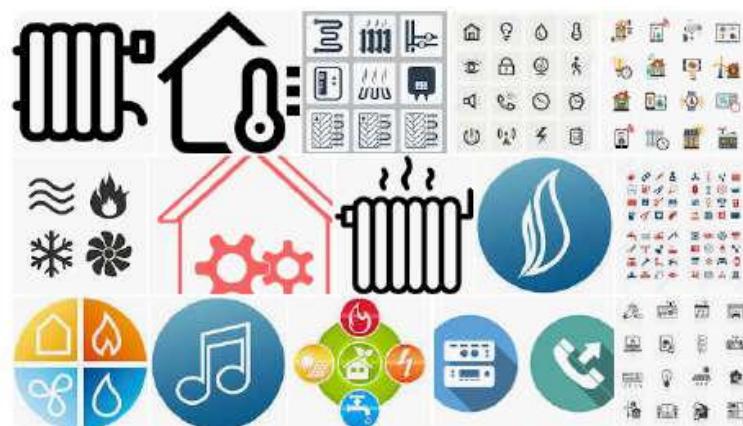


HG 21 Liegenschaftsentwicklung GmbH  
Mittere Gasse 23|Top 14  
2700 Wiener Neustadt FN 484361x  
Tel. 02622 23918 ATU 72944709

Stand Fertigstellung Jänner 2026



## VERKAUFSSMAPPE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG HAUS C + D



WOHNNEN IM ZENTRUM VON BAD VÖSLAU  
HÜGELGASSE 21 2540 BAD VÖSLAU

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG .....</b>	2
<b>2.</b>	<b>BAUTEILE .....</b>	4
<b>2.1.</b>	<b>ROHBAU.....</b>	4
<b>2.2.</b>	<b>TRAGENDE WÄNDE .....</b>	4
<b>2.3.</b>	<b>DECKEN, BALKONE .....</b>	4
<b>2.4.</b>	<b>DACHKONSTRUKTION .....</b>	4
<b>2.5.</b>	<b>ZWISCHENWÄNDE WOHNUNGSINTERN .....</b>	4
<b>3.</b>	<b>AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN .....</b>	5
<b>4.</b>	<b>QUALITÄTEN .....</b>	7
<b>4.1.</b>	<b>FENSTER.....</b>	7
<b>4.2.</b>	<b>TÜREN.....</b>	7
<b>4.3.</b>	<b>BODEN- UND WANDBELÄGE.....</b>	8
<b>5.</b>	<b>SANITÄRAUSSTATTUNG.....</b>	9
<b>6.</b>	<b>ELEKTROAUSSTATTUNG.....</b>	14
<b>7.</b>	<b>SONDERAUSSTATTUNGEN.....</b>	16
<b>7.1.1.</b>	<b>KLIMAANLAGE .....</b>	16
<b>7.1.2.</b>	<b>KLIMAANLAGENVORBEREITUNG .....</b>	16
<b>8.</b>	<b>PROJEKTBETEILIGTE.....</b>	17

## 1. BAUBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück wurde eine Wohnhausanlage mit 14 Tops in Haus C und 7 Tops in Haus D errichtet. Die modernen Eigentumswohnungen liegen in der Schutzzone von Bad Vöslau. Die gesamte Anlage besteht aus vier Häusern, welche in mehreren Bauteilen bereits komplett Fertiggestellt wurde.

Der gesamte Neubau wird in Massivbauweise errichtet.

Das Tragwerk des Gebäudes, d.h. alle tragenden Wände und Decken sowie der tragende Teil des Daches bestehen aus Stahlbeton bzw. aus Ziegel. Die massiven Außenwände werden mit ca. 20 cm Wärmedämmung isoliert.

Das Gebäude wird mit einer Fundamentplatte in entsprechend dichter Ausführung aus Stahlbeton ausgeführt, wenn notwendig im Gefälle. Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben und Schächte werden in wasserundurchlässigem Beton gegossen.

