

Kirchbach-Zerlach II

Bau- und Leistungsbeschreibung



Wir errichten Wohnprojekte mit höchster Energieeffizienz und modernster, zukunftsweisender Technik.

Ca. 3.900 m² , 3 Wohngebäude mit 14 Wohnungen

Stand 08/2023

ÜBERSICHT BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

	Baustufe schlüsselfertig	Mehrleistungen Optional
Einreichplan	•	
Nachweis des Wärmeschutzes (Energieausweis)	•	
Fundamentplatte inklusive allen Anschlüssen	•	
Außenwände verputzt und/oder Holzschalung	•	
Sämtliche Innenwände mit hervorragendem Schallschutz	•	
Decke über Erdgeschoß	•	
Satteldach	•	
Spenglerarbeiten	•	
Fenster/Fenstertüren; 3-fach Verglasung	•	
Haustür mit Mehrfachverriegelung	•	
Außenfensterbänke mit Aluminium beschichtet	•	
Innenfensterbänke mit Markenprodukten von Helopal	•	
Elektroinstallation und Komplettierung	•	
Sanitär – Installation	•	
Sanitär – Einrichtung mit Markenprodukten	•	
Heizung mit Luftwärmepumpe	•	
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (SZ; KZ; WZ; Bad)	•	
Spachteln und Malen	•	
Fliesenbeläge	•	
Fußböden mit MASSIVHOLZ-Parkett in Eiche	•	
Innentüren; Markenprodukt in Röhrenspanqualität	•	

Sonstige inkludierte Leistungen:

Müllentsorgung während der Bauphase	•	
Endreinigung besenrein	•	
Baustellenkoordination inklusive SIGE – PLAN	•	
Ansprechpartner während der Bauphase	•	

Mehrleistungen teilweise optional wählbar:

Beschattung mittels Raffstore oder Rollladen und Kurbelbetrieb		•
Beschattung mittels Raffstore oder Rollladen elektrisch bedienbar		•
Küche		•
Duschtrennwand auf Badewanne montiert		•
Elektro – Badwärmer (Sprossenheizkörper im Bad)		•
Badezimmer-Einrichtung		•
Vorbereitung Klimaanlage		•
Klimaanlage		•

BAUBESCHREIBUNG GEBÄUDE – SCHLÜSSELFERTIG PAKET

ENERGIEEFFIZIENZ

Die Außenbauteile entsprechen Niedrigenergie - Standard, Energieausweis je Gebäude oder Gesamtprojekt liegt bei.

FUNDAMENTPLATTE

Fundamentplatte laut statischen Erfordernissen. Die Fundamentplatte wird unterhalb fugenlos mit XPS – Wärmedämmung/Glasschaumschotter sehr stark gedämmt.

AUSSENWÄNDE MIT HÖCHSTER ENERGIEEFFIZIENZ*

Außenwände verputzt laut Bauplan ausgeführt. **RAUMHÖHE lt. Einreichplan.**

INNENWÄNDE MIT HÖCHSTEN SCHALLSCHUTZ*

Innenwände mit massiver, Vollholz/Platten – Beplankung und Naturgipsplatte, Stärke ca. 13 cm oder 21 cm.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE*

Ausgeführt mit 2 schalltechnisch, entkoppelten Innenwänden.

DACHSTUHL*

Zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, alle sichtbaren Teile gehobelt und mit Farbe lt. Standardkollektion lasiert.

Untersichtschalung (Nut- und Federschalung), lt. Standardkollektion lasiert.

DACHEINDECKUNG

Satteldach mit Betonsteindacheindeckung.

SPENGLERARBEITEN

Ausgeführt mit verzinktem Eisenblech inkl. Kamineinfassung (falls erforderlich), Traufengitter, Dachrinnen und Abfallrohre.

FENSTER, TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

Kunststoff-Fenster, 3-fach Verglasung für besten Wärmeschutz; Markenprodukt!

Bautiefe der Fenster mindestens 80 mm! Ausgezeichnetes Dichtsystem für zuverlässigen Schlagregenschutz und hohe Dichtheit!

