

The Lagoon

Rust

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Reihenhaus 08/12
Stand 21.07.2025



1 KONSTRUKTION

Das Projekt wird in Massivbauweise errichtet.

- Fundamente bzw. Fundamentplatten in Stahlbeton nach statischem Erfordernis.
- Massive Geschossdecken aus Stahlbeton.
- Sämtliche tragende Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton. Nicht tragende Zwischenwände bestehen aus Zwischenwandziegeln.
- Die Trennwände zwischen den Reihenhäusern bestehen aus Stahlbeton oder glw.
- Innenliegende Stiegen werden aus Fertigteilen geliefert und schalltechnisch entkoppelt.
- Die Raumhöhe der Wohnbereiche beträgt 2,63m im Erdgeschoß bzw. 2,58m im Dachgeschoß. Im Vorraum wird eine abgehängte Decke errichtet (Raumhöhe 2,20m)

2 ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD / ALLGEMEINBEREICHE

Eingangstüren

Einbau einer hochwertigen Marken Sicherheitstür mit 3-fach Verriegelung, mind. Widerstandsklasse WK2, mind. Klimakategorie D, Schalldämmwert mind. 35dB, WD-Wert mind. 0,7 W/m²K, Reed-Kontakt, länglicher Glasausschnitt mit satinierter oder Normal-Glasfüllung, Ausführung Holz-Alu.

Die Oberfläche ist innen weiß lackiert (ähnlich RAL 9016) und außen dem architektonischen Gestaltungskonzept (Farbe ähnlich RAL 7016) angepasst. Durchgangslichte 90/200. Es sind 3 Eingangsschlüssel inkludiert.

Fußabstreifgitter ACO SELF Bodenwanne mit verzinktem Rahmen und verzinktem Gitter vor jeder Eingangstüre.

Fenster/Terrassentüren

Fenster- und Fenstertürkonstruktionen werden aus Holz mit Wärmeschutzverglasung (3-Scheiben-Isolierverglasung) und Aludeckschalen („Holz-Alu“) ausgeführt. Farbe: innen Fichte Natur lackiert, außen lt. architektonischem Konzept (Farbe ähnlich RAL 7016).

Nebeneingangstüren

Die Nebeneingangstüre vom Technikraum wird aus Kunststoff mit Aludeckschale („Kunststoff-Alu“) ausgeführt.

Farbe: innen weiß (ähnlich RAL 9016), außen lt. architektonischem Konzept (Farbe ähnlich RAL 7016), versperren (gleichsperrend wie Haustüre).

Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten einen elektrisch bedienbaren außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore) mit seitlichen Führungsschienen. Die Bedienung erfolgt über einen Taster. Die Farbgebung erfolgt lt. Farbkonzept Architektur.

Insektenschutz

Ein Insektenschutz mit Alurahmen kommt im EG und OG zur Ausführung.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sind aus beschichtetem Aluminiumblech. Farbe passend zu den Fenstern (ähnlich RAL 7016). Ausführung und Farbe der Innenfensterbänke lt. architektonischem Farbkonzept (Helopal Woodline Farbe 02F oder ähnlich).

Fassade/Wärmeschutz/Holzverkleidung

20cm Wärmedämmverbundsystem mit Kunststoffdünnputz. Die Farbgebung und Gestaltung erfolgt lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Teile der Fassade werden mit einer Lärchenholzverkleidung ausgeführt, in diesem Bereich kommt ein Aufbau mit Mineralwollgedämmung in der Stärke 20cm zur Anwendung.

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten wie beispielsweise Rinnen, Regenabfallrohre, Hochzüge etc. werden in farbbeschichtetem Alublech lt. arch. Farbkonzept ausgeführt.

Allgemeinbeleuchtung

Zur Belichtung der Zufahrtsstraße bzw. Zugangswege werden Mastleuchten ausgeführt. Die Steuerung der Leuchten erfolgt über einen Dämmerungssensor.

Photovoltaikanlage

Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach kann in Eigenregie beantragt werden. Im Projekt wird die entsprechende Leerverrohrung zwischen Technikraum im Erdgeschoß und dem Dach berücksichtigt.

E-Ladestation

Jedes Reihenhaushaus erhält eine Leerverrohrung/Zugdose für die Montage einer Elektro-Ladestation („Wallbox“).

