



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG



## BAU und Ausstattungsbeschreibung



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bautrager



Bauüberwachung, Planung



ÖBA und Baumeister/Ausführend

**Ausführender Baumeister**

**Srbuljevic Zlatan**

**+43 664 918 15 76**

[office@zisabau.at](mailto:office@zisabau.at)

[www.zisabau.at](http://www.zisabau.at)



*Srbuljevic Zlatan*

Abnahme Rohbau

Bestätigung Bezugsfertige Wohnungen

Allgemein beeideter u. gerichtlicher  
zertifizierter Sachverständiger  
Ingenieurkonsulent und  
bauingenieurwesen und Statiker



Dip. Ing. Schaller Erich

**MUSTER-für Dachgeschoss Asubau**  
**office@zisabau.at      www.zisabau.at**



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die Ausstattung erfüllt alle Ansprüche von Käufern/ Käuferinnen die Wert auf hohe Qualität und schönes Design legen. Die hier angebotene Qualität der Produkte geht über die Funktionalität hinaus und soll dem Käufer auch schon einen ersten Einstieg in die höhere Preisklasse ermöglichen.



## Baubeschreibung

### Allgemeine Teile

Die Fassaden werden neu hergestellt im DG Bereich . Die Stiegenhäuser werden saniert , gespachtelt und gemalt, Steigleitungen werden im gesamten Haus erneuert sowie auch die Strangleitung .  
Fassade Straßenseitig und Hofseitig saniert



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Der Keller und die Kellerabteile werden saniert, Fußbodenaufbau  
Keller Beton Platte  
Kellerabteile für DG Bereich Wohnungen Gerhard Braun System  
Stahllamellen -Trennwandsystem

## Geschossdecke

Stahlbetonverbunddecke, zementgebundene Ausgleichsschicht,  
Fußbodenheizung und Estrich, welcher für Bodenheizung geeignet ist

## Dächer

Flachdächer gedeckt aus hochwertigem Material mit ALUMINIUM  
beschichtet - Farbe: RAL7035-Lichtgrau sowie Rinnen. Dachdeckung-  
Ausführung in Ethernit Rhombus Schablone verlegt Farbe: Naturgrau

## Eingangstüren

Wohnungs-Eingangstüren WK-3 EI230-C (Sicherheits-und  
Brandschutztüre) 90x200 Kunex  
Typ 3 (weiß) glatt, 4-fach verriegelt Sicherheitsbeschlag in ALU und  
Türstaffel oder gleichwertiges Produkt



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Innentüren

Innentüren Kunex Innentüre Holz weiß  
inkl. Beschlag oder gleichwertiges Produkt

## Boden und Wandbeläge

Wohn- und Nebenraum Landhausdielen Eiche Country bunt natur

Wände und Decken mit hochwertiger Dispersionsfarbe ausgemalt. Farbe:  
weiß

-Sanitärräume:

Keramischer Fliesenbelag, in 120x120. Die Nassräume (bei den  
Nassbereichen Dusche, Waschbecken und WC) Werden nur teilverflieset.  
Sämtliche Anschlüsse und Übergänge zu  
anderen Konstruktionen sowie Innenkanten werden mit Sanitärsilikon  
ausgebildet

Nicht verflieseten Flächen werden mit wasserbeständiger Latexfarbe weiß  
gemalt



## Innenausbau

In Nassräumen werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet

Alle Zwischenwände mit Gipskartonplatten beplankt und gefüllt mit Isover Klemmfiltz

Gipskartonständerwand insgesamt 5-fach beplankt und gedämmt mit Isover Klemmfiltz nach Bauphysikalischer Anforderung. Sämtliche Kamine werden mit Vorsatzschalen ummantelt. Decken nach Brandbestimmungen EI60 beplankt und gedämmt mit Isover Klemmfiltz nach Bauphysikalischen Anforderungen, sowie auch sämtliche Wände im Bereich Holzriegelwand. Stahlträger werden EI60 beplankt und gedämmt.

Dampfbremse -Klebeband- Dichtungsband von Gerband  
Ausführung nach Bauphysik u.- ÖNORM bzw. den vorgeschriebenen Auflagen damit die Wohnungen luftdicht sind lt. Messung nach EN 13829 Vorgegebenen Grenzwerten lt. ÖNORM 8110/1



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Fenster und Balkontüren

Hochwertige Fenster- und Terrassenelemente Aluminium ELVIAL Serie  
XCLUSIVE 86i2  
System in Farbe: (Innen weiß + Außen Anthrazit 7016 ) Zusätzlich  
wurde bei den Straßenseitiger Verglasung für Schallschutzverglasung  
gesorgt  
3 Fach Verglasung  
-Sonnenschutz -Rolläden  
Alle Fenster- und Balkontüren sind mit Rolläden ausgestattet Farbe:  
Anthrazit RAL 7016  
Bedienung mittels Antrieb-Schalter