Grundsätzlich verfügen alle Fenster, außer den Fixverglasungen und eventuellen Brandschutzfenster, über Dreh – Kipp – Funktionen oder Kipp-Funktionen.

*Die Aufbauten können vom Einreichplan zur tatsächlichen Ausführung abweichen. Die ausgeführten Bauteile werden im Zuge eines Austauschplanes bekannt gegeben.

HAUSTÜRE

Alu-Haustüre mit geschäumtem Isolierkern formschönes Modell mit Mehrfachverriegelung!

Der Zylinder ist gleichsperrend mit dem Schloss vom Abstellraum!



FUSSBODENUNTERKONSTRUKTION

Betonestrich, bei Fußbodenheizung mit Zusatz

Folie, Wärme- bzw. Trittschalldämmung

Ausgleichsschüttung

inkl. Randstreifen für besten Schallschutz

ELEKTROINSTALLATION UND KOMPLETTIERUNG

Verdrahtung, Abdeckungen lt. unserem Standard, Zählerkasten inkl. aller Sicherungsautomaten.

Installation nach ÖVE-Vorschriften, Attest für die Baubehörde und den Richtlinien des jeweiligen Versorgungsunternehmens.

Stückanzahl lt. vorliegenden Plänen.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wohnraumverteiler.

Die Elektroabdeckungen sind in den Wohnungen in der Farbe weiß ausgeführt.

Beleuchtung der Gangflächen und Allgemeinflächen erfolgt mittels Bewegungsmelder.

Abstellraum- und Carportbeleuchtungen werden über den Allgemeinstrom versorgt.

Die Hausanschlusskosten von Seiten der öffentlichen Versorgungsunternehmen sind im Grundleistungsumfang enthalten.

Die Elektronetzbereitstellungsentgelte/Kosten (max. 4 kWh x 238,20 € = 952,80 € inkl. 20 % Ust.) sind vom Käufer zu tragen. Bei allen Wohnungen erfolgt die Stromabrechnung mittels Stromzähler laut Standard Versorgungsunternehmen.

Abhängig von den jeweiligen Grundrissvarianten, kann es bei z. B. kombinierten Räumen zu Abweichungen kommen. Diese sind in den jeweiligen Ausführungsplänen dargestellt und Bestandteil des Kaufvertrages.

SANITÄR-ROHINSTALLATION

Druckleitungen aus **Kunststoff - Aluverbund** inkl. Schwitzwasserisolierung mit allen erforderlichen Form- und Verbindungsstücken und Kleinmaterial, Druckprobe.

Abflussleitungen komplett mit allen Verbindungsstücken, inkl. Funktionsproben.

SANITÄR-EINRICHTUNG: Ausstattung WC und Bad

Die Art und Anzahl der sanitären Ausstattung inklusive der dazugehörigen Armaturen richtet sich nach den jeweiligen Grundrissen. Alle Sanitärgegenstände werden in der Farbe Weiß, Armaturen in verchromter Ausführung geliefert und montiert. Folgende Einrichtungsgegenstände sind im Standard enthalten:

Badezimmer: 1 Stk. Einbauwanne mit 80 x 180 cm oder begehbare Dusche
1 Stk. Waschbecken

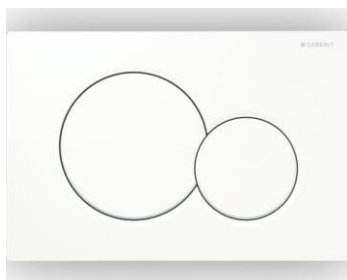
WC: 1 Stk. Wand – Tiefspül – WC
1 Stk. Waschbecken

Die Armaturen werden im Standard mit Einhebelarmaturen ausgeführt.
Im Lieferumfang sind WC – Deckel, Duschschlauch mit Brause und Brausestange enthalten.
Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls, wenn möglich, im Bad vorhanden und im Preis enthalten.

