

*LEBEN*

AUF DER SONNENSEITE



WOHNSIEDLUNG WETTMANNSTÄTTEN  
BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
EINFAMILIENHAUS



Ein Projekt der Bau Consult Pichler GmbH

WETTMANNSTÄTTEN 149 – 8521 WETTMANNSTÄTTEN



# 1 Projekt „Leben auf der Sonnenseite“

## 1.1 Projektbeschreibung



Das Bauvorhaben befindet sich in Wettmannstätten, im Bezirk Deutschlandsberg. Das Projekt teilt sich in zwei Bauabschnitte. Abschnitt eins besteht aus 3 Einfamilienhäusern, sowie einem Doppelhaus, welche ab Sommer 2020 in den Verkauf gehen. Abschnitt 2 wird (voraussichtlich) aus 10 Einfamilienhäuser und 7 Doppelhäusern bestehen, welche Ende 2022 in den Verkauf gehen.

Die Häuser sind verkehrstechnisch bestmöglich angebunden und der Ort Wettmannstätten bietet eine optimale Infrastruktur für Ihr neues Zuhause:

### INFRASTRUKTUR

600m	Nahversorger		1000m	Volksschule
750m	Gasthaus		1100m	Kindergarten
800m	Bank		1500m	Bahnhof

### DISTANZEN

		
Deutschlandsberg	14min	20min
Leibnitz	50min	20min
Graz (HBF)	24min	35min

Alle Ein- und Mehrfamilienhäuser verfügen über großzügige, private Grünflächen.

Die Mehrfamilienhäuser bieten noch zusätzlichen Komfort mit weiten Balkonen.

Die Häuser werden belagsfertig angeboten, wodurch Sie, als Käufer maximale Freiheit bei der Ausstattung Ihres Traumhauses haben. Nach Wunsch können die Häuser auch schlüsselfertig ausgeführt werden. Ausstattungen die nur bei der schlüsselfertigen, nicht jedoch bei der belagsfertigen Variante verbaut sind, werden durch ein Schlüsselsymbol markiert.

Weitere Ausstattungen/Add Ons werden als Plus markiert und sind gegen Aufpreis erhältlich.

**Ausbauvariante Schlüsselfertig** (gegen Aufpreis):



**Zusatzausstattung** (gegen Aufpreis):



## 2 Allgemeine technische Daten

-Energieverbrauch lt. Energieausweis:  $HWB_{RK} = 41,70 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

$EEB_{RK} = 72 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

-Nahwärmeanschluss für alle Einheiten, dadurch höchst ökologisch

(die Nahwärme Wettmannstätten heizt ausschließlich mit Holz, daher unabhängig von Gas-Lieferengpässen, sowie Preisexplosionen)

-Strom, Wasser-, sowie Kanalanschluss an das öffentliche Netz (Anschlusskosten enthalten)

-Glasfaser Anschluss Wettmannstätten in Vorbereitung (Anschlusskosten enthalten)

-Versickerung der Niederschlagswässer mittels Retentionsbecken auf einer anderen Liegenschaft

## 3 Aufschließung

-Erschließung: vorläufiges Wegeservitut über Grundstück 273/10, sowie Grundstück 270- diese werden im weiteren Projektverlauf an die Gemeinde abgetreten. Dadurch wird die Straße zu einer öffentlichen Gemeindestraße (inkl. Winterdienst usw.)

-Stromversorgung: Netzanschluss ENERGIE STEIERMARK

-Abwasser Kanal: öffentliches Kanalnetz Wettmannstätten

-Wasser: öffentliche Wasserversorgungsleitung

-Regenwasser: Versickerung teils auf Eigengrund, teils auf Grundstück 272 (Servitut)

-Kommunikation: Glasfaseranschluss in Vorbereitung

## 4 Bauwerk – Rohbau

Unser Anspruch ist es nicht nur von Qualität und Raumgefühl zu sprechen, sondern diese auch umzusetzen. Wir setzen deshalb bewusst auf eine Massivbauweise ohne Vollwärmeschutz (Kunststoff – Dämmplatten) und bieten volle Raumhöhen in beiden Geschoßen, ohne Einschränkung von Dachschrägen.