## Dachflächenfenster

Velux Designer Dachflächenfenster Klapp  
In Holz  
Innen weiß und Außen Farbe Anthrazit RAL 7016  
-Sonnenschutz  
außenliegende Rolläden sind mit SOLAR Antrieb betrieben mittels  
Fernbedienung gesteuert

## Geländer

Hochwertige Geländer: Pulverbeschichtet  
Lochstahl Farbe: Anthrazit RAL 7016



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Heizung Warmwasser

### Heizung

Jede Wohnung ist ausgestattet mit einer Luft Wärme Pumpe

Saunier Duval -Vaillant Gruppe

Alle Wohnungen sind beheizbar mittels einer Fußbodenheizung und im Badezimmer separat ein Heizkörper

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz

## Ausstattung

Schalterprogramm Berker S1

Schuko - Steckdose

16 A / 250 V

Kombination geeignet



polarenweiß matt

Schalterprogramm Berker S1

ISDN / Netzwerk-Anschluss

Internet-Telefonie

Computer, IP-Telefonie



polarenweiß matt

Schalterprogramm Berker S1

Koaxial – Antennendose

Schalterprogramm Berker S1

Wipp Jalousieschalter



polarenweiß matt



polarenweiß matt

Schalterprogramm Berker S1  
**Tastenschalter mit Wippe**  
 16 A / 250 V  
 komplett mit Wippe



polarenweiß matt

Schalterprogramm Berker S1  
**Wippe 2-fach**  
 für Serien-, Wechsel  
 Doppelschalter



polarenweiß matt

Türsprechanlage  
**Serie: Biticino**  
 Flex'ONE Video-Set  
 mit Türstation SFERA



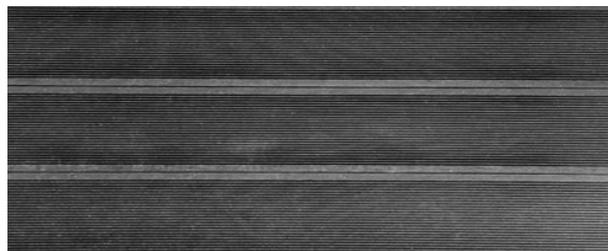


# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Klimagerät  
**ALVA Mono Split**  
Geräuscharm  
kühlt die Luft sschnell



Terrasse dielen  
**Boden WPC Premium**  
Massiv rille/glatt Ebony  
Dunkelgrau



Wand-WC Tiefspüler  
**Laufen Pro**  
Komibpaket mit WC Sitz  
weiß



LAUFEN



## BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Handwaschbecken

**Laufen Pro A**

43x34 cm

weiß



LAUFEN

Möbelwaschtisch

**Laufen Pro S**

120 x 46cm

mit 2 Hahnloch

weiß



LAUFEN

Armaturen Waschtisch

**Hansgrohe Eurosmart**

chrom





# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Duschkopf  
Hansgrohe HG32  
chrom



Einhebelmischer  
Hansgrohe HG32  
chrom



Handbrause  
Hansgrohe HG32  
chrom





# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Einbaubadewanne  
**REMIUM 100 Rechteck-**  
weiß



Thermostat f. Fussbodenh.  
**AVATTO Smart WLAN**  
System 55



Radio mit Touchfunktion  
**UNITEC Unterputz**  
weiß



Parket  
**Landhausdiele Eiche Country**  
bunt natur





# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wandfliesen

Casal Metropolis Metro Grey

120x120 R10/B 9mm



Duschfliesen

Casal Marmoker StatuarioG.

Lucido 120x120 6 mm



Bodenfliese

Casal Metropolis Metro G.

120x120 9mm R10/B



Innentüren

Kunex Innentüre Holz

weiß



Luft Wärmepumpe  
Saunier Duval -  
VAILLANT GRUPPE



## Rechtliches

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass bei natürlichen oder händisch verarbeiteten Materialien (Parkett, Malerei, usw.)

Farb- und Strukturänderungen, welche teilweise auch nur einzelne Flächen betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich

behördlicher Änderungsaufgaben oder sonstiger Änderungen, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, die bei der Ausarbeitung der Ausführungsplanung bzw. während der Ausführung des Bauwerkes festgestellt werden, errichtet. Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben daher vorbehalten und können sich im Zuge des Bauvorhabens ändern.

Die Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt dem Bauträger vorbehalten. Eventuell in den Plänen der Verkaufsunterlagen enthaltene Einrichtungsvorschläge, insbesondere von Sanitärräumen, Küchen oder



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Dachmontagen von Photovoltaikanlagen**

**Installation von Dachkonstruktionen für PV-Module**

**Verlegung der DC-Verkabelung zum Wechselrichter**





# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hinweise u.-  
Informationen

## Mängel

Für den Mängelfall gilt die Schriftform als vereinbart (Email, Fax, Brief) und werden Mängel in einer angemessenen Frist seitens der ausführenden Professionisten behoben. Bei mangelhaften technischen Einrichtungen ist zu beachten, dass die Ursache für einen Mangel oft nicht umgehend erkannt werden kann und dies führt naturgemäß zu Zeitfenstern, bis der Mangel tatsächlich behoben werden kann.