WC Ausstattung



WC Modell Rime Free
(Spülrandloses WC) inkl. Soft Close
Deckel abnehmbar.
Mit Easy Clean Nano Beschichtung



WC Drücker Platte
Modell Geberit Sigma 01 weiß



Keramik Handwaschbecken Moccori
WC eckig 40x30x14cm ohne Überlauf

Waschtischarmatur



Varono Waschtischarmatur
Serie Cinqua 55.003.561

Varono Siphon 99.050.024

Varono Eckventile 99.300.004 jeweils 2
Stk. pro Waschbecken

Varono Waschbecken Ablaufventil
PopUp 99.000.404

Handwaschbecken



Keramikwaschbecken Moccori
eckig 60,5x42x12cm mit Überlauf



Varono Waschtischarmatur
Serie Cinqua 55.003.561

Varono Siphon 99.050.024

Varono Eckventile 99.300.004 jeweils 2
Stk. pro Waschbecken

Varono Waschbecken Ablaufventil
PopUp 99.000.404

Duschausstattung



Duschglasabtrennung

Moccori ESG 120x200cm inkl.
Stabilisationsstange.
Boden Befestigung mit U-Profil
Wandbefestigung Profil
Verstellmöglichkeit 15mm
Inkl. NANO-TECH Beschichtung innen
und außen.



Brausearmatur SET

Cinqa DSA-5502-00000 mit
Einhebelmischer
Brausestange höhenverstellbar,
Brauseschlauch Twist free

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels ökologischer Luftwärmepumpe. Die Verteilung für die einzelnen Wohnungen erfolgt im Technikraum.

Jede Wohnung ist mit **Fußbodenheizung und Raumsteuerung** für höchsten Komfort ausgestattet. Die Heizung wird mittels witterungsabhängiger Steuerung betrieben.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Verteilerkasten mit Absperreinrichtung und Stellventilen. Die Wärmemengenzählung erfolgt im Technikraum/Fußbodenheizungsverteiler.

MALERARBEITEN

Zweimaliges Streichen aller Wände und Decken; weißer Farbton

AUSSENFENSTERBÄNKE

Alle Außenfensterbänke werden mit wartungsfreiem Aluminium ausgeführt.

INNENFENSTERBÄNKE

Alle Innenfensterbänke werden mit Gussmarmor ausgeführt, Farbe M095, Markenprodukt. Im Bad wird anstelle der Innenfensterbank Fliesen aufgebracht.

INNENTÜREN IN RÖHRENSPANQUALITÄT

Zargen und Türblatt in Weiß, Beschläge in Edelstahl.

BÖDEN MIT FLIESEN

Im Vorraum/Eingangsbereich, Abstellraum, WC und Bad

werden die Böden verflies. Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliese ausgeführt.

Wandfliesen: (Höhe abhängig vom Fliesenformat)

WC: umlaufend mit einer Höhe von ca. 120 cm

Bad: 2- seitig mit einer Höhe von ca. 200cm,
Abdichtung laut Norm



BÖDEN MIT PARKETT

Markenparkett im Standard Eiche lackiert,
inkl. Sesselleisten in derselben Holzart.



INKLUDIERTE MEHRLEISTUNGEN

Doppelcarport

Jede Wohnung erhält ein Doppelcarport in Holzbauweise oder Stahlbau errichtet.

TERRASSE/BALKON MIT SPLITTERARMEN HOLZ

Jede Terrasse wird mit Holzdielen ausgeführt. Verschraubung sichtbar, offene Fugen zwischen den Dielen. Der Balkon ist nicht wasserdicht.



Terrassendielen



Balkondielen

SCHLIESSANLAGE

Jede Wohnung ist mit 3 Schlüsseln ausgestattet. Die Schlüssel sperren die Wohnungseingangstür, den Technikraum und den Abstellraum. Für das Brieffach werden 2 gesonderte Schlüssel ausgehändigt.

ABSTELLRAUM / KELLERERSATZRAUM

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, ungedämmten Abstellraum laut vorhandener Planung.