Die Gebäude werden 2-Geschossig ohne Unterkellerung ausgeführt.

Wir setzen Qualitäten um, die bei nahezu keinem anderen Anbieter zu finden sind -davon sind wir überzeugt und scheuen auch den Vergleich nicht.

### 4.1 Horizontale Baukonstruktion

#### *Gründung*

#### *20cm Stahlbeton Bodenplatte*

Die Gründung der Bauwerke erfolgt über eine Bodenplatte in Stahlbeton Ausführung, sowie umlaufenden Streifenfundamente.

### **Deckenkonstruktion**

#### **20cm Stahlbeton**

Die Decken werden in massiven Stahlbeton ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist, dass die letzte Geschoßdecke auch in Stahlbeton ausgeführt wird (inkl. Dämmung).

Vorteil ist, dass dadurch eine sommerliche Überhitzung des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

### **Vordach & Balkon**

#### **20cm Stahlbeton**

Wird als Zusatz (+) ein Eingangsvordach oder ein Balkon gewünscht, werden diese in Stahlbeton ausgeführt. Auskragende Bauteile werden thermisch vom restlichen Bauwerk getrennt.

### **Dachform**

#### **Satteldach**

Folgender Konstruktionsaufbau wird ausgeführt:

- Sparren (Holz Natur)
- Unterspannbahn
- Lattung
- Dachdeckung

Die Dachdeckung wird anthrazit ausgeführt.

Die Sparren bzw. die Dachkonstruktion kann gegen Aufpreis farbig ausgeführt werden. (+)

Der Dachstuhl ist nicht begehbar. Vorteil dieser Lösung sind volle Raumhöhen im Obergeschoss, ohne Einschränkung von Dachschrägen.

## **4.2 Vertikale Baukonstruktion**

### **Außenwände**

#### **40cm YTONG-Porenbeton Mauerwerk**

Die Außen- und Innenwände werden in baubiologischer, qualitativer Porenbeton-Massivbauweise („YTONG“) errichtet. Der Baustoff wurde gewählt, da Porenbeton durch die materialspezifischen Eigenschaften optimales Raumklima mit besten Wärmedämmwerten vereint. Durch die monolithische Bauweise ist kein Einsatz von Polysterol an der Fassade notwendig, wodurch sich auch der ökologische Fußabdruck des Hauses verbessert.

### **Innenwände**

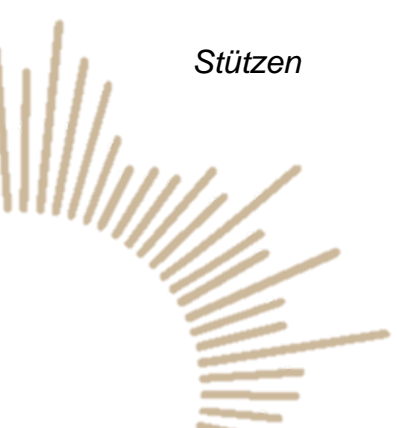
#### **12 - 20cm YTONG-Porenbeton Mauerwerk oder 12,50 cm Trockenbau (beidseitig beplankt)**

Je nach statischem Erfordernis. Bei dahinter liegenden Schächten können Installationswände auch in Gipskarton ausgeführt werden.

### **Stützen**

#### **Stahlbeton**

Je nach statischem Erfordernis.



## *Fassade*

### *Silikat - Putz*

Durch den Einsatz der Porenbetonsteine als Mauerwerk ist kein Vollwärmeschutz in Form von Polystyrol notwendig. Dadurch verbessert sich das Raumklima deutlich und die Baumaterialien sind weitaus umweltfreundlicher. Bei der Gestaltung der Außenfassade kann auf verschiedene Farbkonzepte zurückgegriffen werden.

## **5 Bauwerk – Technik**

### *5.1 Wärmeversorgungsanlage*

#### *System*

*Nahwärme (Nahwärmeverband Wettmannstätten)*

Für Heiz- und Warmwasserversorgung.

