

# Projekt ZUKUNFTSWOHNEN Lembachweg

## Bau- und Leistungsbeschreibung Einfamilienhaus



Wir errichten Wohnprojekte nach EU-Richtlinien mit  
höchster Energieeffizienz und modernster,  
zukunftsweisender Technik.

3 Einfamilienhäuser mit je 116 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Stand 03/2022

## ÜBERSICHT BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Projekt ZUKUNFTSWOHNEN Lembachweg

	<b>Baustufe schlüsselfertig</b>	<b>Mehrleistungen Optional</b>
Einreichplan	•	
Nachweis des Wärmeschutzes (Energieausweis)	•	
Fundamentplatte inklusive aller Anschlüsse	•	
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 4 RAUMSTEUERUNG (SZ; 2x 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:**

Gebäudehülle im Passivhaus–Standard errichtet	•
Komfort – Lüftungsanlage mit eigener Regelung	•
Beschattung mittels Raffstore und Kurbelbetrieb	•
Standardlampen in den Innenräumen	•
Beschattung mittels Raffstore elektrisch bedienbar	•
Küche	•
Duschtrennwand auf Badewanne montiert	•
Elektro – Badwärmer (Sprossenheizkörper im Bad)	•
Schalltechnische Maßnahmen an Terrassen und Balkonen	•
Pergolakonstruktion	•

## BAUBESCHREIBUNG GEBÄUDE – SCHLÜSSELFERTIG PAKET

### ENERGIEEFFIZIENZ

Die Außenbauteile entsprechen Niedrigenergie - Standard, Energieausweis je Gebäude 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 und/oder mit Holzschalung lasiert, laut Bauplan ausgeführt  
**RAUMHÖHE lt. Einreichplan**

### INNENWÄNDE MIT HÖCHSTEN SCHALLSCHUTZ\*

Innenwände mit massiver, Holzbeplankung und Naturgipsplatte, Stärke ca. 13 cm oder 21 cm.

### DACHSTUHL\*

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

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

### DACHEINDECKUNG

Satteldach mechanisch befestigt.

### 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!

Ein digitaler Türspion kann bei Bedarf angeboten werden und ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

**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 und den Richtlinien des jeweiligen  
Versorgungsunternehmens  
Attest für die Baubehörde.

Stückanzahl lt. Angebot bzw. vorliegenden Plänen

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Wohnraumverteiler.  
Die Elektroabdeckungen sind im Haus in der Farbe Weiß ausgeführt.

Beleuchtung der Gangflächen und Allgemeinflächen erfolgt mittels  
Bewegungsmelder/Taster.

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

**Die Elektronetzbereitstellungsentgelte/Kosten 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. Dies sind in den jeweiligen Ausführungsplänen dargestellt und  
Bestandteil des Kaufvertrages.

## SANITÄR-ROHINSTALLATION

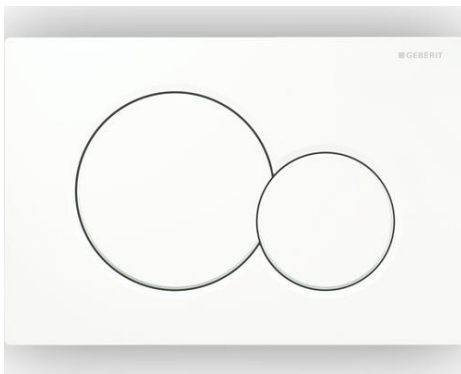
Druckleitungen aus **Kunststoff - Aluverbund** inkl. Schwitzwasserisolierung mit allen  
erforderlichen Form- und Verbindungsstücken und Kleinmaterial, Druckprobe.  
Abflußleitungen aus Polokalrohr komplett mit allen Verbindungsstücken, inkl.  
Funktionsproben.

## SANITÄR-EINRICHTUNG:

### 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

### Handwaschbecken WC



Keramik Handwaschbecken ohne Überlauf  
WC eckig 40x30x14cm mit Überlauf Moccori

## Waschtischarmatur WC



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 Bad



Doppelwaschbecken  
120x47 cm



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

## Badezimmerausstattung



### Duschglasabtrennung

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



### Brausearmatur SET

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



### Badewanne inkl. Armatur und Montage

180 x 80 cm  
206 Liter Fassungsvermögen



## HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Jedes Haus ist mit **Fußbodenheizung und Raumsteuerung** für höchsten Komfort ausgestattet. Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels Bedienelement für Bad, SZ, 2x KZ und WZ.

Die Heizung wird mittels witterungsabhängiger Steuerung betrieben.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Verteilerkasten mit Absperreinrichtung und Stellventilen im Erdgeschoß und Obergeschoß. 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, Marke Helopal. 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:** auf 4 Seiten mit einer Höhe von ca. 200 cm,  
Abdichtung laut Norm



## BÖDEN MIT PARKETT

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



## INKLUDIERTE MEHRLEISTUNGEN

### DOPPELCARPORT

Jedes Haus erhält ein Doppelcarport mit Eingangsüberdachung in Holzbauweise errichtet.

