

Stand 17.04.2024
Symbolbild



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Hochstraße 18, 2371 Hinterbrühl

Errichtung einer schlüsselfertigen Villa samt Pool und Küche

LEONBAU
GROUP

Seite 1 von 21

Inhalt

1. Allgemeine Beschreibung.....	4
2. Allgemeine technische Daten	5
Hausanschlüsse.....	5
Regenwässer	5
Schmutzwasserkanal	5
Trinkwasserversorgung	5
Stromversorgung	5
Internet-Fernsehen und Festnetz	5
3. Rohbau	5
Fundamente	5
Erdberührte Außenwände.....	5
Abdichtung und Isolierung	5
Außenwände	6
Tragende Innenwände	6
Nicht-tragende Innenwände	6
Decken.....	6
Stiegen.....	6
Flachdach	6
Rauchfang	6
Rohbau-Raumhöhen	7
Terrasse	7
Stützwände, Stahlbetonwände	7
Straßenseitige Einfriedung.....	7
Pool	7
Hauseingangstür	8
Fenster und Fenstertüren.....	8
Beschattungssystem.....	8
Fassade und Spenglergewerke	8
Innenputz.....	9
Bodenaufbauten	9
Rohinstallationen	9
Heizung.....	9
Sanitärinstallationen.....	10
Lüftungsanlage	10
Hebeanlage	10
Elektroinstallationen	11
4. Ausstattung	14
Beläge.....	14

Wandoberflächen	14
Innentüren	15
Sanitärausstattung	15
Elektroausstattung.....	17
Smarthome (KNX-System)	17
Alarmanlage	17
Sonnenschutzlamellen	18
Terrasse, Balkone, Pflasterungen.....	18
Carport	18
Gartengestaltung.....	19
Postkasten.....	19
Schließsystem Firma Evva	19
Pool	19
Küche.....	20
5. Anmerkungen und Hinweise	21
Nicht inkludierte Leistungen	21
Hinweise	21
Baueinreichung, Planung und Ausführung	21
Änderungen und Zusatzarbeiten.....	21
Objektübergabe.....	21
Gewährleistung.....	21
Rechtswirksamkeit	21
Fertigstellung	21
6. Kaufpreis	21

1. Allgemeine Beschreibung

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnenerlebnis bietet. Highlights der Villa „Hoch 18“:

- Edelstahl Pool der Marke [POLYTHERM GesmbH](#)
- [Markenküche](#) mit HIGH-END Geräten
- Josko Design-Fensterelemente Saphir
- Flächenbündige Innentüren - einfach minimalistisch
- AluCobond – Der WOW-Faktor für die moderne Fassade
- Smart Home – KNX Bussystem für die intelligente Steuerung
- Alarmanlage für Ihr sicheres Zuhause
- Umweltschonende Wärmepumpe der Marke Vaillant
- Fußbodenheizung in allen Ebenen
- elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung
- Weitblick ins Grüne – romantisches Naturpanorama
- Südseitiger Garten zum Entspannen
- Zwei Carports mit Stilelementen

Das ansprechende Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen. Diese Aspekte sowie die optimale Lage machen die Villa zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Setzen Sie auf ökologisches und wirtschaftliches Bauen, das auf Wohnwert und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Das Objekt verbindet die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage mit den Vorzügen der Natur.

Der Käufer hat die Möglichkeit bei der Bemusterung der Villa aktiv mitzubestimmen.