Der Abstellraum ist nicht winterfest und nicht wasserdicht. Die Beleuchtung erfolgt mittels Bewegungsmelder.

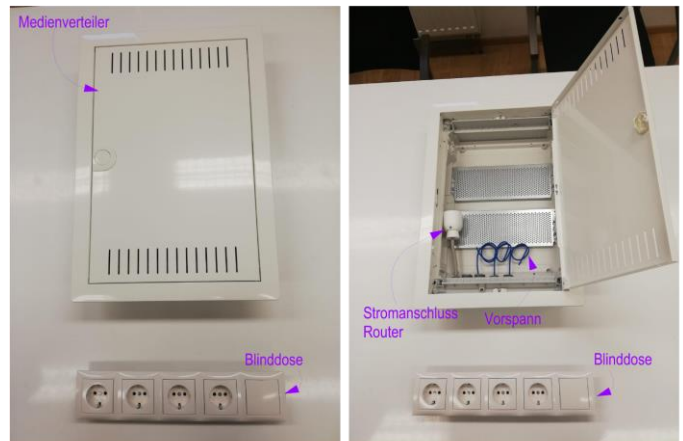
Es ist im Standard eine Steckdose verbaut.



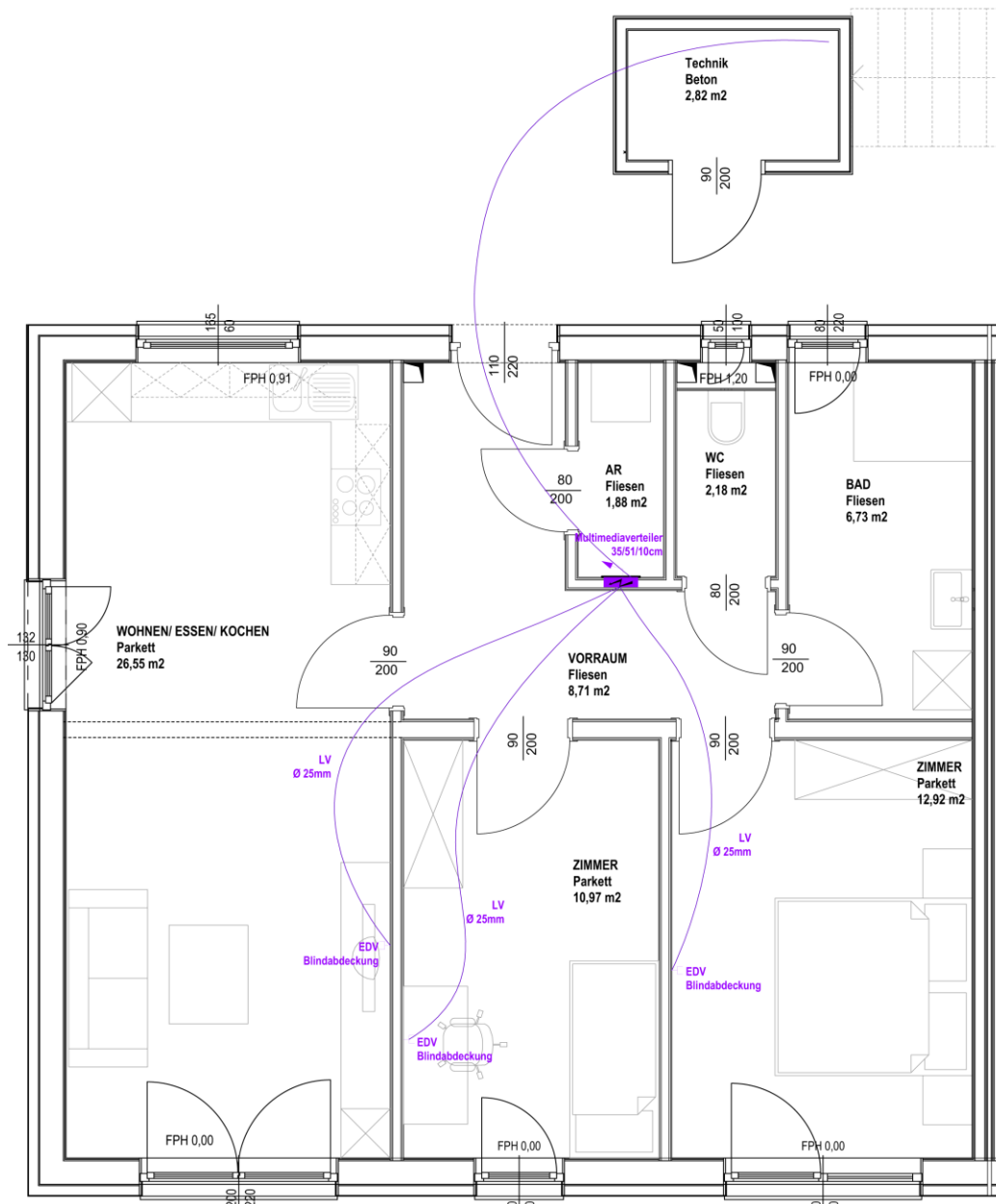
STANDARD GLASFASER-VORBEREITUNG

In unserem Standardleistungsumfang sind folgende Vorbereitungsmaßnahmen inkludiert

1. Leerverrohrung vom Technikraum zum Medienverteiler in der Wohnung
2. Medienverteiler im Abstellraum montiert
3. Leerverrohrungen inkl. Vorspann zu den einzelnen EDV-Runddosen
4. Bliddosen



Durch den Bau ist ein späteres Nachziehen der Glasfaserkabel in den vorbereiteten Leerverrohrungen eventuell nicht möglich!



OPTIONALE MEHRLEISTUNGEN (gegen Aufzahlung)

GEDÄMMTER ABSTELLRAUM

Der Abstellraum wird in gedämmter Ausführung errichtet, die Innenwände sind mit OSB – Platten verkleidet. Frostwächter ist bei Bedarf bauseits zu besorgen und einzubauen. 1 Stk. Lichtauslass samt Standardleuchte und 1 Stk. Steckdose im Innenbereich sind im Standard inkludiert.

BESCHATTUNG MIT RAFFSTORE/ROLLADEN MIT KURBELANTRIEB ODER GURT

Fenster der Schlafräume und Wohn-/Essbereiche erhalten Raffstores mit 80 mm breiten Lamellen oder Rollläden im Farbton Silber. Die Bedienung erfolgt mittels Kurbelstange.