Die im nachstehenden Text angeführten Hinweise und Informationen bilden die Grundlage im Umgang mit Ihrem Wohnungseigentumsobjekt. Eine Nichtbeachtung oder Vernachlässigung und daraus resultierende Schäden werden nicht als Mangel im Sinne des Gewährleistungsumfanges anerkannt.

## Heizung u. Warmwasseraufbereitung

Bei längerem Nichtbenützen der Wohnung (Urlaub und dergleichen) ist es ratsam und zum Erhalt des Versicherungsschutzes notwendig, die Leitungen abzusperren und während der kalten Jahreszeit die Heizungsanlage auf geringe Last in Betrieb zu halten. Die Fußbodenheizungsanlage muss vom Käufer gewartet und entlüftet werden.



## **Lüftungsanlage**

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Filter der Lüftungsanlagen des Ventilators 1xmal pro Monat zu reinigen sind und wenn notwendig ausgetauscht werden müssen. Eine nicht optimale Funktion oder ein Versagen der Lüftungsanlage kann auf nicht gereinigte Filter zurückgeführt werden

## **Klimaanlage**

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Klimaanlage zumindest 1x jährlich, zu warten ist.

## **Keller**

Der Keller ist grundsätzlich nicht als trockener Raum zu betrachten. Es ist insbesondere in den warmen Sommermonaten Gegenstände im Keller zu lagern. Im Keller gelagerte Gegenstände sollten in einem Regal abgelegt werden und nicht direkt großflächig am Boden abgestellt werden, damit die Luft zirkulieren kann. Ein Keller ist sinngemäß als Feuchtraum anzusehen



## Sonstiges

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch- konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

## Fenster und Sonnenschutz

Grundsätzlich sind sämtliche Fenster inkl. Sonnenschutz mindestens jedoch 1x jährlich zu warten.

Wir empfehlen, einen Wartungsvertrag mit dem Hersteller des Produkts abzuschließen. Weiters empfehlen wir auf den Terrassen und Fenstern nichts anzubringen oder aufzustellen, das sich durch Wind lösen und hinunterfallen könnte

(Blumentröge, Wäscheleinen, Sonnenschirme usw.)

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass Beschädigungen an Fenstern/Fenstertüren/ Loggiatüren oder Terrassentüren durch Windstöße häufig vorkommen.



# BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Lüften

Während der warmen Jahreszeit lässt jeder gerne frische Luft in die Wohnung und fördert damit gleichzeitig ein Austrocknen der Räume. Aber auch in der kalten Jahreszeit ist entsprechendes Lüften unbedingt erforderlich und besonders sinnvoll, da diese Luft beim Erwärmen der Umgebung Feuchtigkeit entziehen kann. Ausnahme: an sehr heißen und schwülen Sommertagen kann von außen eindringende Luft zu Kondensatbildung an raumseitigen kühlem Mauerwerk führen und sollte daher nur nach Bedarf vorgenommen werden. Bitte beachten Sie, dass die Fenster nicht zu lange geöffnet sind - dies ist von der Außentemperatur abhängig - um ein Abkühlen des Mauerwerkes zu verhindern. Kurzes Lüften sollte mehrmals wiederholt und Fensterflügel dabei weit geöffnet werden. Ein ständiges Kippen der Flügel ist nicht ausreichend und somit nicht zielführend.



## Austrocknungsprozess / Kurzzeitsetzungen

Jedes neu errichtete oder umfassend sanierte Haus benötigt Zeit um auszutrocknen sowie zum Setzen. Wir ersuchen Sie daher ausdrücklich, nach der Wohnungsübergabe mindestens 4mal täglich ausreichend zu lüften, um einen möglichst umfassenden Luftwechsel in den Räumen zu gewährleisten. Eine dauerhafte Kippstellung der Fenster ist dafür nicht ausreichend und bei verbauten Terrassenverglasungen grundsätzlich zu unterlassen,

da dies eine Unterkühlung der Materialien zur Folge hat und Kondensatbildung hervorruft welche und ausreichende Beheizung zu sorgen. Dadurch kann es zwar in der ersten Wintersaison zu erhöhten Heizkosten kommen, die jedoch in keiner Relation zu den möglichen Beschädigungen am gesamten Bauwerk, hervorgerufen durch Unterlassen des Lüftens und Heizens zu Schäden an Tischlerarbeiten sowie Malerei durch die zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen stehen. Diese Kosten sind Ihren Investitionskosten zuzuordnen.



## BAU und AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk eine Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- und Setzungsrisse auftreten, die nach Abschluss der erwähnten Vorgänge – erfahrungsgemäß nach rund 2 Jahren – zum Stillstand kommen. Diese Risse, sowie diverse geringfügige Unebenheiten bei Stößen von Bauteilen, als auch das Absinken des schwimmenden Estrichs, oder eventuelles Aufgehen von Silikonverfugungen sind normal und zu erwartende Erscheinungen und stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.



*Srbuljevic Zlatan*