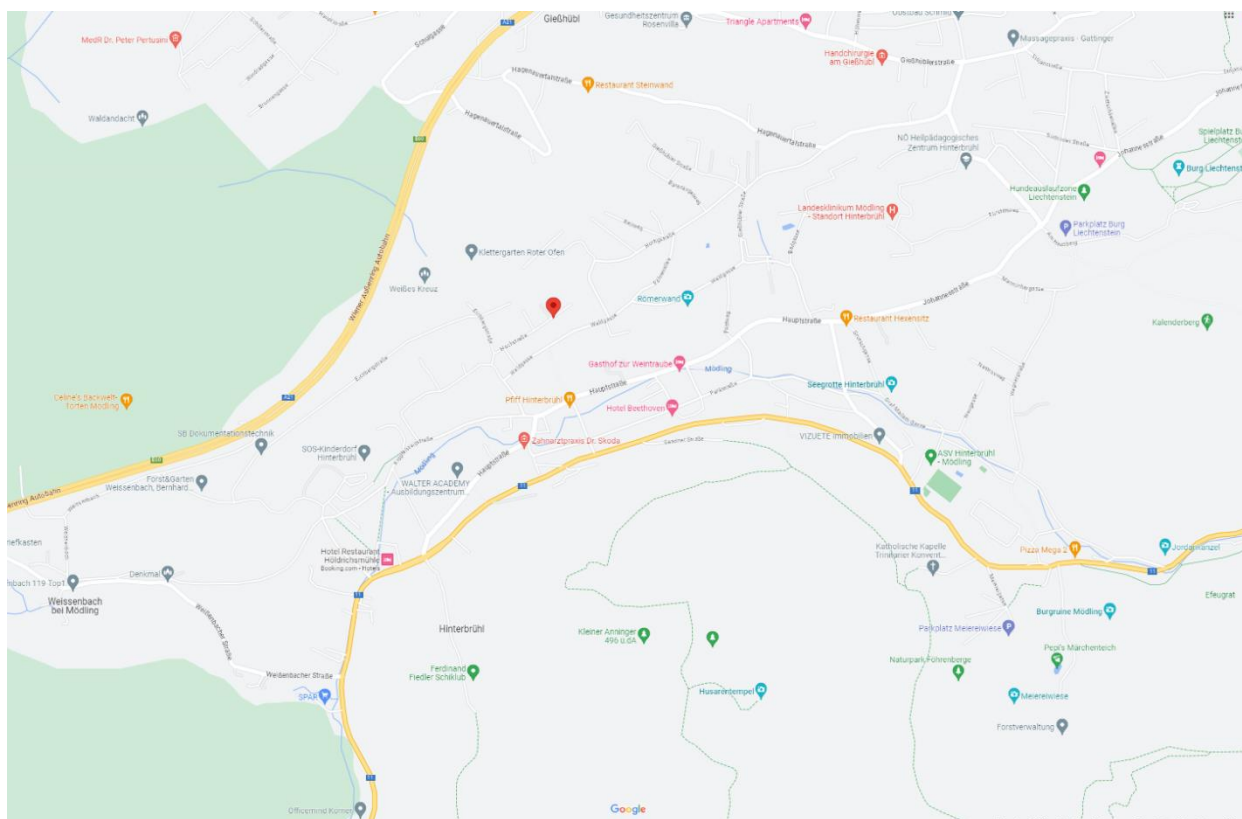


Abbildung Lage Projekt, Quelle: googlemaps

2. Allgemeine technische Daten

Hausanschlüsse

Regenwässer

Die Regenwässer von Dachflächen, Terrassen und Balkonen wird laut dem Versickerungskonzept über ein Retentionsbecken in das öffentliche Kanalsystem gedrosselt eingeleitet.

Schmutzwasserkanal

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Der Kanal-Übergabeschacht mit Putzstück wird auf Eigengrund vor dem Anschluss an den öffentlichen Kanal positioniert. Eine doppelte Rückstauklappe, Putzstück und Übergabeschacht lt. technischem Erfordernis ist inkludiert.

Eine kompakte Hebeanlage wird für das Hochpumpen der Schmutzwässer aus dem Untergeschoss in das Kanalsystem installiert. Die Hebeanlage ist laut technischem Erfordernis dimensioniert.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Gemeinde- bzw. Wasserverband. Die Wasseruhr wird durch das Wasserwerk im Wasserzählerschacht montiert.

Der Hauswasseranschluss erfolgt mit Filter und Druckminderer lt. Erfordernis ab der Übergabestelle nach der Wasseruhr. Es ist keine Entkalkungsanlage vorgesehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Energieanbieter (Wiener Netze, etc., ...). Der Stromzähler wird im straßenseitigen Strombock durch den Energieversorger montiert. Der Sicherungskasten wird im Technikraum situiert.

Internet-Fernsehen und Festnetz

Das Einfamilienhaus erhält einen Internet-Anschluss durch einen Internet-Anbieter im Technikraum. Ein 19" EDV Schrank wird im Technikraum situiert.

Durch den Käufer ist direkt mit dem Anbieter (A1, Kabsi, Telekom, UPC, etc., ...) ein Liefervertrag für Internet, TV, etc., ... abzuschließen und auf Eigenkosten zu bezahlen.

3. Rohbau

Fundamente

Als kapillarbrechende Schicht wird eine Rollierung in der Stärke von ca. 12 cm hergestellt, es folgen die Sauberkeitsschicht, die 1-lagige Abdichtung EKV-5 sowie die XPS-Bodenplattendämmung laut bauphysikalischem Erfordernis. Die Stahlbeton-Fundamentplatte wird aus ca. 30 cm starkem Dichtbeton mit einer Betongüte C25/30 XC3 B2 bzw. nach statischem Erfordernis, und einem Fugendichtband zu den Wänden, hergestellt

Einbau des Erdungsbands samt Fahnen für die Herstellung einer Blitzschutzanlage und des Potentialausgleichs.

Erdberührte Außenwände

Die erdberührten Stahlbeton-Außenwände werden aus ca. 25 cm starkem Dichtbeton mit der Betongüte C25/30 XC3 B2 bzw. nach statischem Erfordernis, hergestellt.

Anbringung der ca. 16 cm starken XPS-Perimeterdämmung laut bauphysikalischem Erfordernis.

Abdichtung und Isolierung

Herstellung der erforderlichen Abdichtungen für das gesamte Gebäude.

Als Oberflächenschutz des Betons wird ein Kaltbitumenanstrich hergestellt. Der Fundamentplattenanschluss wird mit einer Elastomerbitumenbahn und einer 1-lagigen Abdichtung EKV 5 bis ca. 30 cm über dem fertigen Niveau, ausgeführt. Zu dem Schutz der Perimeterdämmung werden Noppenbahnen angebracht.

Außenwände

Wienerberger Hochlochziegel Porotherm (Planblock, mit mörtelloser Nut und Feder-Stoßfugenverbindung) bzw. Stahlbetonwände mit der Betongüte C25/30 laut statischem Erfordernis.
Der Planblockziegel Porotherm eignet sich aufgrund seiner Druckfestigkeit besonders gut für den Wohnbau. Die Außenwände werden mit einem ca. 20 cm starkem Vollwärmeschutz aus EPS F bzw. nach bauphysikalischem Erfordernis ausgestattet.

