

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.

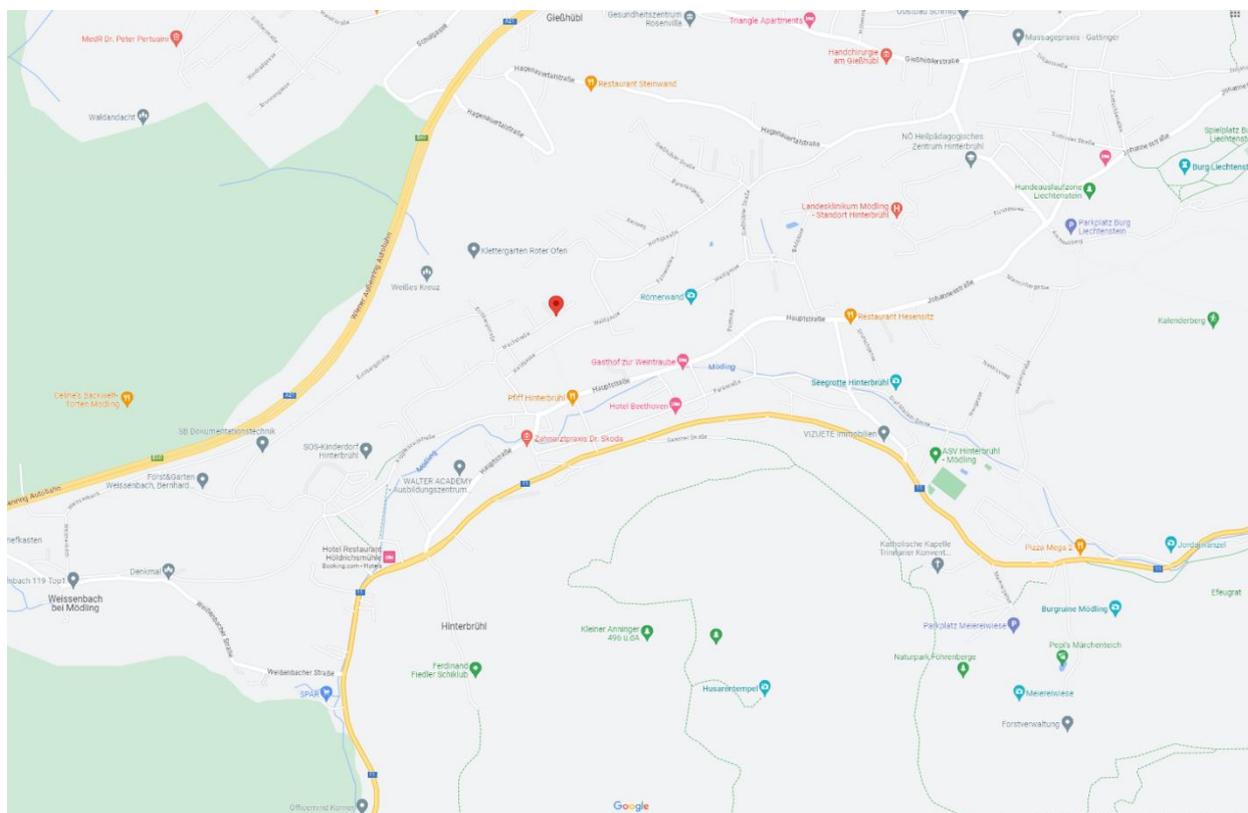


Abbildung Lage Projekt, Quelle: googlemaps

## **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/m<sup>2</sup> (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-Stahlbetonestiege 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

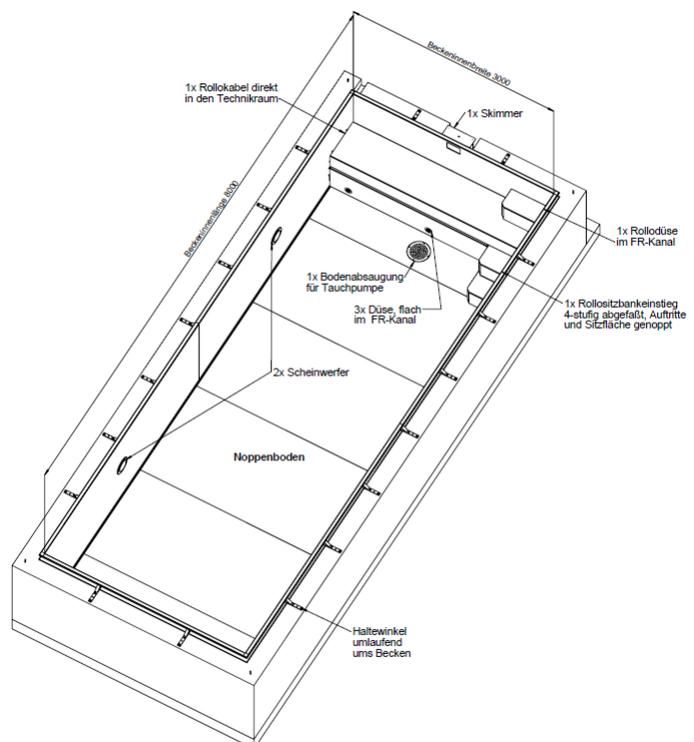
Herstellen der Stahlbetonsockel inkl. Fundierungen lt. Plan und nach statischem Erfordernis. Höhen lt. technischer Ausarbeitung.