Die Zwischenwände in den Wohnungen werden aus Metallständerwänden hergestellt.

Die Fußbodenaufbauten der Wohnungen werden mit einem Oberbelag aus fußbodenheizungsgeeignetem Echtholzparkett oder Fliesen auf Heizestrich mit darunterliegender Trittschalldämmung und einer Schicht Styroporbeton als Niveaustausch hergestellt.

Das Steildach der Wohnhausanlage wird als massiver Stahlbetondeckel mit Wärmedämmung und Dachdeckung hergestellt.

Das Flachdach wird als bekistes Warmdach mit doppelter Isolierung und entsprechender Wärmedämmung im Gefälle mit Dampfsperre ausgebildet.

Das Kellergeschoß mit Tiefgarage für 23 PKWs und 1 Motaorrad, Neben-, Technikräumen und Parteienkeller wird aus Stahlbeton ausgeführt. Die Decke des Kellers wird mit Wärmedämmplatten gegen die unbeheizten Kellerräume sowie die Garage gedämmt.

Das Hauptstiegenhaus im Zentrum des Objektes erschließt das Gebäude vertikal vom Keller bis ins 2. Obergeschoß. Die einzelnen Läufe der Haupttreppe werden schallentkoppelt aus Beton mit abschließendem Oberbelag ausgeführt.

Selbstverständlich wird das gesamte Hauptstiegenhaus mit Lift barrierefrei erschlossen. Alle TOPs werden durch dieses Hauptstiegenhaus erreichbar sein.

Der Aufzug des Gebäudes wird in einem eigenen Schacht schallentkoppelt vom angrenzenden Stiegenhaus und den Wohnungstrennwänden geführt. Die Liftkabine, in Hinsicht der Möglichkeit einer barrierefreien Benutzung, wird entsprechend groß dimensioniert.

Die Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder und die Abstellräume für die Wohnungen befinden sich im Garagengeschoß.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen in der Tiefgarage erfolgt über eine Einfahrt über die Hügelgasse.

Die Entwässerung der gesamten Niederschlagswässer erfolgt durch Versickerung am Eigengrund.

Aufschließungskosten und Anschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis inbegriffen. Die Anlage wird an das öffentliche Kanalnetz von Bad Vöslau angeschlossen.

Das gesamte Objekt wird mit Fernwärme über Fußbodenheizung beheizt. Das Brauchwasser wird ebenfalls über Fernwärme-Übergabestation erhitzt.

Das benötigte Trinkwasser wird durch das öffentliche Wassernetz zugeführt.

Der Strom- und Fernwärmeanschluss erfolgt über das öffentliche Netz.

Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## **2. BAUTEILE**

### **2.1. ROHBAU**

Fundierung laut Statik entsprechend den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen.

### **2.2. TRAGENDE WÄNDE**

Tragende Außenwände: Ziegelwände oder Stahlbetonfertig und -halb fertigteile bzw. Ort beton mit Wärmedämmung (lt. Statik und Bauphysik).

Tragende Innenwände: Stahlbetonfertig und -halb fertigteile bzw. Ort beton (Stärke lt. Statik).

Trennwände von Wohnungen zu Stiegenhaus, Wohnungstrennwände und Wohnungswände zu unbeheizten Räumen mit wärmegedämmten Gipskarton- Vorsatzschalen lt. Bauphysik. Rissbildung ist bautechnisch bis zu einem gewissen Grad unvermeidlich und stellt daher keinen Mangel dar.

### **2.3. DECKEN, BALKONE**

Geschoßdecken in den OGs werden aus Stahlbeton ausgeführt (Stärke lt. Statik), wo möglich mittels Elementdecken.

Balkonplatten ausgeführt aus STB-Fertigteilen, thermisch getrennt, Plattenbelag im Drainage- oder Kiesbett. Balkone sind mit beschichtetem Stabgeländer oder mit geschlossenem Geländer - wo erforderlich - mit Handlauf errichtet.