Tragende Innenwände

Die tragenden Zwischenwände werden aus Wienerberger Hochlochziegel Porotherm bzw. Stahlbeton mit der Betongüte C25/30 laut statischem Erfordernis hergestellt.

Nicht-tragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden in allen Geschossen entweder aus Wienerberger Hochlochziegel oder als Ständerwandkonstruktion (Trockenbau) ausgeführt.
Vorsatzschalen (Trockenbau) werden laut technischem Erfordernis ausgeführt.

Decken

Die Decken werden als Ortbeton-Stahlbetondecken C25/30 bzw. mit einer Betongüte laut statischem Erfordernis, bemessen für einen Fußbodenaufbau mit Estrich und Fußbodenheizung errichtet.
Die Deckenrostausbildungen erfolgen als Umschließungsrost bei den Außen- und tragenden Innenwänden.
Die oberste Geschossdecke wird statisch zur Nachrüstung einer Photovoltaik-Anlage bemessen und ausgeführt.
Zwischengeschoßdecken werden für eine Gesamtlast (ohne Eigengewicht) von ca. 4,7 KN/m² (Zwischenwandzuschlag, Fußbodenaufbau, ...) konzipiert.
Sollten die Decken auf käuferseitigen Wunsch für eine höhere Gesamtauflast konzipiert werden, so ist der Mehraufwand gesondert zu beauftragen und zu bezahlen.

Stiegen

Die Kellergeschosstreppe wird als Ortbeton-Stahlbetonstiege C25/30 bzw. mit einer Betongüte laut statischem Erfordernis, errichtet.
Die Geschosstreppe ins Obergeschoss wird als beidseitig eingespannte Qualitätstreppe aus Holz der Firma Lieb Bau Weiz GmbH & CoKG „Liebstiege“ ausgeführt.

Die Stiegen werden mit einseitigen, quadratischen Handläufen Eiche Natur ausgestattet.
Die Absturzsicherung im Erdgeschoss erfolgt aus Verbundsicherheitsglas. Die Absturzsicherung im Obergeschoss bildet eine ein Meter hohe Brüstungsmauer aus Trockenbau.

Flachdach

Herstellen eines bekliesten Flachdachs mit umliegender Attika, 2-lagige Abdichtung EKV (1x geflämmt, 1x selbstklebend), Gefälledämmung EPS W25 mit 2% Gefälle zur Regenwasserentwässerung, Dampfsperre EKV, Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis.

Rauchfang

Ein einzügiger Fertigteilkamin der Marke AHRENS, Type LAF, raumluftunabhängig, ø18, die Putztüre befindet sich im Untergeschoss, die Kehrung erfolgt über Dach. Der Kaminkopf über Dach erhält eine Endbeschichtung aus Silikatputz. Inkludiert sind die Rohbaubeschau und die Endabnahme.
Der Rauchrohranschluss ist nicht inkludiert und muss, bei käuferseitigem Bedarf, vom Käufer beauftragt und bezahlt werden. Ein Kamin ist ebenso nicht inkludiert.

Rohbau-Raumhöhen

Untergeschoss	ca. 2,55 m
Erdgeschoss	ca. 2,70 m
Obergeschoss	ca. 2,69 m

Terrasse

Herstellen einer Rohbetonplatte im Gefälle lt. Plan, Drainagebeton und Belag.

Stützwände, Stahlbetonwände

Herstellen der Wände inkl. Fundierungen, Stahlbeton-Stützwand und Stahlbetonwände für Müllnische, Carport und diversen Außenanlagen lt. Plan und nach statischem Erfordernis. Höhen lt. technischer Ausarbeitung, ohne Mauerabdeckungen, inkl. Beleuchtungen laut Gestaltungskonzept.

Absturzsicherungen lt. technischem Erfordernis, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Die Oberflächen sämtlicher Stahlbetonwände bleiben unbehandelt in Betonoptik.

Straßenseitige Einfriedung

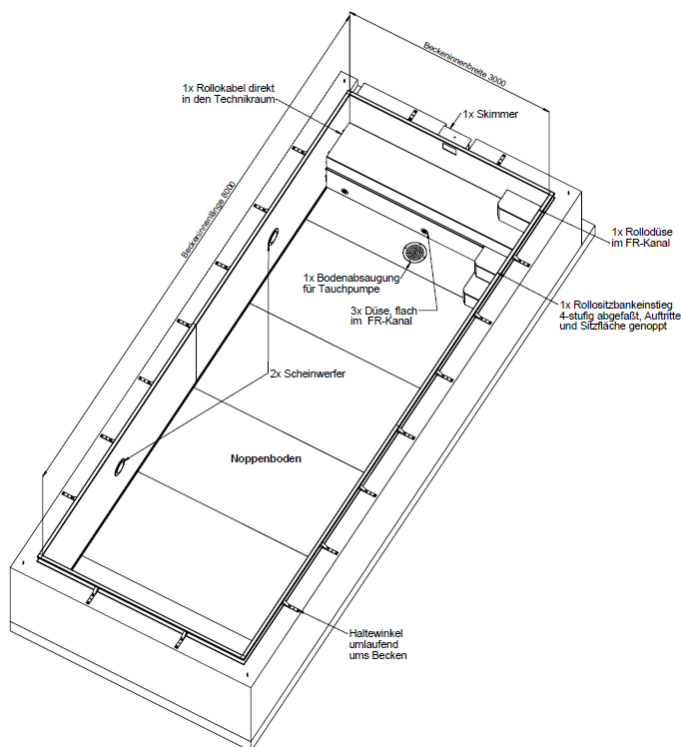
Herstellen der Stahlbetonsockel inkl. Fundierungen lt. Plan und nach statischem Erfordernis. Höhen lt. technischer Ausarbeitung.