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

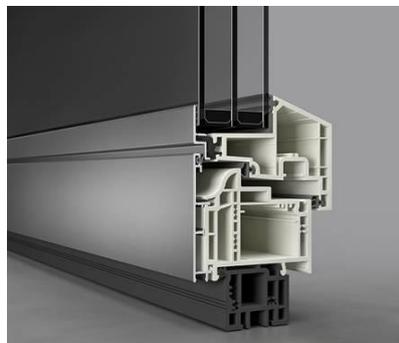
Holz-Aluminium Qualitätsprodukt der Marke Josko, Acutal oder gleichwertig inkl. einem Seitenteil (seitliche Fixverglasung). Oberfläche Außen in Standardfarben wie z.B.: RAL 7016 grau matt, Innen Lasur Standard. Der Beschlag erfolgt bündig einschlagend, verdeckte Bänder, nach Innen aufgehend. Für noch 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

<b>Kellergeschoss</b>	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
<b>Erdgeschoss</b>	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
<b>Obergeschoss</b>	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

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

<b>Technik/Hauswirtschaftsr.</b>	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
<b>Gang</b>	3 Deckenauslässe 1 KNX Schalter GIRA 2 Steckdosen
<b>Bad</b>	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Direktanschluss Nischenbeleuchtung 1 Steckdose 1 Anschluss für Limodor
<b>Abstellraum</b>	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Steckdose
<b>Zimmer klein</b>	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 5 Steckdosen 1 LAN-Anschluss (EDV Dose Cat 6) 1 TV-Anschluss
<b>Zimmer groß</b>	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
<b>Stiege</b>	5 Wandauslässe für Stiegenbeleuchtung (5x 68 mm Hohlwanddosen)
<b>Terrasse</b>	1 Deckenauslässe 1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Balkon) 2 Steckdosen 1 Stromvorbereitung für Pflanzbeet
<b>Außenbereich</b>	Wandauslässe für seitliche Betonstützwände lt. Beleuchtungskonzept 1 Stromvorbereitung für Rasenroboter 1 Stromvorbereitung für Gartenbeleuchtung

*Untergeschoss Ende*

<b>Eingangsbereich (Außen)</b>	1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Vordach)
<b>Vorraum/Garderobe</b>	1 Deckenauslass 1 KNX Schalter GIRA 1 Steckdose 1 Direktanschluss für Möbelbeleuchtung (Garderobe) 1 Anschluss Gegensprechanlage-Innenstelle (Video) 1 Anschluss für Bedienteil-Alarmanlage
<b>WC</b>	1 Deckenauslass 1 Taster 1 Steckdose
<b>Kochen</b>	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
<b>Wohnen – Essen</b>	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)
<b>Stiege</b>	5 Wandauslässe für Stiegenbeleuchtung (5x 68 mm Hohlwanddosen)
<b>Balkon</b>	2 Deckenauslässe 1 Direktanschluss für LED-Beleuchtung (Balkon) 2 Steckdosen
<b>Vorgarten</b>	1 Anschluss Gegensprechanlage-Außenstelle (Video) Gartentür 1 Anschluss für E-Öffner Gartentür 1 Stromvorbereitung für Pflanzbeet
<b>Stellplätze</b>	Deckenauslässe lt. Beleuchtungskonzept 2 Steckdosen

*Erdgeschoss Ende*

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

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

### 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

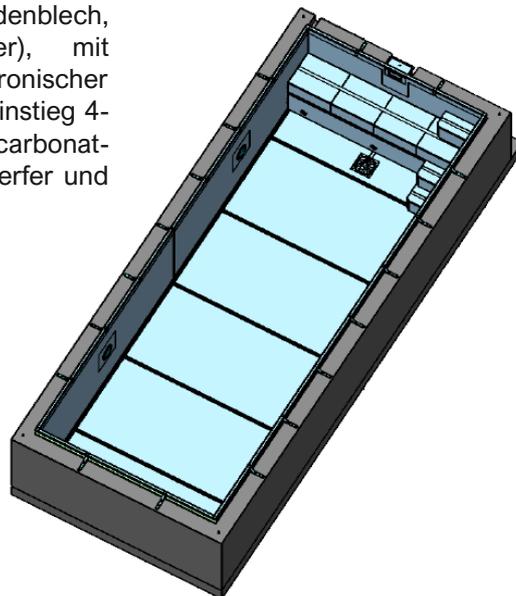
Das Farb- und Gestaltungskonzept erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

### 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 m<sup>3</sup>, 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 Dampfbäckofen
- 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