### **2.4. DACHKONSTRUKTION**

Massiver Stahlbetondeckel, Dachentwässerung wird außen am Gebäude geführt.

Der Dachaufstieg erfolgt über eine Leiter im obersten Geschoß, mit wirksamem Schutz gegen unbefugtes Aufsteigen. Revisionsgänge am Dach mit Betonplatten, PSA bzw. Absturzsicherungen (Seilsicherungssystem, Anschlagpunkte) nach Erfordernis.

### **2.5. ZWISCHENWÄNDE WOHNUNGSINTERN**

Gipskartonständerwände 10 cm einfach beplankt oder bei Installationen auf Grund schwerer Konsolenlasten laut Haustechnik doppelt beplankt bzw. mit reduzierten Steherabstand. Bei Elektro-Wohnungsverteiler 13cm.

In den Nassbereichen werden Gipskartonständerwände mit imprägnierten Platten ausgeführt. Brandabschnitte und Trennwände sind mit Feuerschutzplatten versehen.

Vorsatzschalen im Bad und WC werden teilweise verfliest, und wenn technisch erforderlich mit reduziertem Steherabstand ausgeführt.

### **3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN**

Grundsätzlich werden die Wohnungen „schlüsselfertig“ übergeben.  
Die Strom- und Wärmezählung erfolgt für jede Einheit getrennt.

Im Preis inbegriffen sind folgende Qualitäten:

Die Außenwände werden mit einer Isolierung aus einem ca. 20cm dicken Vollwärmeschutzverbundsystem gedämmt. Innen wird die Oberfläche geputzt oder gespachtelt und weiß ausgemalt.

Die Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton geputzt oder gespachtelt und weiß ausgemalt übergeben. In den erforderlichen Bereichen werden Installationsvorsatzschalen geführt.

- Wo diese Vorsatzschalen konkret ausgeführt werden, können Sie den einzelnen Topplänen entnehmen.

Die Zwischenwände in den Wohnungen werden aus Metallständerwänden hergestellt, gespachtelt und weiß gemalt. Rissbildung ist bautechnisch bis zu einem gewissen Grad unvermeidlich und stellt daher keinen Mangel dar.

Die Geschoßdeckenuntersichten werden geputzt oder gespachtelt und weiß gemalt übergeben. Abgehängte Zwischendecken sowie Poterien aus Gipskartonplatten werden falls technisch erforderlich angebracht.

Die Fußbodenaufbauten der Wohnungen werden mit einem Oberbelag aus fußbodenheizungsgeeignetem Echtholzparkett oder Fliesen auf Heizestrich mit darunterliegender Trittschalldämmung und einer Schicht Styroporbeton als Niveaustausgleich hergestellt.

- Die Standardausführung der Oberflächen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Oberflächen.

Die Treppengeländer werden als Stahlgeländer mit vertikaler Teilung hergestellt.

Die Eingangstüren der Tops, welche aus dem Hauptstiegenhaus erschlossen werden, werden als Holzwerkstofftürblätter der Sicherheitsstufe WK II mit Spion ausgeführt.

Die Innentüren werden als weiße Röhrenspantüren mit Holzzargen komplett mit Beschlägen in Chrom- oder Alu-Optik übergeben. WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.

Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung innen und außen weiß ausgeführt. In den erforderlichen Bereichen, speziell bei raumhohen Elementen, werden Sicherheitsgläser – den einschlägigen Vorschriften entsprechend - eingesetzt.

Die Fensterbänke werden passend zu den Fenstern als Holzwerkstoff-Fensterbretter in weiß ausgeführt.

Die Sohlbänke (außen) werden passend zu den Fenstern aus ALU-Strangpressprofil hergestellt.

Die Sanitärinstallation erfolgt für alle Kalt- und Warmwasserleitungen mit Kunststoffverrohrung, die Unterputz geführt wird. Alle innenliegenden Räume werden mechanisch entlüftet.

Das WC wird als Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten ausgeführt.

- Die Wohnungen werden entweder mit einer Badewanne oder einer Duschtasse barrierefrei ausgestattet.

