



PROJEKT

Birkenstraße 12A – 20D

8 Häuser mit 16 Doppelhaushälften zu je 124m²

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Unser Projekt **Birkenstraße** vereint höchste **Bauqualität** mit durchdachter **Planung**.

Die Doppelhäuser werden nach **modernen Energiestandards** errichtet, um ein **nachhaltiges** und **energieeffizientes** Wohnen zu ermöglichen.

Detaillierte Informationen zur Ausstattung und Bauweise finden Sie auf den folgenden Seiten.

Stand 10/2024

	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	•	
Dacheindeckung mit 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 (WZ/Küche, 3 SZ, Bad)	•	
Spachteln und Malen	•	
Fliesenbeläge	•	
Fußböden mit Echtholz-Parkett in Eiche	•	
Innentüren; Markenprodukt in Röhrenspanqualität	•	
Photovoltaik-Anlage mit ca. 4 kWp	•	
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 Rollläden und Kurbelbetrieb		•
Beschattung mittels Raffstore oder Rollläden elektrisch bedienbar, funkgesteuert		•
Küche		•
Elektro – Badwärmer (Sprossenheizkörper im Bad)		•
Badezimmer-Einrichtung (Badewanne, etc.)		•
Vorbereitung Klimaanlage (bis zum Hausstart wählbar)		•
Aufrüstung Photovoltaik: weitere Paneele, Speicher, Notstrom, Wallbox		

EINREICHPLANUNG

Die Umsetzung des Projektes erfolgt auf der Grundlage der bewilligten Einreichunterlagen. Im Zuge der Bauarbeiten und Positionierung der Höhenfixpunkte für die Gebäude, Carports, Terrassen, Technikraum, Müllplatz, etc. und Gestaltung der Außenanlagen sowie der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden laufend Veränderungen und Anpassungen vorgenommen.

Alle relevanten Anpassungen und Änderungen werden nach Abschluss der Arbeiten im Zuge eines Austauschplanes erfasst und der zuständigen Gemeinde zur Kenntnisnahme und Austausch übermittelt.

Der schlussendlich rechtskräftige Austauschplan ersetzt den ursprünglichen Einreichplan samt Beilagen (falls notwendig) und wird vom Käufer ausdrücklich akzeptiert.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die Außenbauteile entsprechen hohem Energiestandard, Energieausweis liegt vor.

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

TRENNWAND ZWISCHEN DEN BEIDEN DOPPELHAUSHÄLFTEN*

Ausgeführt mit zwei schalltechnisch, entkoppelten Innenwänden.

DACHSTUHL*

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

DACHEINDECKUNG

Satteldach mit Betondachstein. Flachdächer mit PVC-Folie mechanisch befestigt, Carportdächer
begrünt (extensiv)

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!

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.

FUSSBODENUNTERKONSTRUKTION

Betonstrich, Fußbodenheizung, 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. Angebot bzw. vorliegenden Plänen

Jedes Doppelhaus verfügt über einen eigenen Hausverteiler. Die Elektroabdeckungen sind in den Doppelhäusern in der Farbe Weiß ausgeführt.

Beleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt mittels Bewegungsmelder.

Die Zugangsbereiche werden vollständig ausgeleuchtet. Eine partielle Ausleuchtung ist nicht vorgesehen. Eventuelle Gehwegbeleuchtungen sind über Nacht dauerhaft eingeschaltet (Versicherungsvorgabe).

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

Die Elektrizitätsbereitstellungsentgelte/Kosten sind vom Käufer zu tragen.

- **4 Kw** x 238,20 € = 952,80 € inkl. 20 % Ust. (für die im Angebot inkludierte Photovoltaik-Anlage, **STANDARD**)
- **11 Kw** x 238,20 € = 2.620,20 € inkl. 20% Ust. (für die optionale **Aufrüstung**)

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:

Die Art und Anzahl der sanitären Ausstattung inklusive der dazugehörigen Armaturen richten 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



KERAMIK-WASCHBECKEN Moccori
eckig 59,5x48x18,5cm mit Überlauf



WASCHTISCHARMATUR
Mariani Serie 5th Avenue



DUSCHGLASTRENNWAND WALK-IN
120X200X1CM
inkl. Stabilisationsstange & Wandbefestigungsprofil
Verstellmöglichkeit 15mm
inkl. NANO-TECH Beschichtung innen



BRAUSEARMATUR-SET
Duscharmatur Mariani Serie 5th Avenue
inkl. Brausestange höhenverstellbar
Brauseschlauch Twist free und Handbrause

WC

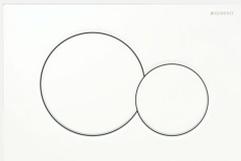


KERAMIK-WASCHBECKEN Moccori
eckig 40x30x14cm ohne Überlauf

WASCHTISCHARMATUR
Mariani Serie 5th Avenue



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



WC Drücker Platte
Modell: Geberit Sigma 01 weiß

WÄSCHEABWURFSCHACHT & WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Ein praktischer Wäscheschacht verläuft vom Badezimmer im OG direkt in den Abstellraum im EG, wo sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet.