Die Oberflächen sämtlicher Stahlbetonsockel bleiben unbehandelt in Betonoptik.

Waagrechter Aluminium-Lattenzaun, die Höhe beträgt ca. 1 m über Niveau, Gartentüre ist inkludiert. Farbe RAL Standard lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Pool

Die Stahlbeton-Fundamentplatte wird aus ca. 25 cm starkem Beton mit einer Betongüte C25/30 XC3 bzw. nach statischem Erfordernis, die Wände aus Betonsteinen 25 cm mit bzw. nach statischem Erfordernis, samt erforderlicher Abdichtungen, hergestellt. Die Errichtung eines gesonderten Schachtes für die Pooltechnik ist ebenso inkludiert.



Systemskizze des Herstellers (Symbolbild)

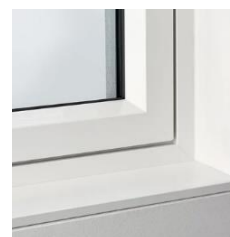
Hauseingangstür

Holz-Aluminium Qualitätsprodukt der Marke Josko, Acutal oder gleichwertig inkl. einem Seitenteil (seitliche Fixverglasung). Oberfläche Außen in Standardfarben wie z.B.: RAL 7016 grau matt, Innen Lasur Standard. Der Beschlag erfolgt bündig einschlagend, verdeckte Bänder, nach Innen aufgehend. Für noch mehr Sicherheit ist die Türe mit einer 5-fach Verriegelung und einem beidseitig sperrbaren Sicherheitszylinder ausgestattet. Der integrierte Fingerprint ist inkludiert.

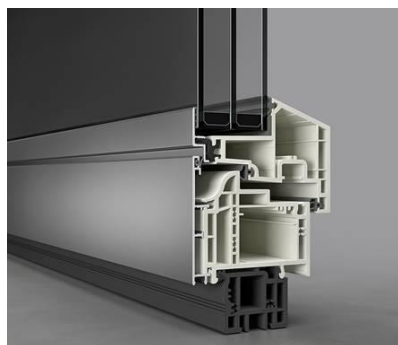
Fenster und Fenstertüren

Alu/Kunststoff Qualitätsprodukt der Marke Josko, Acutal oder gleichwertig, 3-fach Verglasung, Oberfläche in Standardfarben wie z.B.: Außen RAL 7016 grau matt, Innen Weiß. Insgesamt drei Hebeschiebtüren, Fenstertüren in Dreh-, Drehkippausführung und fixverglast, Schallschutz Rw 37 dB.

Fensterbretter Außen: Alu, Standard RAL lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Baurträgers, Fensterbretter Innen Weiß



Abbildungen (Symbolbilder)



Beschattungssystem

Beschattung mittels Raffstore für alle Fenster- und Fenstertürelemente. Ausgenommen davon sind Kellerfenster und Kellerfenster mit Lichtschächten, falls vorhanden, siehe Plan.

Die Ausführung erfolgt elektrisch mit mittels Auf-Ab-Funktion KNX Schalter GIRA. Unterputzausführung, Oberfläche Aluminium Standard RAL lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Baurträgers.

Fassade und Spenglergewerke

Die Fassade sowie Tür- und Fensterelemente beeinflussen maßgeblich den spezifischen Heizwärmebedarf und somit den Energieausweis des Hauses. Bei der Villa wurde besonderes Augenmerk auf hochwertige und energiesparende Materialien gelegt.

Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB-Richtlinie 6 dimensioniert und entspricht somit den in der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.

Alucobond Fassade: 16 cm Fassadendämmplatten (Mineralwolle) mit hinterlüftetem Fassadenaufbau mittels einer Alu-Konstruktion für Alucobond Fassade, laut Plan und Farb- und Gestaltungskonzept des Baurträgers.

Wärmedämmverbundsystem mit 20 cm Fassadendämmplatten EPS-F (Expandiertes Polystyrol) inkl. Armierung und vollflächiger Verspachtelung. Endbeschichtung aus Silikatputz 1,5 mm laut Farb- und Gestaltungskonzept des Baurträgers. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

Diverse Stilelemente als Lamellen in Form von Aluminium-Formrohren laut dem Farb- und Gestaltungskonzept des Baurträgers.

Sämtliche Attikaabdeckungen samt Patentsaumstreifen, Dachrinnen und Fallrohre, etc., ... sowie alle notwendigen Blechteile werden aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech 0,7 mm hergestellt.

Innenputz

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität des Hauses. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

Einlagiger Gips-Glätt-Putz mit geglätteter Oberfläche als Maschinenputz ca. 1,5 cm stark, an allen Wänden im Unter-, Erd- und Obergeschoß inkl. erforderlichem Kantenschutz malerfertig. Stahlbetonwände im Innenbereich und Trockenbauten werden malerfertig verspachtelt.

Die Decken werden je nach Erfordernis verputzt oder verspachtelt.