Warmwasser im Sommer mittels E-Patrone im Boiler

#### *Verteilung*

*Fußbodenheizung*

Einzelraumregelung in jedem Aufenthaltsbereich

#### *Verbrauchszählung*

*je Einheit*

### *5.2 Elektroausstattung*

Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist den Elektro-Plänen zu entnehmen, diese wird nach Kaufvertragsunterzeichnung übermittelt. Die Pläne können in einem gemeinsamen Termin noch angepasst werden.

Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen wird im Inneren die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper, ohne Geräte).

Weiters enthalten sind:

- Vorrichtung für Türklingel und Gegensprechanlage
- SAT-Anschlussdose im Wohnzimmer
- Rauchmelder in Aufenthaltsräumen
- Stromzähler je Einheit

### *5.3 Elektroinstallationen*

<i>Bereiche</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Details</i>
Eingangsbereich	1	Wandlichtauslass
	1	Klingel und Lichtschalterauslass
Vorraum EG + Stiege	1	Gangauslass 230V
	2	Deckenlichtauslass
	1	Wechselschalterauslass
	1	Kreuzschalterauslass
Bad/WC EG	1	Deckenauslass
	1	Ausschalterauslass
	1	Steckdose 2-fach

Wirtschaftsraum EG	1	Deckenlichtauslass
	2	Ausschalterauslass
	2	Steckdose 1-fach
	1	Steckdose 2-fach
	1	Boiler Auslass
Küche/Essen/Wohnen	3	Deckenlichtauslass
	1	Wandlichtauslass
	4	Wechselschalterauslass
	1	Ausschalterauslass
	5	Steckdose 1-fach
	2	Steckdose 2-fach
	1	Steckdose 3-fach
	1	Antennenauslass SAT
	1	Telefonauslass TDO
	1	E-Herdauslass
	1	Geschirrspüler Auslass
	1	Backrohrauslass
Terrasse EG	1	Wandlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	1	FR-Steckdose
Vorraum/Gang OG	1	Deckenlichtauslass
	2	Wechselschalterauslass
	2	Kreuzschalterauslass
	1	Steckdose 1-fach
Bad/WC OG	1	Deckenlichtauslass
	1	Wandlichtauslasse
	2	Ausschalterauslass
	1	Steckdose 2-fach
	1	Waschmaschinenauslass (oder in WR - EG)
Schlafzimmer OG	1	Deckenlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	2	Steckdose 2-fach
	1	Steckdose 1-fach

### ***Wählbare Zusatzausstattung Elektro***

- + Smart-Home Steuerung
- + Sprechanlage Video mit WLAN
- + Carport Installation



## 5.4 Sanitärausstattung



In der belagsfertigen Ausführung wird die gesamte Rohinstallation fertig hergestellt und die Unterkonstruktionen/Anschlüsse auf eine Standardausstattung in Großhandelsserien ausgelegt (z.B. Laufen PRO).

Die Rohinstallation ist so gerichtet, dass eine Montage der Sanitäreinrichtung ohne großen Aufwand möglich ist und die Anschlüsse/Abflüsse sich direkt in/an der Wand befinden.

<i>Bereiche</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Details</i>
WC	Ausbau vorgerichtet (inkl. Rohinstallation) für: 1 1 1	Hänge WC Unterputz Spülkasten mit Spartaste Handwaschbecken
HWR / Technikraum	1	Anschlussmöglichkeit Waschmaschine
Bad	Ausbau vorgerichtet (inkl. Rohinstallation) für: 1 1 1 1 1	Einzelwaschtisch Dusche (bodeneben) mit Geberit Design-Rinne Hänge WC Unterputz Spülkasten mit Spartaste Badewannen Abfluss
Garten/Terrasse	1	Kemperventil bei Gartenterrasse enthalten

## 6 Bauwerk – Ausbau

### 6.1 Fußbodenaufbau

Für den Fußboden wurde ein Zementestrich gewählt, in dem bereits die Fußbodenheizung eingelegt wird. Darunter befindet sich eine Wärme- und Trittschalldämmung, eine Ausgleichschüttung, sowie eine Dampfsperre/Abdichtung im Erdgeschoss.