Jede Wohneinheit wird mit einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet.

- Die Art und die genaue Positionierung der Sanitärgegenstände entnehmen Sie bitte den einzelnen Top-Plänen.
- Die Standardausführung der Oberflächen und der Sanitärgegenstände entnehmen Sie bitte den Kapiteln Oberflächen und Ausstattung.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer. In den einzelnen Heizkreisen kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizkreisverteiler manuell reguliert werden. Zusätzlich ist im Bad ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper vorgesehen.

Eine Beschattung der Schlafräume erfolgt mittels elektrisch betriebenen Außenrolladen mit vorgesetztem sichtbaren Sonnenschutzkasten. Beschattung der restlichen Fenster optional.

Balkone und Terrassen im EG und im obersten Stock verfügen über einen frostsicheren Außen-Wasseranschluss mit Kemper Armatur und einer Außensteckdose.

Alle Terrassen und Balkone werden mit Betonplatten im Dickmörtelbett oder im Kiesbett belegt. Die Abtrennung der Gartenflächen im Erdgeschoß mittels Maschendrahtzaun in verzinkter Ausführung, Höhe ca. 90 cm.

Die Geländer/Brüstungen der Balkone und Terrassen werden als beschítete Stabstahlgeländer in Farbe nach Wahl des Architekten, oder als massive Brüstung, in Fassadenfarbe verputzt, ausgeführt. Die Terrassen und Balkone werden zueinander durch Sichtschutzwände in den beschriebenen möglichen Ausführungen abgegrenzt.

- Die genaue Position von Trennwänden und Brüstungen kann den einzelnen Topplänen entnommen werden.

Beim Eingangstor sowie in den einzelnen Wohnungen wird eine Gegensprechanlage mit Hauseingangstüröffner installiert (IP-Anbindung vorgesehen), unterschiedliche Klingeltöne für Haustor und Wohnungseingangstür.

In jeder Wohnung sind in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, batteriebetriebene unvernetzte Rauchmelder installiert. Die Erstausstattung der Rauchmelder mit Batterien ist inklusive. Hinweis: Bei schwacher Batterieladung beginnen die Rauchmelder einen unangenehmen Ton von sich zu geben - dieser Ton soll nicht mit einem Alarm verwechselt werden. Die Batterien sind daraufhin eigentümerseitig zu tauschen.

Jede Wohnung enthält einen Unterputz-Multimediateiler mit Steckdose für die Kommunikationsmedien. Ab diesem Wohnungsverteiler werden die Räume sternförmig mit

Leerrohren ausgestattet. Damit können die Multimedia-Leerdosen nachträglich im Auftrag des Eigentümers verkabelt werden.

Die genaue Elektroausstattung der einzelnen Wohnungen wird in eigenen Plänen dargestellt. Diese Pläne werden bei näherem Interesse für ein bestimmtes Top gerne ausgefolgt.

Sämtliche sperrbare Schlosser werden mit einer Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem ausgestattet. Je Wohnung werden 3 Wohnungsschlüssel vergeben.

Um das Kaufobjekt in dem Verwendungszweck entsprechendem Zustand zu halten, wird darauf hingewiesen, dass Anschlussfugen zwischen verschiedenen Baumaterialien entweder aus technischen Gründen offen ausgebildet oder als Wartungsfuge mittels Silicon oder Acryl ausgeführt sind. In diesem Fall obliegt die regelmäßige Wartung und gegebenenfalls Erneuerung ab Übergabe dem Wohnungskäufer, dies stellt keinen Mangel dar.

## 4. QUALITÄTEN

Die dargestellte und beschriebene Ausführung und Ausstattung zeigt den Qualitätsstandard, Änderungen vorbehalten.

### 4.1. FENSTER

Zur Ausführung gelangen Kunststoff-Alufenster mit 2-oder 3-fach Isolier-Verglasung und Mehrkammer-Kunststoffprofilen mit einem U-Wert(f) von ca. 0,9 W/m<sup>2</sup>K.