Bodenaufbauten

Kellergeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) <u>7,0 cm Wärmedämmleichtbeton (WDLB)</u> 18,0 cm Fußbodenaufbau
Erdgeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) <u>9,0 cm Wärmedämmleichtbeton (WDLB)</u> 20,0 cm Fußbodenaufbau
Obergeschoss	1,5 cm Belag, Fliesen, Parkett 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) <u>7,0 cm Wärmedämmleichtbeton (WDLB)</u> 18,0 cm Fußbodenaufbau

Rohinstallationen

Heizung

Eine zentrale Heizanlage mittels einer dafür ausgelegten hoch effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe Vaillant VWF und ein ca. 300 Liter Warmwasserspeicher VIH RW 300 für die Warmwasseraufbereitung gemäß Heizwärmebedarf ist vorgesehen. Die Dimensionierung der Heizungsanlage wird laut der Heizlastberechnung vorgenommen.

Jede Etage wird mit einer Fußbodenheizung inklusive Verteilerschrank ausgestattet. Die einzelnen Heizkreise sind im Verteilerschrank manuell regulierbar. Eine Elektrokabelvorbereitung im Verteilerschrank dient als Anschluss für eine eventuelle nachträgliche käuferseitige Steuerung der einzelnen Heizkreise mittels Stellmotoren.

Heizungsleitungen: Marke Uponor Verbundrohr MLC Presssystem

Fußbodenheizungsleitungen: Marke Uponor Klettsystem MLCP

Ein im Erdgeschoss zentral situiertes Raumthermostat (witterungsgeführter Systemregler mit Display multiMATIC 700) und ein Außenfühler ist ebenso im Preis enthalten.

Abbildung (Symbolbild)



Sanitärinstallationen

Technik/Hauswirtschaftsr.	1 Waschmaschinenanschluss 1 Waschbeckenanschluss 1 Ausgussbeckenanschluss 1 Hebeanlage
Bad	1 Waschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 WC-Anschluss
Zimmer groß	1 Spüle- mit Geschirrspüler-Anschluss
Terrasse	1 Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss)
<i>Untergeschoss Ende</i>	
WC	1 WC-Anschluss 1 Waschtischanschluss (Handwaschbecken)
Küche	1 Spüle- mit Geschirrspüler-Anschluss
Balkon	1 Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss)
Vorgarten	1 Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss)
<i>Erdgeschoss Ende</i>	
Masterbad	1 Doppelwaschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 Badewannenanschluss
Master WC	1 WC-Anschluss
Badezimmer	1 Doppelwaschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 WC-Anschluss
Balkon	1 Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur (selbstentleerend ohne Abfluss)
<i>Obergeschoss Ende</i>	

Lüftungsanlage

Der Technik/Hauswirtschaftsraum, der Abstellraum und das Bad im Untergeschoss enthalten keine Fenster und können daher nicht manuell belüftet werden, eine mechanische Lüftung (Limodor) wird installiert.

Hebeanlage

Im Technik-/Hauswirtschaftsraum wird eine kleine Hebeanlage (ohne Pumpenschacht) für alle im Untergeschoss befindlichen sanitären Einrichtungen installiert.

Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE- und Blitzschutz Standard hergestellt. Alle elektrischen Anschlüsse erfolgen laut den Plänen.

Technik/Hauswirtschaftsr.	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 2 Steckdosen 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner 1 Anschluss für Wärmepumpe 1 Anschluss für Warmwasserspeicher 1 Anschluss für Zentrale-Alarmanlage 1 Anschluss für käuferseitiges GSM Modul Alarmanlage
Gang	3 Deckenauslässe 1 KNX Schalter GIRA 2 Steckdosen
Bad	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Direktanschluss Nischenbeleuchtung 1 Steckdose 1 Anschluss für Limodor
Abstellraum	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Steckdose
Zimmer klein	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 5 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss
Zimmer groß	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 5 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss 1 Direktauslass für Schrankbeleuchtung 1 Anschluss 400 V für Sauna
Stiege	5 Wandauslässe für Stiegenbeleuchtung (5x 68 mm Hohlwanddosen)
Terrasse	1 Deckenauslässe 1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Balkon) 2 Steckdosen 1 Stromvorbereitung für Pflanzbeet
Außenbereich	Wandauslässe für seitliche Betonstützwände lt. Beleuchtungskonzept 1 Stromvorbereitung für Rasenroboter 1 Stromvorbereitung für Gartenbeleuchtung

Untergeschoss Ende

Eingangsbereich (Außen)	1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Vordach)
Vorraum/Garderobe	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 1 Steckdose 1 Direktanschluss für Möbelbeleuchtung (Garderobe) 1 Anschluss Gegensprechanlage-Innenstelle (Video) 1 Anschluss für Bedienteil-Alarmanlage
WC	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Steckdose
Kochen	3 Deckenauslässe 1 KNX Schalter GIRA 4 Schukosteckdosen 1 Direktauslass für Lichtblende 1 Herdanschluss 400 V 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Umluft-Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Backrohr 1 Schukosteckdose für Dampfgarer
Wohnen – Essen	4 Deckenauslässe 2 KNX Schalter GIRA 6 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss 1 Auslass für I-Pad 1 Anschluss für Raumthermostat 1 Direktanschluss für Möbelbeleuchtung (Wohnwand) 1 Direktanschluss für Möbelbeleuchtung (Kamin)
Stiege	5 Wandauslässe für Stiegenbeleuchtung (5x 68 mm Hohlwanddosen)
Balkon	2 Deckenauslässe 1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Balkon) 2 Steckdosen
Vorgarten	1 Anschluss Gegensprechanlage-Außenstelle (Video) Gartentür 1 Anschluss für E-Öffner Gartentür 1 Stromvorbereitung für Pflanzbeet
Stellplätze	Deckenauslässe lt. Beleuchtungskonzept 2 Steckdosen