### 6.2 Innenverkleidung

Bei der Ausbauvariante „belagsfertig“ werden die Böden ohne Parkett, beziehungsweise Feinsteinzeug ausgeführt. Die Innenwände werden mit Innenputz ausgeführt und die Decken gespachtelt.

### Bodenbelag



<i>Bereich</i>	<i>Stock</i>	<i>Details</i>
Vorraum	EG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm) inkl. Sockelleiste
Zimmer	EG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm) inkl. Sockelleiste
Bad/WC	EG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm)
Küche	EG	Landhausdielen Parkett inkl. Sockelleiste
Stiege	EG/OG	mehrere Holzbeläge wählbar
Galerie	OG	Fertig – Stabparkett, geklebt inkl. Sockelleiste
Schlafzimmer	OG	Fertig – Stabparkett, geklebt inkl. Sockelleiste
Bad/WC	OG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm)

## Wandbelag

<i>Bereich</i>	<i>Stock</i>	<i>Details</i>
Vorraum	EG	Dispersionsfarbe (weiß)
Zimmer	EG	Dispersionsfarbe (weiß)
Bad/WC	EG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm) bis +1,20m FBOK
Küche	EG	Dispersionsfarbe (weiß)
Galerie	OG	Dispersionsfarbe (weiß)
Schlafzimmer	OG	Dispersionsfarbe (weiß)
Bad/WC	OG	Feinsteinzeug (Format: 60x30cm) bis Türstock Oberkante

## Deckenbelag

<i>Bereich</i>	<i>Details</i>
Sämtliche Räume	Dispersionsfarbe (weiß)

## 6.3 Ausbauteile Innen

### Türen

<i>Details</i>	
Innentür	Holztürblatt (weiß), Höhe=2,00m, stumpf einschlagend, Türdrücker WC und Bad/WC Türen mit WC-Beschlag sperrbar und Systemzarge

### Treppen

<i>Details</i>	
Innentreppe	Treppe als MDF-Holzkonstruktion bei belagsfertiger Ausführung. Belag, sowie Handläufe etc. als Sonderausstattung wählbar. (+)

## 6.4 Ausbauteile Außen

### Türen

<i>Details</i>	
Eingangstür	Die Hauseingangstür besteht aus Aluminium, Farbe Anthrazit und wird von INTERNORM geliefert.

### Fenster/Türen

<i>Details</i>	
Fenster	Kunststoff Fenster, 3-fach Isolierglas mit Dreh-Kipp Funktion und Alu-Clip Deckschale außen, von INTERNORM. Teilweise werden Fix-Verglasungen ausgeführt.

Balkontüren	Kunststoff innen, 3-fach Isolierglas mit Dreh-Kipp Funktion und Alu-Clip Deckschale außen von INTERNORM.
-------------	--

Fensterbank	Innen: Guss-Marmor Weiß Außen: Aluminium, anthrazit. Montageart Außen: nach Fertigstellung Fassade. (MB-N)
-------------	--

Sonnenschutz	Erdgeschoss: Raffstore mit E-Antrieb (80mm Lamelle – Schlotterer) Obergeschoss: Rolladen mit E-Antrieb (Schlotterer) inkl. Insektenschutz
--------------	--



## 7 Außenanlagen

Die Außenanlage bzw. Gartengestaltung wird laut dem Einreichplan ausgeführt, ohne Bepflanzung oder Oberflächen.

### *Allgemeine Fläche*

Wiese

### *Details*

vorhandener Humus wird ausgebreitet, Ansaat und Bepflanzungen liegen beim Kunden

Wege

Schotter

Stellplätze

Schotter

Terrasse

mehrere Ausführungsvarianten möglich (+)

Randeinfassung

5/20cm Beton-Randleiste inkl. Traufenschotter

### *Carport*



Konstruktion

### *Details*

Das Carport kann in verschiedenen Bauweisen ausgeführt werden. Je nach Bedarf können dafür Angebote eingeholt werden.


## 8 Leistungsübersicht

### 8.1 Leistungsübersicht

Unter den Ausbauvarianten sind die enthaltenen Leistungen angeführt. Die Nummerierung baut auf den oben angeführten Überschriften auf.