Innen weiß - außen weiß



Symbolbild



Symbolbild

### 4.2. TÜREN

Die Innentüren werden als weiße Röhrenspantüren mit Holzzargen komplett mit Beschlägen in Chrom- oder Alu-Optik übergeben. WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.



#### **4.3. BODEN- UND WANDBELÄGE**

##### Echtholz-Parkett

Die Standard-Ausführung besteht aus einem Echtholz-Eichen-Parkett mit einer Echtholz Nutzschicht und einem für Fußbodenheizung geeignetem Aufbau. Die Gesamtstärke beträgt 11 mm. Der Fußboden wird auf den Heizestrich vollflächig aufgeklebt.



##### Fliesen

Die Verfliesung im Bereich der Sanitärräume und der Vorräume erfolgt im Bereich des Bodens mittels Feinsteinzeug und im Bereich der Wände durch keramische Platten.



## 5. SANITÄRAUSSTATTUNG

Die dargestellte und beschriebene Ausführung und Ausstattung zeigt den Qualitätsstandard, welcher vor Ort besichtigt wurde.

- Flachspülwand-WC

Fabrikat: Laufen Type: Pro 820950  Material: Keramik  Farbe: weiß  Abmessungen: B x T x H: 36 x 56 x 40cm	
--	--

- Klosettsitz mit Deckel

Fabrikat: Laufen Type: Pro 892951  Material: Keramik  Farbe: weiß	
--	--

- WC-Betätigungsplatte

Fabrikat: Geberit Type: Sigma 30 – 115.883.KJ.1  Material: Kunststoff  Farbe: weiß	
---	--

- Papierrollenhalter

Fabrikat: Alva Aqua Una Type: AQRHO	
Material: Metall	
Farbe: chrom	

- Handwaschbecken WC

Fabrikat: Laufen Type: Laufen Pro S 815954	
Material: Keramik	
Farbe: weiß	
Abmessungen: B x T x H: 48 x 28 x 15cm	

- Waschtisch

Fabrikat: Laufen Type: Laufen Pro S 810963	
Material: Keramik	
Farbe: weiß	
Abmessungen: B x T x H: 60 x 47 x 18cm	
oder	
Type: Laufen Pro S 814965	
Abmessungen: B x T x H: 120 x 47 x 18cm	

- Armatur

Fabrikat:	Grohe Essence Einhand-
Type:	Waschtischbatterie
Material:	Keramik-Kartusche
Farbe:	chrom



- Dusche (Verfliest)

Fabrikat:	Concept Duschprofil
Type:	676301
Material:	Edelstahl
Oberfläche:	gebürstet
Abmessungen:	B x T: 80-90 x 5,5cm
Fabrikat:	Ablauf Norm für Duschprofil
Type:	676308



- Brause-Kombination

Fabrikat:	Grohe
Type:	Euphoria System 260 mit Thermostatbatterie
Material:	Metall
Farbe:	chrom
<b>Handbrause</b>	
Type:	Euphoria 110 Massage 27 221 000



- Handtuchtrockner

Fabrikat:	ALVA Una
Type:	AQBHK115EL.1
Farbe:	Weiß
Abmessungen:	B x H x T: 60 x 115 x ca.10cm
oder	
Type:	Diana s300
Abmessungen:	B x H x T: 45 x 150 x ca.10cm



- Badewanne

Fabrikat:	ALVA Ideal	
Type:	AQBWIDDUOP170	
Material:	Acryl	
Farbe:	Weiß	
Abmessungen:	L x B x H: 170 x 75 x 45cm	
oder		
Type:	AQBWIDDUP180	
Abmessungen:	L x B x H: 180 x 80 x 45cm	

- Einhand-Wannenbatterie

Fabrikat:	Grohe	
Type:	Essence 25 250 001	
Material:	Metall	
Farbe:	chrom	
<b>Handbrause</b>		
Type:	Euphoria	

## 6. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die dargestellte und beschriebene Ausführung und Ausstattung zeigt den Qualitätsstandard, welcher vor Ort besichtigt wurde.