Erdgeschoss Ende

Gang	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 1 Steckdose
Master	3 Deckenauslässe 2 KNX Schalter GIRA 5 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss 1 Direktanschluss für Möbelbeleuchtung
Master-Bad	1 Deckenauslass 1 Direktwandauslass 1 Direktanschluss Nischenbeleuchtung 1 KNX Schalter GIRA 4 Steckdosen 1 Steckdose Handtuchheizkörper
WC	1 Deckenauslass 1 Taster
Zimmer	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 5 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss
Badezimmer	1 Deckenauslass 1 Direktwandauslass 1 Direktanschluss Nischenbeleuchtung 1 KNX Schalter GIRA 2 Steckdosen 1 Steckdose Handtuchheizkörper
Balkon	2 Wandauslässe 1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Deckerahmen) 2 Steckdosen
<i>Obergeschoss Ende</i>	
Alarmanlage	1 Anschluss für Außensirene Öffnungsmelder bei allen öffnenbaren Fensterelementen
Beschattung	1 Anschluss für Außenfühler
Blitzschutzanlage	Erforderliche Erdungsanschlüsse für Badewanne und Duschen Potenzialausgleich Erforderliche Fahnen
Vorbereitung für SAT- und Photovoltaikanlage	3 ø50 mm, Technikraum – Flachdach

Sonstiges Ende

4. Ausstattung

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität der Wohnungen. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

Beläge

<p>Parkett (It Muster Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitzer-Diele Eiche oder gleichwertig ▪ Oberfläche Pro Aktiv plus ▪ naturmatte Optik, extreme Kratzfestigkeit ▪ 1800 x 175 x 11 mm ▪ Lebhaft bunt oder wild ▪ Gefast oder gebürstet, in den Farben: Eiche Natur, Kaschmir, Auster, Mandel, Havanna ▪ Verlegart: geklebt ▪ Inklusive dazugehöriger Randleisten
<p>Bodenfliesen (It Muster Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feinsteinzeug oder gleichwertig ▪ Format: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm ▪ gerade verlegt; Verfugung schmal ▪ Zwischen Wänden und Bodenfliesen werden ca. 0,5 cm breite Acrylfugen vorgesehen. ▪ Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl
<p>Wandfliesen (It Muster Firma Leon-Bau GmbH)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feinsteinzeug oder gleichwertig ▪ Format: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm ▪ gerade verlegt; Verfugung schmal ▪ Raumhohe Verfliesung in den Bädern ▪ In den Toiletten wird die Rückwand raumhoch verflieset; in Waschbeckenbereichen erfolgen Verfliesungen in der Höhe von ca. 1,20 m; die restlichen Wände werden weiß gemalt. ▪ Auswahl bei nicht verfliesen Wänden: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Fliesensockel in der Höhe von ca. 5,0 cm oder ▫ Latexanstrich als Sockel in der Höhe von ca. 5,0 cm ▪ Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl

Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Die verputzten Wände erhalten eine Verspachtelung (Porenverschluss). Bei Trockenbauten werden Stöße und Verschraubungen malerfertig gespachtelt.

Die Wandfliesen in den Bädern sowie im WC sind in der Sanitärausstattung inkludiert. Badezimmerfliesen werden raumhoch verflieset.

Alle anderen Wände, auch in den WC's, ausgenommen der Rückwände, werden Weiß gemalt und mit einem Sockel versehen.

Es besteht die Möglichkeit weitere Wände nach Kundenwunsch zu verfliesen. Weitere Farben und Spachtelungen an den Oberflächen sind gegen Aufzahlung möglich.

Innentüren

Wandbündige Innentüren, Raumhoch, Durchgangsbreite 85 cm, Farbe Weiß glatt lackiert, einflügelig, inkl. verdeckt liegender Bänder, inkl. verdeckt liegender Alu-Zarge, Schlossausführung mit Magnetfalle, Griff, Öffnungsrichtungen lt. Plan.



Abbildungen (Symbolbilder)

Sanitärausstattung

Die Definition der sanitären Ausstattung ist den Plänen zu entnehmen.

WC inkl. UP-Spülkasten

Kronenbach WC

Serie: Cube
spülrandloses, Tiefspül-WC, 36,0 x 49,5 cm
Farbe: weiß
Ausführung: ohne Spülrand
KB15500CU

Kronenbach WC-Sitz

Serie: Cube
Farbe: weiß
Ausführung: mit Absenkautomatik
KB94500CU

Geberit Betätigungsplatte

Serie: Sigma
weiß/hochglanz-verchromt/weiß
2 Mengen-Spülung
24,6 16,4 cm
115.882.KJ.1



Handwaschbecken und Armatur

Villeroy & Boch

Serie: O.novo
50 x 25 cm
Hahnloch rechts, mit Überlauf Farbe: weiß
43425301

Kronenbach

Serie: AQA 2.0
Ausladung: 11,1 cm
Farbe: chrom
Ausführung: mit Excenter-Ablaufgarnitur 1
1/4"32898001KB



**Aufsatzwaschbecken
und Armatur**

Kronenbach

Serie: Cube
50 x 40 x 14,5 cm
Farbe: weiß
ohne Überlauf
KB144400CU
Montage auf einem bauseitigen Tischlermöbel