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe.

Die Doppelhaushälften werden mit Fußbodenheizung und Raumsteuerung für höchsten Komfort ausgestattet. Die Heizung wird mittels witterungsabhängiger Steuerung betrieben. Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels Bedienelement für WZ/Küche, 3 SZ und Bad. Die Doppelhaushälften verfügen über einen Verteilerkasten mit Absperrinrichtung und Stellventilen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Wärmemengenzählung erfolgt im Abstellraum-Fußbodenheizungsverteiler.

MALERARBEITEN

Zweimaliges Streichen aller Wände und Decken; weißer Farbton

AUSSENFENSTERBÄNKE

Alle Außenfensterbänke werden mit wartungsfreiem Aluminium ausgeführt.

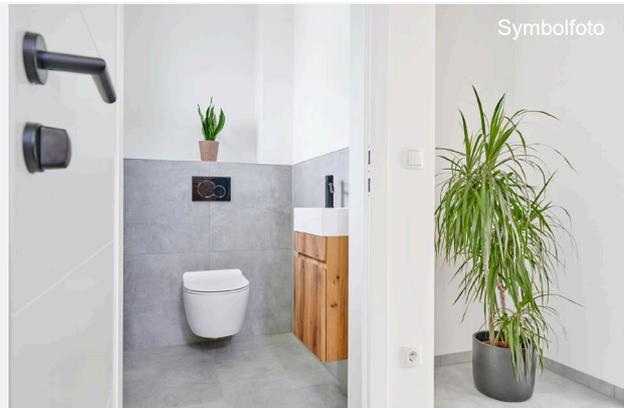
INNENFENSTERBÄNKE

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

BÖDEN MIT FLIESEN/WÄNDE WC & BAD

Im Vorraum/Eingangsbereich, Abstellraum, WC und Bad werden die Böden verflies. Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliese ausgeführt. Wandfliesen: (Höhe abhängig vom Fliesenformat)

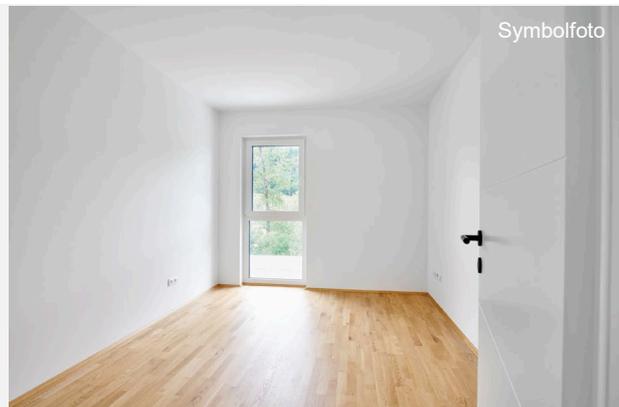
WC: umlaufend mit einer Höhe von ca. 120cm



BAD: 2-seitig mit einer Höhe von ca. 210 cm, Abdichtung lt. Norm

BÖDEN MIT PARKETT

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



INKLUDIERTE MEHRLEISTUNGEN

DOPPELCARPORT ODER EINZELCARPORT

Jedes Doppelhaus erhält zwei überdachte Parkplätze, errichtet in Holzbauweise oder Stahlbau.

TERRASSE MIT SPLITTERARMEN HOLZ

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

TERRASSENDIELEN



SCHLIESSANLAGE

Jedes Doppelhaus ist mit 5 Schlüsseln ausgestattet.
Für das Brieffach werden 2 gesonderte Schlüssel ausgehändigt.

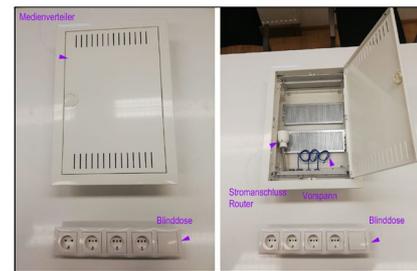
BLITZSCHUTZ

Eine Blitzschutzanlage wird bei unseren Projekten ab einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 400 m² umgesetzt, bei unseren Projekten mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie unseren Wohnprojekten mit 4 Wohnungen je Gebäude wird keine Blitzschutzanlage im Standard verbaut. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern Gebäude kann ein Blitzschutz gegen Aufzahlung bis ca. 1 Monat vor Fertigstellung bestellt werden.