Die Einfamilien-, sowie Doppelhäuser werden in Belagsfertiger Bauweise ausgeführt. Das bedeutet das das Gebäude bis auf Oberflächen Materialien, sowie Einrichtungen fertig errichtet wird. Die belagsfertige Ausführung wurde gewählt, um dem Bauherrn maximale Gestaltungsmöglichkeit zu bieten. Für den weiteren Ausbau, sowie bei der Auswahl der Materialien unterstützen wir Sie gerne.

Ausstattungsvarianten:

<b>Belagsfertig</b>	<b>Schlüsselfertig</b> 	<b>Zusatzausstattung</b> 
3 – AufschlieÙung	3 – AufschlieÙung	Einzelraumregelung FuÙbodenheizung
4 – Bauwerk Rohbau	4 – Bauwerk Rohbau	Elektrische Jalousie
5.1 – Wärmeversorgungsanlage	5.1 – Wärmeversorgungsanlage	Smart Home Ausstattung
5.2 Elektroausstattung	5.2 Elektroausstattung	Sprechanlage Video
5.3 Elektroinstallationen	5.3 Elektroinstallationen	Carport
	5.4 Sanitärausstattung	Abstellraum (Carport)
6.1 Fußbodenaufbau	6.1 Fußbodenaufbau	Pflasterung Wege
	6.2 Innenverkleidung	Terrasse
6.3 Ausbauteile Innen – Treppen	6.3 Ausbauteile Innen	Rollladen
6.4 Ausbauteile Außen	6.4 Ausbauteile Außen	Insektenschutz
7 Außenanlagen o. Carport	7 Außenanlagen o. Carport	

## 9 Kundenwünsche und Sonderausstattung

Bei Änderungswünschen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **10 Sonstiges**

### **10.1 Plan- und Naturmaß**

Die planlich dargestellten Maßen verstehen sich als Rohnbaumaße. Zwischen Plan- und Naturmaß können geringe Abweichungen entstehen, die sich jedoch in der Toleranz der ÖNORM befinden. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil, sondern dienen lediglich als Vorschlag. Photorealistische Darstellungen, Renderings, Abbildungen, sowie Modelle dienen als reine Schaubilder und können geringfügig von der tatsächlichen Bau- und Austattungsbeschreibung abweichen.

### **10.2 Änderungsvorbehalten**

Wir behalten uns Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie an den Plänen vor, sofern diese geringfügig und nicht zum Nachteil des Erwerbers sind.

### **10.3 Gewährleistung**

Die Gewährleistung der Objekte richtet sich nach einschlägigen Gesetzen und ÖNORMEN.

### **10.4 Hausübergabe**

Die Häuser/Haushälften werden besenrein übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Mangel dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der belagsfertigen Variante noch Spachtelarbeiten im Zuge des Ausmalens durch den Kunden notwendig sein können – die Innenputzarbeiten werden laut den normierten Bautoleranzen ausgeführt.

### **10.5 Allgemeines**

Die Wohnungen/Häuser können wahlweise schlüsselfertig (bezugsfertig ohne Küche) oder belagsfertig (ohne Boden- oder Wandbeläge, ohne Sanitärausstattung, ohne Innentüren) gekauft werden. Bei der belagsfertigen Ausführung ist kein früherer Übergabetermin vorgesehen. Bei allen Sonder- und Zusatzleistungen die als mögliche Option beschrieben sind wird ein Aufpreis verrechnet. Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor. Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurückzuführen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden. Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wird, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3-4-mal täglich mind. 10

Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, wenn die Wohnung/Häuser nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken. Von dieser Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen und zu verrechnen. Es ist zu beachten, dass das Bauunternehmen für die Durchführung der Sonderwünsche nicht haftet und dafür auch keine Gewährleistungsgarantie übernimmt. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination nach BauKG eingebunden. Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauträger bekannt gegeben und von ihm freigegeben worden sind. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von der Baufirma beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer Leistungen beginnen. Der Übergabetermin auch bei der belagsfertigen Ausführung ist im Bauwerkvertrag definiert. Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten der Baufirma sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind. Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!