Kronenbach

Serie: Krona 2.0
Ausladung: 20 cm
Farbe: chrom
inkl. Grundkörper
62227121312KB



**Dusche,
Brause-Komplettset,
Duschrinne**

Kronenbach

Serie: Quara 2.0
Farbe: Chrom
Brausekomplett-Set, mit Brausehalter, inkl.
Grundkörper
KB-Set3N

Duschrinne

Ulli-Prisma oder gleichwertig
Design: Gerade
z. B.: L=910, b= 120, h=100-155
Material: Edelstahl

Glasduschtrennung

U-Profil am Boden und Decke
(sichtbar)
offene Dusche, ohne Tür



**Badewanne und
Armatur**

Villeroy & Boch

Loop & Friends Oval
L: 180 x B: 80 H: 47 cm
stone white
mit Mittelablauf
UBA180LOF2V-01

Kronenbach

Serie: Krona 2.0
Ausladung: 19,2 cm
Farbe: chrom
inkl. Grundkörper
51130010100KB



**Ausgussbecken und
Armatur**

Alape

AG.STAHLFORM510Ü, rechteckig
B: 51 T: 36 H: 36,5 cm
Farbe: weiß
Ausführung: ohne Hahnloch, mit Überlauf
Artikelnummer: 1200000000

Kludi-Logo Neo

Ausführung: Wandmodell
Farbe: Chrom
379240575



Abbildungen (Symbolbilder)

Elektroausstattung

Die Elektroverkabelung beinhaltet Schalter und Stecker, GIRA Kunststoff, mehrfach KNX Schalter, FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen.

Ein TV bzw. LAN-Anschluss beinhaltet den Anschluss (Dose) in dem jeweiligen Raum, die Verkabelung ist inklusive. Im Technikraum befindet sich ein 19 Zoll Serverschrank inkl. einer gepatchten Anschlussleiste.

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen sowie Gängen, über welche der Fluchtweg aus den Aufenthaltsräumen führt, an der Decke montiert.

Die Gegensprechanlage-Innenstelle befindet sich nahe der Eingangstüre, die Gegensprechanlage-Außenstelle befindet sich bei der straßenseitigen Gartentür.



Abbildungen (Symbolbilder)

Smarthome (KNX-System)

Die hier aufgelisteten Funktionen sind im Preis inkludiert:

- Licht und 5 Lichtszenen
- Beschattung und Wetterstation
- Hauseingangstür (Fingerprint wird integriert) und Türöffner Gartentüre

Weitere Funktionen wie z.B.: Heizungssteuerung, etc., ... können gesondert beauftragt werden. Die Steuerung der Funktionen ist mit einer App möglich.

Alarmanlage

Installation einer verkabelten, zertifizierten und geprüften Alarmanlage der Marke JABLOTRON

- Öffnungsmelder bei allen öffnbaren Fensterelementen
- Zentrale im Technikraum
- Bedienteil im Vorraum des Erdgeschoßes
- Außensirene
- 3 Bewegungsmelder (1 Bewegungsmelder pro Etage)
- Anschluss für ein käuferseitiges GSM-Modul im Technikraum

Sonnenschutzlamellen

Aluminium-Sonnenschutzlamellen werden als architektonische Gestaltungskörper lt. Plan und Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers hergestellt. Bestehend aus Aluminium Formrohren in Farbe Standard RAL, pulverbeschichtet.



Abbildungen (Symbolbilder)

Terrasse, Balkone, Pflasterungen

Die Ausführung der Absturzsicherungen der Balkone erfolgt aus VSG-Klarglas lt. Plan in der Höhe von ca. 1 m über dem fertigen Belag. Die weiteren technischen und optischen Details erfolgen lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Weitere erforderliche Absturzsicherungen werden aus Aluminium Elementen ausgeführt.

Herstellen eines geeigneten Unterbaus für die Stellplätze und Zugänge im Vorgarten lt. Plan. Randeinfassungssteine und Sickerstreifen (wie z.B.: unbepflanzte Pflanzbeeter) nach technischem Erfordernis sind inkludiert.

Terrasse, Balkone

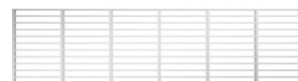
(lt. Muster Firma Leon-Bau GmbH)

- Feinsteinzeugplatten 2 cm oder gleichwertig
- Format: 60 x 60 cm, 60,0 x 90,0 cm
- gerade verlegt
- Terrasse: Die Verlegung erfolgt am Drainagebeton.
- Balkone: Die Verlegung erfolgt auf Stelzen über der Stahlkonstruktion, die Fugen bleiben offen (werden nicht ausgefüllt).
- Die Außenbereiche werden mit erforderlichen Rigolen (Entwässerungsrinnen) in Stahl verzinkt ausgestattet.
- Es stehen verschiedene Modelle und Farben zur Auswahl

Einfahrt und Zugänge

- FRIEDL-Steinwerke Modell Arret B15 VG4
- Bahnbreite 15cm, 10 cm Stärke (für PKW-Nutzung mit geringer LKW-Nutzung)
- Formate gemischt
- Farben: Grau, Granitgrau-schattiert und Muschelkalk

Das Farb- und Gestaltungskonzept nach Auswahl des Bauträgers.