BESCHATTUNG MIT RAFFSTORE/ROLLADEN ELEKTRISCH BEDIENBAR

Gegen Aufzahlung kann die Beschattung elektrisch bedienbar ausgeführt werden. Die Bedienung erfolgt mittels Funkfernbedienung. Die genaue Lage ist im Ausführungsplan vermerkt. Preis laut beiliegender Aufstellung.

KÜCHE

Design – Einbauküche lt. unserem Standard. Alle Fronten mit hochwertigen ABS-Kanten, mit folgenden Marken-Einbaugeräte: Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, E-Herd inklusive Ceranfeld 4-fach, sowie Dunstabzug (Umluft) Arbeitsfläche inklusive Edelstahlspülbecken. Inkludiert sind weiters alle Anschlüsse für Spüle, Geschirrspüler und E-Herd.

DUSCHTRENNWAND AUF BADEWANNE

Gegen Aufzahlung kann eine Duschtrennwand montiert werden. Preis laut beiliegender Aufstellung.

SPROSSENHEIZKÖRPER FÜR DAS BAD

Gegen Aufzahlung kann ein elektrischer Sprossenheizkörper laut unserem Standard montiert werden. Preis laut beiliegender Aufstellung.

ALLGEMEINE RÄUME / GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

TECHNIKRAUM

Der Technikraum ist im EG situiert. Der Zugang erfolgt über die Allgemeinflächen.

ZUGANG/ERSCHLIESSUNG

Der Zugang für das OG/DG erfolgt mittels Außentreppe in Beton.

MÜLLRAUM

Der Müllraum ist im EG situiert.