### TERRASSE/BALKON MIT SPLITTERARMEN HOLZ

Jede Terrasse/Balkon wird mit Holzdielen ausgeführt. Verschraubung sichtbar, offene Fugen zwischen den Dielen.



Terrassendielen



Balkondielen

## PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Jedes unserer Häuser wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche eine Größe von ca. 4 kWp hat. Die Position des Wechselrichters wird noch festgelegt. Die Einspeisung des produzierten Stroms erfolgt in den Stromzähler.

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).

Bitte beachten Sie, dass bei der Errichtung einer E-Tankstelle, welche nicht im Leistungsumfang enthalten ist, zusätzliche Netzbereitstellungskosten anfallen können; diese sind vom Käufer selbst zu tragen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der verfügbaren Bezugsleistung. **Die maximale Bezugsleistung ist im E-Mobilitätsplan ersichtlich.**

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.

## OPTIONALE MEHRLEISTUNGEN (gegen Aufzahlung)

### BESCHATTUNG MIT RAFFSTORE

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

### BESCHATTUNG MIT RAFFSTORE ELEKTRISCH BEDIENBAR

Gegen Aufzahlung kann die Beschattung elektrisch bedienbar ausgeführt werden. Das Bedienelement ist unterhalb des Lichtschalters oder unterhalb einer Steckdose angeordnet. 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 und Geschirrspüler. Preis laut beiliegender Aufstellung.

### SPROSSENHEIZKÖRPER FÜR DAS BAD

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

### PERGOLA

Die Pergolakonstruktion ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

## Außenanlagen / Zufahrt / Straße / Gartenanteile

### Gartenanteil

Der dazugehörige Gartenanteil lt. Planung ist im Preis inkludiert.

### Zufahrt

Die Zufahrt wird je nach Lage des Grundstücks entweder mittels Servitut gesichert, auf einer eigenen Parzelle errichtet, wobei die Aufteilung nach dem Eigentumsschlüssel lt. Nutzwertgutachten erfolgt, oder direkt über öffentliches Gut.

Die Zufahrt bis zum eigenen Grundstück wird befestigt.

### Hauszufahrt am eigenen Grundstück

Die Hauszufahrt am eigenen Grundstück zum Carport bzw. Autoabstellplatz wird gepflastert (Öko-Drain, Rasengitter oder ähnliches).

### Gartenfläche

Die Gartenfläche wird lt. Projektplanung hergestellt und 1 x besämt.

Es erfolgt kein gesonderter Abschluss zum Nachbargrundstück.

### Böschungen/Bewehrte Erde in Eigengärten

Böschungen werden laut Einreichplan ausgeführt und nicht bepflanzt.

Die Böschungssicherung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

### Zaun

Die Zaunanlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Die Grundstücksgröße kann sich noch ändern (im Zuge des Bewilligungsverfahrens).

Eventuell benötigte Dienstbarkeiten (Straßen, Leitungen) werden im Kaufvertrag geregelt.

Die Ausstattung des Grundstückes wird final vor Ort festgelegt und ausgeführt. Diese wird vom Einreichplan abweichen.

Es handelt sich um ein Grundstück mit Hanglage und Böschungen.

## ALLGEMEINES / BAULICHE SONDERWÜNSCHE

Sämtliche Einrichtungsgegenstände/Mobilar, 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 Hauskäufer 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 Hauskäufer und ausführender Firma direkt.

## BAUZEITPLAN:

**Baubeginn:** Sommer 2022  
**Gesamtfertigstellung:** Herbst/Winter 2023

## ÜBERGABE DES WOHNHAUSES

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 Hausübergabe/Hausabnahme 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.

### WARMWASSERAUFBEREITUNG

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

### TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Gebäude wird am örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

### 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

Ist zu Projektbeginn die Zu- oder Einleitung des Glasfaseranschlusses bis in den Hauswirtschaftsraum geklärt, so wird diese auch mitverlegt.

Im Hauswirtschaftsraum wird ein Multimediaverteiler verbaut. Von diesem Verteiler wird eine Leerverrohrung im EG in das Wohnzimmer verlegt, im OG werden in den Kinderzimmern und im Elternschlafzimmer je eine Leerverrohrung vom Verteiler ins OG verlegt (Sternverkabelung).

Die Einleitung von außen zum Multimediaverteiler erfolgt ebenfalls über eine Leerverrohrung in der Fundamentplatte. Lage laut Plan.

Danach kann der jeweilige Eigentümer den Glasfaseranschluss beim Anbieter beantragen.

## SAT TV

Die Sat-TV Anlage kommt lt. Planung zur Ausführung.

### **Persönliche Beratung:**



Marita Ritl

0699 13632027

[ritl@zukunftswohnen.at](mailto:ritl@zukunftswohnen.at)



Pichler Wohnbau GmbH  
Gewerbegebiet 4  
Flöcking 2  
8200 Ludersdorf-Wilfersdorf  
T: 0699 / 13632027  
[ritl@zukunftswohnen.at](mailto:ritl@zukunftswohnen.at)  
[www.zukunftswohnen.at](http://www.zukunftswohnen.at)