Abbildungen (Symbolbilder)

Carpport

Herstellen einer Stellplatzüberdachung als schlossermäßige verzinkte Stahlkonstruktion auf Stahlstützen oder als zimmermannmäßige Konstruktion auf Schalsteinsäulern lt. technischem Erfordernis. Deckung aus Trapezblech oder Holzplatten mit erforderlicher Abdichtung inkl. Aluminiumblende, Farbe RAL Standard pulverbeschichtet, lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers. Als letzte Schicht wird die Dachkonstruktion bei Bedarf bekiest.

Gartengestaltung

Grobplanung mit Humusauftrag in einer Stärke von ca. 20 cm und Verlegung eines Rollrasens.

Die weitere Gartengestaltung obliegt dem Käufer. Bepflanzungen sind nicht inkludiert.

Der Bauträger bereitet einen Stromanschluss für einen möglichen Rasenroboter vor. Die Vorbereitung einer Bewässerungsanlage ist ebenso inkludiert.



Abbildung (Symbolbild)

Postkasten

Einzelbrieffach, Evva, mit Namensschild

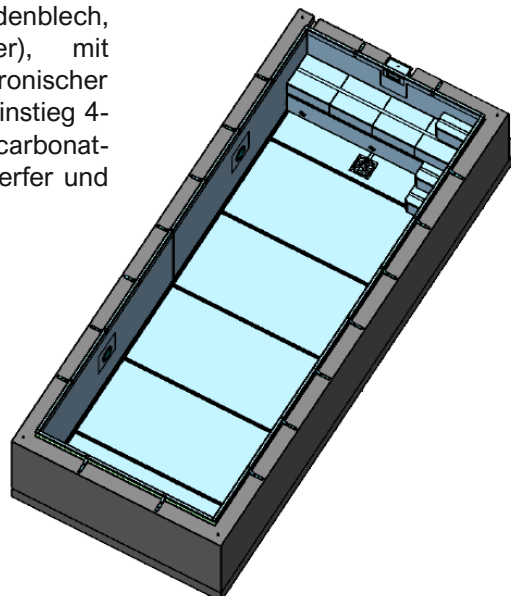
Das Farb- und Gestaltungskonzept erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

Schließsystem Firma Evva

- Eingangstüre
- Postkasten
- Pooltechnik

Pool

Becken aus Edelstahl V4A der Marke [POLYTHERM GesmbH](#), Innenmaß: ca. 3 x 8 m, maximale Wassertiefe: ca. 1,37 m, Wasservolumen: ca. 33 m³, rutschhemmendes genopptes Bodenblech, Oberflächen-Absauger V4A aus Edelstahl (Skimmer), mit Schmutzsammelkorb zum leichten Herausnehmen, elektronischer Wasserstandsregler, Bodenablauf, Einströmdüsen, Gerader Einstieg 4-stufig über Rollositzbank, inkl. Sitzbank und Blende, Polycarbonat-Lamellen ca. 14 x 60 mm; Farbe: Silber-Solar, inkl. Scheinwerfer und Filteranlage, inkl. Poolschacht



Systemskizze des Herstellers (Symbolbild)

Küche

[WR-Küchen](#), Küche der Marke EGGERSMANN, Möbelteile e:line, Griffleiste e:sign, inkl. Sockel und Keramikarbeitsplatten.

Bestehend aus Unterschränke, Hochschränke, Geräte-Hochschrank für Kühl-Gefrier-Kombination, Vorratsschrank, Geräte-Hochschrank für Backofen und Dampfgarer, Kochstellenschrank, Aufsatzschränke.



- Abfallvernichter Evolution
- GAGGENAU Kochfeld mit Dunstabzug
- Bingara flächenbündiges Edelstahl Spülbecken
- Armatur Franke Atlas Neo Zugauslauf, Edelstahl
- LIEBHERR Kühlschränke, Integrierbar mit BioFresh
- LIEBHERR, Kühl-Gefrier-Kombination, Integrierbar, mit BioFresh und NoFrost
- MIELE Geschirrspüler G 7165
- GAGGENAU Backofen flächenbündig
- GAGGENAU Induktions-Kochfeld
- GAGGENAU Tischlüftung ausfahrbar
- GAGGENAU Dampfbackofen
- Besteckeinsatz-Set, Aluminium
- GAGGENAU Heizkörper für Backstein und Gastronormbräter
- GAGGENAU Backstein inkl. Backsteinträger und Pizzaschieber
- GAGGENAU Wärmeschublade

Schaubild des Herstellers (Symbolbild)

5. Anmerkungen und Hinweise

6. Kaufpreis

Der Käufer bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 17.04.2023
- Pläne (Grundrisse, Lageplan)
- Belehrung über das Rücktrittsrecht gem. BTVG
- Informationsschreiben hinsichtlich Abwicklung eines Bauträgerprojektes
- Muster-Kauf-/Bauträgervertrag (wird gesondert vom Rechtsanwalt übermittelt)
- Muster-Wohnungseigentumsvertrag (wird gesondert vom Rechtsanwalt übermittelt)

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen, wie oben angeführt, wurden dem Käufer übermittelt.

Käufer:

Vor- und Zuname: _____

Adresse: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Villa, Hochstraße 18, 2371 Hinterbrühl,
lt. dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beträgt:

€ _____

in Worten: _____

_____, am _____ Käufer, Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt.

_____, am _____ Verkäufer, V-Quadrat Bau- und Wohnberatungs GmbH, FN 447227m