AUTO-ABSTELLPLÄTZE

Jede Wohnung hat im Standard ein Doppelcarport inkludiert.

GARTENFLÄCHEN/EIGENGARTEN

Werden 1x besämt. Das Gießen obliegt der Bauherrschaft.

BÖSCHUNGEN in Eigengärten und Allgemeinflächen

Böschungen werden laut Einreichplan ausgeführt und nicht bepflanzt.

Die Böschungssicherung obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Allgemeine Böschungen sind von der Hausverwaltung entsprechend zu pflegen.

ALLGEMEINGRÜNFLÄCHEN

1x besämt, gießen etc. Hausverwaltung

ZAUNANLAGE

Stabmattenzaun lt. Plan

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Jedes unserer Wohngebäude wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche eine Größe von ca. 4 kWp hat. Der Wechselrichter wird im Technikraum verbaut.

Die Einspeisung des produzierten Stroms erfolgt in den Allgemeinzähler. Dadurch verringern sich die Kosten für den Allgemeinstrom-Bedarf.

Der Strom, welcher in das Netz eingespeist wird, wird vom Stromlieferanten vergütet und trägt zur Minderung der Betriebskosten bei.



ELEKTROMOBILITÄT

Die Verkabelung wird vom Wohnraumverteiler in den Technikraum sowie vom Technikraum zum Carport vorbereitet (ohne Anschlussarbeiten).

Die Installation einer E-Tankstelle ist beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen vom Käufer selbst anzuzeigen. Diese überprüft die Möglichkeit einer Installation. Bitte beachten Sie, dass bei der Errichtung einer E-Tankstelle, welche nicht im Leistungsumfang enthalten ist, zusätzliche Netzbereitstellungskosten anfallen können/werden; diese sind vom Käufer selbst zu tragen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der verfügbaren Bezugsleistung. **Die maximale Bezugsleistung aller Ladestationen bei 14 Wohneinheiten beträgt bei der Errichtung ca. 40 kW.**

Die mögliche maximale Ladeleistung Ihrer Ladestation hängt sowohl von der max. Bezugsleistung als auch von der Anzahl der installierten Ladestationen ab und kann von uns weder berechnet noch gewährleistet werden.

Im beiliegenden E-Mobilitätsplan sind die Möglichkeiten der E-Mobilität dargestellt.

Für die Installation der E-Tankstelle sowie die notwendigen elektrischen Installations-, Um- und Anschlussarbeiten steht Ihnen unser Team zur Verfügung.

Diese Arbeiten werden von uns in Regie durchgeführt und abgerechnet.

HAUSFASSADE INKL. FENSTER, BALKON, TERRASSE UND VORDÄCHER

Die Hausfassade, die Fenster- und Balkontüren samt dazugehöriger Stockaufdoppelungen, sowie die Vordach- und Balkonkonstruktionen stellen allgemeine Flächen dar.

Die Montage von z. B. Beschattungselementen wie Rollläden, Raffstore, Insektenschutz und Markisen wird von der Eigentumsgemeinschaft geduldet und bedarf keiner weiteren ausdrücklichen Zustimmung. Die Farbwahl der Kästen und Führungselemente muss einheitlich und passend zum Farbschema des Projektes gewählt werden.

Auch der Montage von Klima - Außengeräten wird zugestimmt, vorausgesetzt der Ö-Normgerechten Befestigung und Montage an der Außenfassade.

Die Wartung und Instandhaltung sämtlicher Anbauten muss über die Allgemeinfläche oder der eigenen Wohnungseigentumsfläche sichergestellt sein. Sollte eine Genehmigung durch die Baubehörde erforderlich sein, so ist diese nach Fertigstellung der Gesamtanlage durch den Eigentümer selbst zu erwirken und mit der Eigentumsgemeinschaft abzuklären.

ALLGEMEINES / BAULICHE SONDERWÜNSCHE

Sämtliche Einrichtungsgegenstände/Möbiliar, wenn nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben, sind nicht inkludiert und somit in den Gesamtkosten auch nicht enthalten. Änderungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind infolge Weiterentwicklungen/notwendiger Anpassungen in der Planungsphase zulässig, sofern sie sachlich gerechtfertigt werden können.