Außenanlagen

Allgemeine Außenflächen werden begrünt. Auf dem angrenzenden Grundstück (EZ 4079/5) wird voraussichtlich ein Kleinkinderspielfeld bzw. eine allgemeine Sitzgelegenheit errichtet. Die innere Erschließungsstraße verfügt über eine bituminösen Tragschicht, die Randstreifen neben der Fahrbahn werden mit Schotterterrassen ausgeführt.

Eigengärten erhalten eine Begrünung der Rasenfläche sowie eine Erstbepflanzung lt. Grünraumkonzept. Entlang der Fassaden werden Kiestreifen mit einer Breite von ca. 25cm angelegt. Die Farbgebung, Körnung und Gestaltung erfolgt lt. architektonischem Gestaltungskonzept.

Müllbehälter-Standplatz

Jedes Reihenhauses erhält einen Müllbehälter-Standplatz, welcher zweiseitig mit Außenwänden aus Sichtbeton (Oberflächenstruktur in Schilfoptik bzw. lt. arch. Konzept) errichtet wird. Der Platz dient als Aufstellfläche für die Mülltonnen. Frontseitig wird ein Briefkasten (ähnlich RAL 7016) in die Wand bündig eingelassen. Weiters wird auf der Frontseite die Orientierungsnummer des Reihenhauses mittels einzelnen Zahlen aus Edelstahlblech (lasergeschnitten) beschriftet.



Beispielbild Müllbehälter-Standplatz RH 08/08

Terrassen, Gärten, Vorgärten

Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt mittels Stabgitterzaun, Beschichtung ähnlich RAL 7016, Höhe 1,2m.

Ein Fliesen- bzw. Holzbelag auf den Terrassen wird im Splittbett, Drainagebeton oder auf Stelzlagerung verlegt.

Ein Anschluss für Wasser und Strom (1 Wandleuchte, 1 Einzelsteckdose) wird auf jeder Terrasse im EG sowie im Bereich des Vorplatzes hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über außenliegende Regenrohre bzw. Bodenabflüsse (Anschluss an den RW-Kanal).

Der straßenseitige Vorplatz mit PKW-Stellplatz wird mit einer befahrbaren Betonplatte in Sichtbetonoptik mit der Oberflächentexturierung „Besenstrich“ in Gefällerrichtung ausgestattet.

Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 08/12



3 ELEKTROINSTALLATIONEN

Sämtliche Rohrinstallationen werden unter Putz ausgeführt. Jedes Reihenhaus wird über einen eigenen Zähler versorgt. Die Installation besteht aus einem Reihenhausverteiler mit FI-Schutzschalter. Die einzelnen Räume werden vom E-Verteiler aus verkabelt. Schalter und Steckdosen werden in Weiß ausgeführt. Jeder Raum erhält bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper.

Der TV-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Die weiteren Zimmer werden mit einer Leerverrohrung für die Nachrüstung eines TV-Anschlusses ausgestattet. Im Technikraum EG wird ein Medienverteiler als Schnittstelle für TV und Internet (Vertrag ist von Käufer mit einem Kabelnetz-Betreiber abzuschließen) errichtet.

Die Beleuchtungskörper samt Leuchtmitteln sind nicht enthalten.

Rauchwarnmelder werden nach derzeit gesetzlichen Auflagen montiert.

Schalterprogramm Busch-balance® SI oder glw.

Eine Steckdose sowie eine Wandleuchte ist bei allen Terrassen/Balkonen vorgesehen.



4 SANITÄR-, HEIZUNGS-, KLIMATECHNIK

Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt mittels klimafreundlicher Luft-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Im Bad wird ein Handtuchheizkörper installiert.

Klimatisierung

Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoß werden mittels geregelter Bauteilaktivierung in Abhängigkeit der Außentemperatur automatisch gekühlt. Die Betonkernaktivierung entspricht dem neuesten Stand der Technik und erzeugt eine gleichmäßige Klimatisierung der Räume in diesem Bereich.

Sanitärinstallationen

Waschmaschinen Kaltwasseranschluss, Farbe verchromt, inklusive Kunststoffablauf.

Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche sowie Abfluss bei der Spüle mit seitlichem Abgang für den Geschirrspüler Anschluss.

Die Sanitärobjekte in BAD/WC/Technikraum werden auf den folgenden Seiten mit beispielhaften Produktbildern (Symbolfotos) dargestellt.

Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 08/12



Sanitäre Einrichtung

2x Waschtisch Bad Laufen Pro 60/48 oder glw.
Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger Sanitärkeramik mit
Hahnlochbank für 1-Locharmatur



1x Handwaschbecken WC Laufen Pro oder glw.
Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger Sanitärkeramik



2x WC-Schale Hängeklosett Laufen Pro Wand WC oder glw.,
Ausladung 53cm; WC-Sitz weiß mit Absenkautomatik;
Drückerplatte Geberit Sigma 50 für 2 Mengen oder glw.,
weiß alpin bzw. alternativ schwarz RAL 9005



1 x verflieste Dusche mit Ablaufrinne
Hutterer & Lechner HL53K / HL053S/100 oder glw.
mit herausnehmbarer Einlaufabdeckung in Edelstahl



2x Armatur Waschtisch BAD und 1x Armatur Waschtisch WC
Einhandmischer Grohe Essence S-Size oder glw., Oberfläche Chrom bzw.
alternativ Hansgrohe Metropol 110 oder glw. schwarz



1x Armatur Dusche
Aufputz Brausemischer Grohe Essence oder glw., Chrom bzw.
alternativ Metropol Z Griff oder glw., matt schwarz



1x Brausestangenset Grohe Temesta 110 mit 2 Strahlarten oder glw.,
60cm bzw. alternativ Grohe Temesta C 250 Cube oder glw.
mit Thermostat Chrom bzw. alternativ schwarz



Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Am Hafen 6-10 | 7071 Rust | Top 08/12



1x Badewanne Kaldewei Puro Duo 180x80cm oder glw., weiß



1x Armatur Grohe Essence oder glw., Chrom bzw.
alternativ Hansgrohe Metropol Z Griff oder glw., matt schwarz



1x Brauseset Grohe Temesta 110 oder glw., 60cm, Chrom bzw.
alternativ Hansgrohe Raindance Select S 120 oder glw., matt schwarz



1x Wand-Ausgussbecken ABU oder glw. im Technikraum



1x Kludi Logo Neo Spültisch-Wandmischer oder glw., Chrom
im Technikraum



1x Handtuchheizkörper Slidre (Fa. Neuhaus) oder glw.
H/B 1200 x 500mm



Jeder Eigengarten bzw. jede Terrasse erhält einen frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil).

5 SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

Die Übergabe des Reihenhauses erfolgt in schlüsselfertigem Zustand.

Wandoberflächen

Alle Wände und Decken werden malerfertig in Weiß mit Dispersionsfarbe hergestellt.

Innentüren

Hochwertige Marken-Vollbautürblätter (Röhrenspan), beidseitig weiß lackiert (ähnlich RAL 9016) samt Holzumfassungszarge, Türblatt stumpf einschlagend, Durchgangslichte 80 x 200cm, Beschläge Edelstahl.

Bad und WC erhalten Schlösser mit absperrender Falle (WC Beschlag). Alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel und Bundbartschlüssel.

Innenstiege

Die Stiege vom EG ins OG wird aus Fertigteilen geliefert und schalltechnisch entkoppelt. Die Tritt- und Setzstufen werden mit derselben oder ähnlichen Landhausdiele wie die Wohn- und Schlafbereiche belegt. Der Handlauf wird als Rundrohr (Edelstahl gebürstet) ausgeführt. Der Raumteiler bzw. die Absturzsicherung zum Wohnraum im Erdgeschoß wird mittels rechteckigen raumhohen Vertikalstäben in Eiche (Oberfläche lackiert). Im Obergeschoß wird entlang des Stiegenlochs eine Brüstungsmauer mit einer Höhe von 1,02m ausgeführt.

Fliesen/Feinsteinzeug

Im Vorraum, Bad, WC und Technikraum sind großformatige Fliesen (60 x 60 cm bzw. 60 x 120 cm) vorgesehen. Fugenfarbe aus der gleichen Farbfamilie. Die Sockelleisten werden aus der gleichen Fliese geschnitten.

Die Boden- und Spritzwasserflächen im Bad und WC werden entsprechend dem Stand der Technik abgedichtet. Die Verlegung des Fliesenbelags erfolgt lt. Polierplan.

Bodenbelag WC:

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm

Wandbelag WC:

Wandfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm bzw.

alternative Wandfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm

Bodenbelag Bad:

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm

Wandbelag Bad

Wandfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm bzw.

alternative Wandfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm

Bodenbelag Technikraum:

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x60cm bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x60cm

Parkett

In allen Wohn- und Schlafbereiche sowie in der Küche und im Gang im OG wird eine hochwertige Landhausdielen INKU Calgary E7128 Eiche (Oberfläche raw gebürstet, Country geölt) Nutzschicht 3,5mm vollflächig verklebt, verlegt. Passend zum Boden werden moderne Sockelleisten ausgeführt.

Hinweis:

Bei Holzfußböden, insbesondere bei Fußbodenheizung kann es zu einer Fugenbildung bis 3 mm kommen. Die Tageslichtverhältnisse können ein unterschiedliches Erscheinungsbild der Oberfläche hervorrufen.

Der Bodenaufbau besteht aus einer Schüttung, Trittschalldämmplatten und einem Heizestrich entsprechend dem Stand der Technik.

Außenbereich

Im Außenbereich auf der Terrasse im EG sind großformatige Fliesen (60 x 120 cm, Stärke 2cm) vorgesehen. Die Sockelleiste ist aus der gleichen Fliese geschnitten.

Bodenfliese Atlas Concorde Boost Icor Pro Dust, 60x120cm bzw.

alternative Bodenfliese Atlas Concorde Boost Pro Ivory, 60x120cm

Im Außenbereich auf der Terrasse im OG wird ein vorgegrauter Holzbelag mit Lärchendielen verlegt.



6 SONDERWÜNSCHE

Ihren persönlichen Wünschen sind kaum Grenzen gesetzt.

Sonderwünsche, die Ihr Reihenhaus betreffen, können – sofern es der Baufortschritt erlaubt und Sie diese rechtzeitig bekanntgeben – gerne berücksichtigt werden. Wir werden unser Bestmögliches versuchen, um diese für Sie zu realisieren!

Sonderwünsche sind nicht im Kaufpreis enthalten und bedürfen eines Angebotes in schriftlicher Form. Die im Zuge der Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Planungs- und Bauleitungskosten werden dem zukünftigen Eigentümer verrechnet. Sie werden dem Käufer nach Klarstellung des Umfangs mittels Freigabeformular zur Kenntnis gebracht. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe erfolgen. Die Abrechnung erfolgt separat.

Sie dürfen den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Der Baufortschritt bzw. die Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage darf durch diese Zusatzleistungen nicht beeinträchtigt werden.

Vor Übergabe des Reihenhauses ist der Zutritt der Baustelle für Fremdfirmen aus Sicherheitsgründen untersagt. Ein Betreten der Liegenschaft, zum Zwecke der Besichtigung oder Naturmaßaufnahme, ist nur in Abstimmung mit dem Bauträger und einer unterwiesenen Begleitperson möglich.

Technische Änderungen

Technische Änderungen, die durch bauliche Notwendigkeiten, Fabrikationsänderungen, durch die Änderung von Normen oder durch gesetzliche bzw. behördliche Vorgaben bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Allgemeine Hinweise

Es gilt vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Allfällige zählerabhängige Anmeldegebühren, sowie Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, etc. sind durch den jeweiligen Eigentümer/Käufer zu tragen.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Beleuchtungskörper sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang der The Lagoon Immobilien GmbH & Co KG und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung, Schiebetüren, Glasoberlichten oder Glasschlitze sind symbolhaft und stellen lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge dar. Diese Positionen sind im Kaufpreis nicht enthalten, außer sie sind in den Kosten der Sonderausstattung extra als Bestandteil des Kaufpreises angeführt. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Auftraggeber nur über die The Lagoon Immobilien GmbH & Co KG gesondert beauftragt werden können, welche diesbezüglich Angebote von den ausführenden Firmen einholt. Sonder- und Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Sonderwünsche kommen nur zur Ausführung, wenn die dazugehörigen Ausführungspläne und Auflistung der Mehr-/Minderkosten für die Sonderausstattung vom Käufer unterschrieben sind.

Sämtliche Eigenleistungen, die durch vom Eigentümer beauftragte Firmen erfolgen (z.B. Tischlerarbeiten, etc.), können erst nach erfolgter Reihenhausübergabe geliefert und montiert werden.

Die regelmäßige Wartung sämtlicher verbauten technischen Anlagen obliegt nach erfolgter Reihenhausübergabe dem jeweiligen Eigentümer.

Sonstiges/Sicherheit

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen vor Übergabe des Reihenhauses untersagt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung freigegeben:

Datum: