreichende Beleuchtung mit Bewegungsmeldern für den Hauszugang. Blitzschutzanlage mit Fundamenterdung inkl. Ableitungen.  
Allgemeine Wasseranschlüsse für die Außenanlagen und Gärten.

**Sanitär- und Heizungsinstallation:**

Zentrale vollautomatische Pellets-Heizanlage für Warmwasserbereitung und Fußbodenheizung in allen Räumen mit witterungsgeführter Regelung, sowie den erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Auslegung und Dimensionierung lt. Wärmebedarfsberechnung. Pufferspeicher und Warmwasser-Aufbereitung mit zusätzlicher E-Patrone.

**Heizung-, Strom- und Wasserzähler:**

Heizung zentral – Subzähler im Fußbodenheizungsverteiler in jeder Wohneinheit

Strom Hauptzähler durch den Versorger – Subzähler in jeder Wohneinheit

Warm/Kaltwasser zentral – Abrechnung nach m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

**Küchen:**

Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser, Abflussleitung für Küchenspüle, Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler.

**Bad / WC:**

Anschlüsse Kalt- und Warmwasser plus Abflussleitung für Waschtisch und Dusche, Anschluss und Abflussleitung für Hänge-WC mit Unterputzspülkasten.

**Waschmaschinen-Anschlüsse:**

Im EG: Top 1 in der Küche | Top 3 im Bad. Im DG: Tops 6, 7 und 8 in den Bädern.

## AUSFÜHRUNG

Für die beschriebene Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen vor, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind. Das betrifft notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen, auch auf Grund behördlicher Vorschriften, sofern dadurch keine wesentlichen Qualitätsänderungen eintreten. Das gilt auch für Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung aufgrund von Lieferengpässen.

In- & Outdoor-Möbel, Accessoires, Kücheneinrichtung, Beleuchtung und Hausrat (Vorschläge im Produktkatalog: Einrichtung touristische Vermietung) sind direkt von den Käufern zu bestellen.

Bepflanzungen und Kraftfahrzeuge sind Hilfsmittel zur planlichen Darstellung und nicht im Auftragsumfang enthalten.

Die Abbildungen sind Symbolbilder und können Sonderausstattungen enthalten. Aus den Stimmungsbildern können keine Rechte abgeleitet werden.

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen und stellt auch keinen Baumangel dar.

Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen. Leitungsführungen, Schächte und Wartungseinheiten in den Allgemeinflächen und auch im Bereich der kaufgegenständlichen Hauseinheiten sind erforderlich und stellen keinen Anspruch für eine Preisanpassung dar.

## GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt nach Übergabe 3 Jahre im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes.