



# Bau- und Ausstattungs- beschreibung

KOHLREITER Buildings  
Immobilien & Projektmanagement GmbH & CoKG  
Wasserfeld 1a  
6361 Hopfgarten im Brixental  
Tel.: +43 (0) 664 / 75 11 33 06  
E-Mail: [marcel@kohlreiter.at](mailto:marcel@kohlreiter.at)  
Internet: <https://www.kohlreiter.at>

by kohlreiter 11/2023

# Das Projekt

Das Projekt wird ganz traditionell in Massiv- Optimalenergiebauweise errichtet. Grundlage der Bauausführung sind die von den Behörden genehmigten Pläne unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und Verordnungen.





# Bauausführung

## Erdarbeiten

Es werden alle erforderlichen Erd- und Aushubarbeiten durchgeführt.

## Fundamentierung

Das Fundament wird nach statischen Erfordernissen hergestellt.

## Außenwände und Fassade

Die Außenwände werden mit 25 cm Ziegelmauerwerk einschließlich Unterputzkästen für den Sonnenschutz ausgeführt. Darauf wird ein Vollwärmeschutz und ein ca. 2 mm Kunstharz-Reibputz aufgebracht. Die Fassadenfarbe wird unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Wohnanlage ausgewählt.

## Innenwände

Die Innenwände (Zwischenwände) werden mit 10/12 bzw. 25 cm starken Trockenbauwände, Ziegelmauerwerk oder Betonsteinen ausgeführt.

## Trennwände

Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden mit einem Mauerwerk / Betonwand und einer Vorsatzschale ausgeführt.

## Raumhöhe

Die Raumhöhe beträgt in allen Wohnräumen ca. 2,50 m.

## Geschossdecken

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen hergestellt.

## Stiege

In der Wohnanlage wird die Stiege vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss als Betonstiege mit Fliesenbelag ausgeführt. Dazu wird ein Handlauf / Geländer befestigt.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Verblechungen sowie die Regenablaufrohre sind aus pulverbeschichtetem Blech, Farbe anthrazitgrau.

## Flachdach

Es wird ein Flachdach mit einer Bitumen- bzw. Kieseindeckung ausgeführt. Eine Photovoltaikanlage ist im Leistungsumfang enthalten.

Über dem Stiegenhaus wird eine Lichtkuppel zur natürlichen Belichtung verbaut, über die man für Wartungszwecke auch auf die Dachfläche gelangt.

## Sonnenschutz

Bei allen Fenstern/Türen der Wohn- und Schlafräume werden Unterputzkästen montiert und elektrisch bedienbare Raffstores mit Z-Lamelle installiert.

Unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Wohnanlage wird die Farbe der Raffstore-Beschattung vorgegeben.

Eine Markise ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

## Fenster und Terrassentüren

Die Fenster und Terrassen-, Balkontüren werden in Kunststoff, innen weiß, außen anthrazitgrau, mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung hergestellt.

## Balkone

Die Balkone werden in einer klassische Holzkonstruktion mit Balkonstützen, Schwellen und Balkonboden sowie einer Holzbrüstung ohne Verschnörkelungen ausgeführt.

## Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre mit seitlichem Fixglaselement ist einbruchshemmend, mit Mehrfachverriegelung und einer außenliegenden Griffstange in Edelstahl.

## Fensterbänke

Die Innenfensterbänke sind weiß und aus Holzwerkstoff. Die Außenfensterbänke sind anthrazitgrau und aus pulverbeschichtetem Aluminium.

## Innenputz

Die Wohnräume werden mit Kalk-Gips-Putz, die Nassräume mit Kalk-Zement- Putz ausgeführt, Oberfläche verrieben.

## Malerei

Sämtliche Decken und Wände werden mit weißer, atmungsaktiver Farbe gestrichen.



# Außengestaltung

## Eingangsbereich

Der überdachte Hauszugang wird mit Platten belegt. Ein Fußabstreifrost wird eingebaut.

## PKW-Stellplatz

Ein befestigter Frestellplatz ist im Leistungsumfang enthalten. Dazu können weitere Stellplätze (wenn vorhanden) erworben werden. Entlang der Straßengrundgrenze werden die notwendigen Entwässerungsrinnen versetzt.

## Terrasse

Die Terrasse wird mit Lärchenholzdielen gedeckt.

## Geräteraum

Ein Geräteraum ist im Leistungsumfang enthalten. Type und Farbe werden vorgegeben.

## Begrünung

Die nicht befestigten Freiflächen werden planiert und besämt. Eine zusätzliche Humusierung des Grundstückes, ein Andecken mit gesiebter Erde und eine Anwuchspflege sind nicht im Leistungsumfang inkludiert. Hecken in den Eigengärten sind ausschließlich aus heimischen Sträuchern erlaubt.

## Einfriedung

Die Eigengärten werden mit einem 100 cm hohen Stabgitterzaun, Farbe anthrazitgrau, eingefasst.

# Ver- und Entsorgung

Sämtliche Anschlusskosten, ausgenommen Medienanschlüsse, sind im Kaufpreis enthalten.

## Heizung und Warmwasser

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Luft- Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmepumpe dient zur Raumbeheizung als auch zur Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig pro Wohneinheit mittels Wärmemengenzähler.

## Wasserversorgung und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig pro Wohneinheit. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Dach und Oberflächenwässer werden zur Versickerung gebracht.

## Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise getrennt.



# Allgemeinbereiche

## Außenanlagen

Die Hauszugänge, Wege und Besucherparkplätze werden asphaltiert. Die nicht befestigten allgemeinen Freiflächen werden gemäß dem Grünflächengestaltungskonzept hergestellt.

## Hauseingang

Im Bereich des Hauseingangs befinden sich die Gegensprechanlagen und die Briefkästen. Das Eingangsportal wird überdacht.

## Fahrradabstellbereich

Stellflächen für Fahrräder sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

## Müllsammelstelle

Es werden Müllsammelstellen mit einer ausreichenden Dimensionierung errichtet.

## Stiegenhaus

Die Böden im Stiegenhaus und in den Gängen, die Stiegenpodeste sowie die Tritt- und Setzstufen werden mit keramischen Platten belegt. Die Beleuchtung des Stiegenhauses wird über Bewegungsmelder gesteuert.

# Ausstattung

## Elektroinstallation

Die Komplettierung der Schalter und Steckdosen erfolgt im Flächenprogramm Busch & Jäger (oder gleichwertig). Es sind ausreichend Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe in den Wohnräumen sowie auf den (Dach-)Terrassen und Balkonen vorgesehen. Sämtliche Anschlüsse für die Küchengeräte werden hergestellt. Der Fernsehanschluss ist über Kabel TV oder SAT-Anlage auf dem Gebäudedach gegeben.

EDV-Anschluss im Wohnzimmer und den Zimmern. Eine Freischaltung für Fernsehen, Telefon und Internet hat der Käufer beim Anbieter selbst zu beantragen. Die Kosten für die mögliche Herstellung der Glasfaseranbindung in das Haus oder die Wohnung sind vom Käufer zu tragen.

Beleuchtungsmittel und -körper sind im Leistungsumfang nicht enthalten.



## Innentüren

Es werden Innentüren mit einer Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet, Durchgangslichte 80 x 200 cm, ausgeführt. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl.

## Holzböden

Es wird ein Echtholzparkettboden samt Holzsesselleisten in Eiche in allen Wohnräumen, der Küche, dem Gang, dem Schrankraum und den Kinder-, Büro- und/oder Gästezimmer verlegt. Es stehen verschiedene Parkettböden zur Auswahl. Alternativ können gleichwertige PVC-Beläge zur Ausführung kommen.

## Sanitärinstallation

Einrichtungsgegenstände:

WC Anlage

- Tiefspül-Hänge-WC, weiß, mit Unterputzspülkasten
- Drückerplatte, weiß
- Handwaschbecken, weiß
- Standventil (nur Kaltwasser)

Waschtischanlage:

- Waschbecken, weiß
- Waschtischarmatur

Duschanlage:

- Duschtasse 90 x 90 cm, weiß
- Duscharmatur
- Verglaste Duschtüre

Küche:

- Kalt- und Warmwasserzuleitung für Abwasch und Geschirrspüler

Badezimmer:

- Waschmaschinenanschluss

(Dach-)Terrasse:

- frostsicherer Kemperanschluss

## Feinsteinzeug

Die Bodenfliesen werden im Vorraum, Abstellraum, Haustechnikraum und Hauswirtschaftsraum, den Allgemeinbereichen sowie auf der Stiege, jeweils mit Wandsockel, sowie in den WCs und dem Bad verlegt. Es stehen verschiedene Fliesenfarben zur Auswahl, Abmessungen 60 x 30 cm in moderner Beton- und Cottooptik (oder gleichwertiges).

Die Wandfliesen werden im WC bis zu einer Höhe von ca. 120 cm und im Bad bis zu einer Höhe von ca. 200 cm, jeweils rundumlaufend, ausgeführt.

# Sonderwünsche

Eine Abänderung des Grundrisses und die Ausführung von Sonderwünschen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit diese termingerecht bekanntgegeben und beauftragt werden.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen und behördlicher Vorschriften. Sollten zwischen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen Unterschiede bestehen, gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Leistungen, Bauteile und Gegenstände, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht namentlich angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Diese sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Die in den Plänen ausgewiesenen Maße sind Rohbaumaße ohne Berücksichtigung der Putzstärken. Eine geringfügige Veränderung der Wohnnutzfläche bzw. der Außenfläche (Garten, Terrasse) bleibt vorbehalten. Für Einbauten (Küche, etc.) sind daher unbedingt die Naturmaße abzunehmen.

Abweichungen von den Projektplänen und/ oder der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die sich durch behördliche Auflagen ergeben oder aus technisch-konstruktiver Sicht notwendig oder sinnvoll sind, bleiben vorbehalten, verändern die Vertragsgrundlage nicht und stellen keine Wertminderung dar.

Lage und Maße der Installationsschächte können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Änderungen in den Plänen sind möglich.

Die in den Plänen, Visualisierungen und Projektmappen dargestellten Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sowie Pflanzen und Bauelemente sind optisch-symbolische Ausdrucksmittel, die aus Gestaltungsgründen in die Pläne einfließen, jedoch keine Vertragsgrundlage darstellen.

Die Fotos und Darstellungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Symbolfotos. Geringe Farbunterschiede und Formabweichungen zu den ausgeführten Produkten sind möglich.

Kratzer in den Fenstern sind auf der Sichtseite der Profile zugelassen, wenn diese nicht auffällig wirkend sind und wenn die Prüfung der Verglasung in Abstand von etwa 1 m zur betrachteten Oberfläche aus einem Betrachtungswinkel, welcher der allgemein üblichen Raumnutzung entspricht, vorgenommen wird. Geprüft wird bei diffusem Tageslicht (z.B. bei bedecktem Himmel) ohne direktes Sonnenlicht oder künstliche Beleuchtung.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ist das Betreten der Baustelle durch den Käufer untersagt und nur in Ausnahmefällen mit ausdrücklicher Zustimmung und im Beisein eines Vertreters gestattet. In jedem Fall geschieht dies auf eigene Gefahr. Weder die Errichter noch die am Bau beschäftigten Firmen haften für allfällige Schäden und Unfallfolgen.

Ein Auftreten von Haarrissen, welche durch Setzungen, Schwingungen und Materialschwund verursacht werden, ist unvermeidbar. Es handelt sich dabei um keinen Mangel. Dies gilt auch für die Fugenbildung bei Parkettböden. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Witterungsbedingte Abnutzungen z.B. der Fassade und des Terrassenbelages, unterliegen ebenso nicht der Gewährleistung. Aufgrund von Niveauunterschieden kann es zu Abböschungen kommen. Dabei handelt es sich um keinen Mangel.

Eine vom Standardplan abweichende Anordnung und Änderung der Fenster ist nicht möglich. Ebenso ist die Ausführung von Rollläden anstelle von Raffstores nicht möglich.

Aus Haftungs- und Sicherheitsgründen ist keine Küchenmontage vor der Übergabe des Hauses gestattet.

Die Ausführung der Einfriedungen hat auf Dauer dem vorgegebenen Erscheinungsbild zu entsprechen. Das Aufstellen von Einhausungen und Gartenhütten aller Art auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet.

Druck- und Satzfehler bleiben vorbehalten.