### - Unterputz

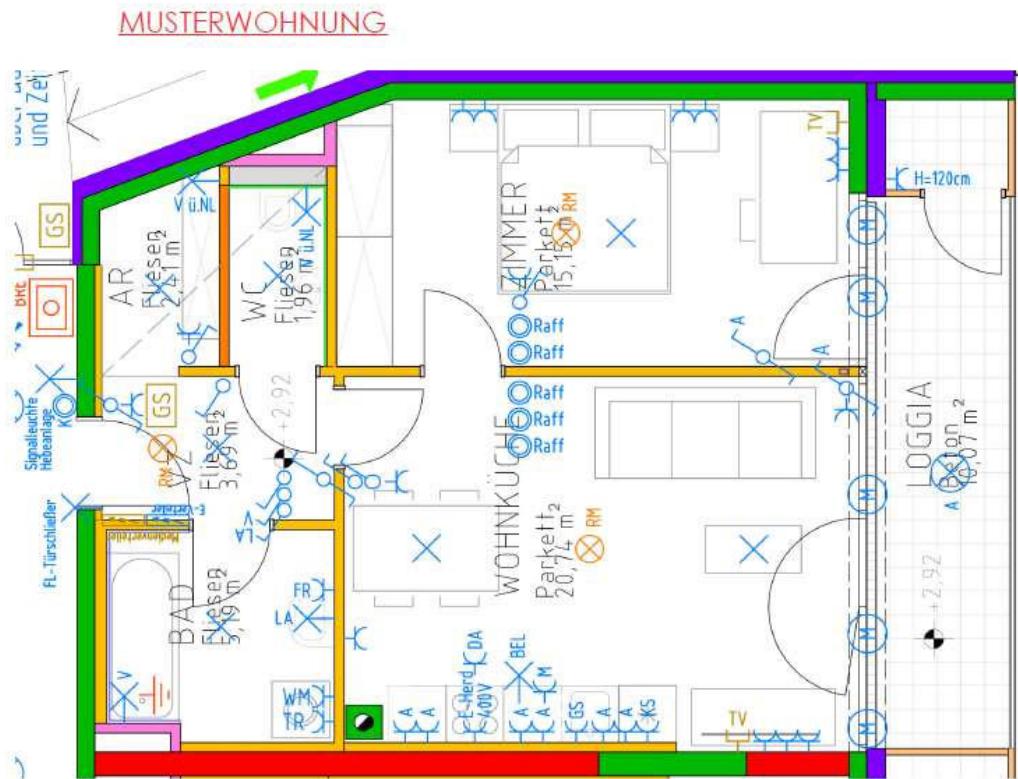
Fabrikat:	z.B. Merten	
Type:	System M-M-Plan	
Material:	Thermoplast	
Farbe:	Aktivweiß, glänzend	
<p>LAN-Dose gegen Aufpreis ► siehe Aufpreisliste</p>		

### - Wohnungen

Fabrikat:	z.B. Merten	
Type:	Rauchwarnmelder Argus Basic Longlife	
Material:	Aluminium mit Aufputz Montagesockel	
Farbe:	weiß	

## Elektroausstattung Wohnung

Die Wohnungen werden entsprechend dem unten dargestelltem Ausstattungsbeispiel ausgestattet. Zusatzwünsche können vor Baubeginn gerne berücksichtigt werden.