Sonderwünsche vom Wohnungskäufer sind zulässig, dürfen den Bau in erster Linie keinesfalls verzögern und dürfen auch nur von Firmen, welche mit der Gesamtherstellung des Objektes betraut wurden, ausgeführt werden. Jede Abänderung ist dem Errichter mitzuteilen und bedarf dessen Zustimmung. Die Verrechnung aller Sonderwünsche erfolgt zwischen Wohnungskäufer und unserem Unternehmen.

Die Käufer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass die ÖNORMEN, welche nur eine Richtlinie zur Mindestanforderung der Bauausführung darstellen, ausgeschlossen werden. Die Ausführung erfolgt nach unserem Stand der Technik. Die Gewährleistung bleibt davon unberührt und im vollen Umfang erhalten.

BAUZEITPLAN:

Baubeginn: Sommer 2023

Gesamtfertigstellung: Ende 2024

Der Baubeginn erfolgt, wenn zumindest 50% der Wohnungen verkauft sind.

ÜBERGABE DER WOHNUNGEN

Zum Zeitpunkt der Objektübergabe/Objektabnahme sind alle Baureststoffe aus dem Haus entfernt und das Haus selbst befindet sich in einem grundgereinigten Zustand. Sollten im Zug der Abnahme Mängel festgestellt werden, welche eine Nach- bzw. Neulieferung erforderlich machen, verpflichtet sich die Firma Pichler Wohnbau GmbH binnen 8 Wochen, Ihren Verpflichtungen gegenüber dem Käufer nachzukommen. Für die Wohnungsübergabe/Wohnungsabnahme wird eine Abnahme/Übergabeprotokoll erstellt, in dem alle vertraglich vereinbarten Leistungen, auch wenn notwendig Restleistungen, einzeln abgenommen und vermerkt werden.

Für den Fall, dass der Käufer den Termin der Objektübergabe nicht wahrnehmen kann, ist er verpflichtet, einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden (schriftliche Vollmacht). Entsendet er keine Vertretung, trotz eines neu festgelegten Übergabetermins, so ist die Hausübergabe dadurch vollzogen, dass dem Käufer der Hausschlüssel per Post übermittelt wird.

TECHNISCHE ANGABEN ZUM PROJEKT VER-UND ENTSORGUNG

ELEKTROVERSORGUNG

Das Gebäude wird über das öffentliche Stromnetz versorgt. Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Wohnung erfolgt mittels separatem Stromzähler.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Jede Wohnung wird über eine eigene Warmwasseraufbereitung versorgt. Der Boiler mit E-Patrone sorgt für höchsten Komfort!

TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Gebäude wird am örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserzähler befinden sich im Technikraum oder in der Wohnung. (je nach Grundrissvariante bzw. Ausstattung)

ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz eingeleitet.

MÜLLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt über die Gemeinde bzw. das von Ihr beauftragte private Entsorgungsunternehmen. Die getrennte Entsorgung von Papier, Verpackungstoffen, Bio- und Restmüll ist vorgesehen.

TELEFON

Es ist kein Telefonanschluss vorbereitet.

LWL/GLASFASER

Die Leerverrohrung für den LWL-Anschluss im Technikraum ist vorbereitet. Vom Technikraum ist ebenfalls ein Leerrohr bis in die Wohnung verlegt. Der LWL-Anschluss ist vom Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümerschaft selbst zu erwirken.

SAT TV

Die Sat-TV Anlage mit 4 Anschlüssen/Teilnehmern wird errichtet.
Die Empfangsschüssel wird am Dach oder an der Wand montiert.

PROJEKTGRÖßEN

Projekt und Größen der Wohneinheiten

7 Wohnungen mit ca. 70 m² im EG mit Garten und Terrasse
7 Wohnungen mit ca. 70 m² im OG mit großzügigem Balkon