STANDARD GLASFASER-VORBEREITUNG

In unserem Standardlieferumfang sind folgende Vorbereitungsmaßnahmen inkludiert:

1. Lehrverrohrung zum Medienverteiler in die Doppelhäuser
2. Medienverteiler im Abstellraum montiert
3. Lehrverrohrung inkl. Vorspann zu den einzelnen EDV-Runddosen
4. Blinddosen



OPTIONALE MEHRLEISTUNGEN (gegen Aufzahlung)

BESCHATTUNG MIT RAFFSTORE/ROLLADEN MIT KURBELANTRIEB ODER GURT

Fenster der Schlafräume und Wohn-Essbereiche erhalten Raffstores mit 80mm 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

Gerne bieten wir Ihnen auf Wunsch eine maßgeschneiderte Küche an. Wir arbeiten mit vertrauenswürdigen Partnern zusammen und können Ihnen ein passendes Angebot unterbreiten. Wenn Sie sich entscheiden, die Küche über uns zu beziehen, kümmern wir uns um eine reibungslose Abwicklung und Integration in Ihr neues Zuhause.

BADEWANNE & DUSCHTRENNWAND FÜR BADWANNE

Gegen Aufzahlung kann eine Badewanne & 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

TECHNIKRUM

Der Technikraum ist im EG situiert.

MÜLLPLATZ

Der Müllplatz für die Häuser 12,14 und 16 befindet sich direkt vor dem jeweiligen Haus. Der Müllplatz für die Häuser 18a-18f erhalten einen gemeinsamen Müllplatz, der sich im Bereich der Zufahrtsstraße befindet. Für die Häuser 20a-20d wird ein gemeinsamer Müllplatz im Bereich der zentralen Carportanlage eingerichtet.

AUTO ABSTELLPLATZ

Jede Doppelhaushälfte hat im Standard 2 überdachte Autoabstellplätze inkludiert.

GARTENFLÄCHEN/EIGENGARTEN

Eigengärten werden mit einer humusähnlichen Erde versehen. Die Humusschicht sowie das Besämen obliegt der Bauherrschaft.

BÖSCHUNG IN EIGENGÄRTEN & ALLGEMEINFLÄCHEN

Böschungen werden lt. Einreichplan ausgeführt und nicht bepflanzt.

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

Die tatsächliche Ausführung der Böschungen ist den geologischen Gegebenheiten abhängig und wird im Zuge der Ausführung vom Plan abweichen.

ALLGEMEINGRÜNFLÄCHEN

1x besämt, gießen & pflegen obliegt der Hausverwaltung

ZAUNANLAGE

Stabmattenzaun lt. Plan

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Jedes unserer Doppelhaushälften wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche eine Größe von ca. 4kWp hat.

Der Wechselrichter wird im Technikraum verbaut.

Auf Wunsch kann das System flexibel erweitert werden, um weitere Paneele, einen Batteriespeicher oder eine Notstromversorgung hinzuzufügen. So können Sie den Eigenverbrauch maximieren und sich unabhängig von externen Energiequellen machen – für noch mehr Energieeffizienz und Versorgungssicherheit.



ELEKTROMOBILITÄT

Die Verkabelung wird vom Wohnraumverteiler im Technikraum zum Carport vorbereitet (ohne Anschlussarbeiten).

Die Installation einer E-Tankstelle ist beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen vom Käufer selbst anzuzeigen. Dieses 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; diese sind vom Käufer selbst zu tragen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der verfügbaren Bezugsleistung. Die mögliche Bezugsleistung ist durch den Käufer selbst mit dem Energieversorgungsunternehmen abzuklären. 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.

VORBEREITETER PLATZ BATTERIESPEICHER

Im Technikraum unterhalb der Stiege ist ein Bereich für eine spätere Positionierung eines Batteriespeichers vorgesehen.

Die maximalen Maße der Speicherbatterie müssen vom Kunden überprüft werden.

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 Hauseigentumsfläche 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/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 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: 2024

GESAMTFERTIGSTELLUNG: voraussichtlich Ende 2025

ÜBERGABE DER DOPPELHAUSHÄLFEN

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. Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Doppelhäuser erfolgt mittels separaten Stromzählers.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Luftwärmepumpe separat für jedes Doppelhaus.

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels Bedienelement.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Gebäude wird am örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.
Die Wasserzähler befinden sich im Technikraum (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.
Der LWL-Anschluss ist vom Hauseigentümer selbst zu erwirken.

SAT/TV

Die Sat-TV Anlage wird errichtet. Die Empfangsschüssel wird am Dach oder an der Wand montiert.

PROJEKTGRÖSSE

8 Gebäude, 8677 m² Gesamtgrundstücksfläche
16 Doppelhaushälften ca. 124 m² Wohnfläche und Eigengarten

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Für weitere **Informationen** und **Besichtigungstermine** steht Ihnen Frau **Marita Ritl** gerne zur Verfügung.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um mehr über dieses einzigartige Einfamilienhaus zu erfahren und einen **persönlichen Termin** zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



Marita Ritl

Tel.: 0699 13 63 20 27

Mail: ritl@zukunftswohnen.at

Web: www.zukunftswohnen.at