Symbol	Beschreibung	Höhe	Symbol	Beschreibung	Höhe
○	Ausschalter	H=70cm	[RE]	Raumthermostat	H=10cm
○	Schalter mit Kontrollleuchte		[SS]	Schlüsselschalter Aufzug	H=10cm
○	Wandschalter	H=70cm	→X	Wandaufl. Licht	
○	Steinschalter	H=70cm	→X <sub>BA</sub>	ind. Beleuchtung Küche	H=15cm
○	Ausschalter-Schuko-Kombination	H=70cm	→X <sub>BA</sub>	Lichtaufl. Bad	H=80cm
○	Taster	H=70cm	→X <sub>BA</sub>	Wandaufl. Ventilatur über Schalter oder Nachlaufventil	
○	Klingelzettel	H=70cm	X	Dekoraufl.	
○	Taster beleuchtet	H=70cm	E-Verteiler	Verteiler	
△	Bewegungsmelder	H=70cm	→X <sub>BA</sub>	Feuchtraumbaken	
○	Schuko Steckdose		○	Wandaufl.	H=80cm
-C <sub>400V</sub>	Herausziehsteckdose 400V/16A	H=30cm	○	Dekoraufl.	
-C <sub>400V</sub>	Arbeitssteckdose Küche	H=30cm	CONNE	Netzverteiler	
-C <sub>400V</sub>	Feuchtraum-Schuko	H=70cm	D	TV-Steckdose	H=70cm
-C <sub>400V</sub>	Schuko-Geschenkspoker	H=70cm	○	Heizdecke	H=10cm
-C <sub>400V</sub>	Schuko-Umluft Dunstabzug	H=70cm	[G]	Gegenstromanlage	H=10cm
-C <sub>400V</sub>	Schuko-Küchenelektr.	H=70cm	○	Türöffner	H=10cm
-C <sub>400V</sub>	Schuko-Waschmaschine	H=5cm	BRIZ	Brandrauchzentrale	
-C <sub>400V</sub>	Schuko-Unterflachspeicher	H=10cm	[G]	Brandrauchentlüftungsleiter	
-C <sub>400V</sub>	Mikrowelle	H=10cm	→X <sub>BA</sub>	Feinster-/Kugeltauschald Brandrauchentlüftung	
(H)	Anschluss Rolladen		RASTENDER	Baucholder Brandrauchentlüftung	
+	Erdeing / Potentialausgleich		○ m	Bauteile gegenwärtsender	
		→	Flachverkleidung	H=10cm	

Die dargestellte und beschriebene Ausführung und Ausstattung zeigt den Qualitätsstandard. Änderung vorbehalten.

## 7. SONDERAUSSTATTUNGEN

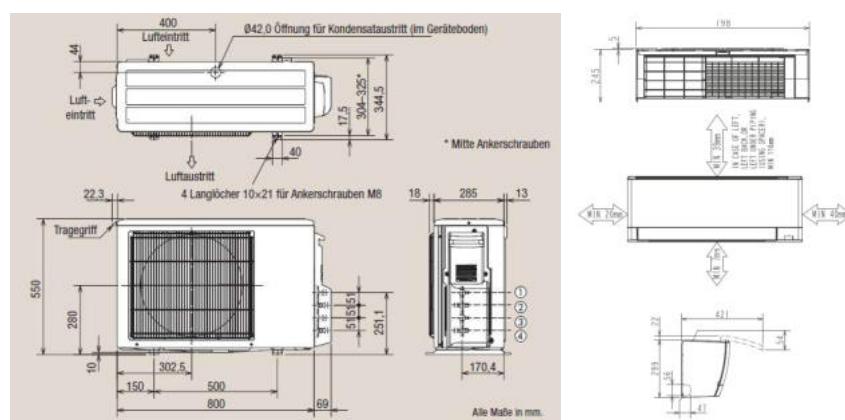
bei angeführten Top Nummern

### 7.1.1. KLIMAANLAGE Haus D: Top D5, D7

Mitsubishi Standard Innengerät MSZ-AY35VGKP 3,5 kW

Mitsubishi Standard Außengerät MUZ-AY35VG 3,5 kW

Innengerät Deckennahe montiert, das Außengerät wurde am Dach aufgestellt.



### 7.1.2. KLIMAANLAGENVORBEREITUNG Haus C: Top C11

Es wurden alle benötigten Leitungen vorbereitet.

## 8. PROJEKTBETEILIGTE

Generalplanung



Bauphysik und Statik

