

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**7122 GOLS**  
**HINTERE HAUPTSTRASSE, EZ 728**



Ein Projekt der  
Living Bricx GmbH

Projektgesellschaft  
VG1217 Immobilien GmbH, FN 530540 g  
Landstraßer Hauptstraße 101/3/A6  
1030 Wien

+ 43 676 9207232  
office@livingbricx.com

# Allgemeine Projektbeschreibung

Die Region um den Neusiedlersee entwickelt sich zu einer absoluten Boom-Region für Erholungssuchende.

Der Weinort Gols liegt in unmittelbarer Nähe des Nationalparks Neusiedler See – Seewinkel, der Einkaufsregion Neusiedl / Parndorf und ist in naher Zukunft Standort des zukünftigen Landeskrankenhauses.

Unsere Wohnhausanlage befindet sich in absoluter Ruhelage im Zentrum von Gols.

Zur Ausführung gelangen familienfreundliche Doppelhauseinheiten, sowie ein Reihenhaus und eine großzügige Stadtvilla mit einer Wohnnutzfläche zwischen 106m<sup>2</sup> und 150m<sup>2</sup>.

Wie in allen Projekten der Living Bricx gilt unser besonderes Augenmerk einer zukunftsorientierten, ökologischen Bauweise.

Holzmassivbauweise, Passivhaustechnologie, kontrollierte Wohnraumlüftung und die Verwendung von hochwertigen Naturmaterialien für die Oberflächen stehen für einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Geplante Fertigstellung 07/2022

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- I. BAUBESCHREIBUNG
- II. HAUSTECHNIK
- III. AUSSTATTUNG
- IV. AUSSENANLAGEN
- V. ZUSATZLEISTUNGEN

# I. BAUBESCHREIBUNG



Symbolfoto

## ALLGEMEINES

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Plan- bzw. Ausstattungsänderungen, welche den Beschreibungen widersprechen, sind nur dann gültig, sofern zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

Die Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten jedoch nicht die Netzbereitstellungsgebühr und die Kosten des Zählers. Die Stromanmeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. EVN) vorzunehmen.

Auch eventuelle Anschlusskosten für Sat., Telefon, Internet, oder Kabel TV, etc. sind von Käufer extra beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

## BAUWEISE

Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise lt. statischem Erfordernis, Vollwärmeschutzfassade Aufbau und Energiekennzahl laut Energieausweis.

## DECKEN - UND FUSSBODENAUFBAUTEN

### *Erdgeschoss*

Wärme gedämmte Stahlbetonplatte mit Feuchtigkeitsisolierung.  
Decke über Erdgeschoss aus Brettsperrholzelementen.  
Für die erforderlichen Installationen der Wohneinheit/des Objekts sind alle notwendigen Auslässe vorgefräst.

### *Obergeschoss*

Decke über Obergeschoss aus massiven Brettsperrholzelementen als Flachdach ausgeführt. (lt. Plan)

### Dachkonstruktion

Flachdach mit erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Dachabdichtung durch eine EPDM-Kautschukfolie, vollflächig verklebt.

Sämtliche Verblechungen im Dachbereich in verzinkter Ausführung oder Gleichwertiges.

### WANDAUFBAUTEN

Außenwände, Gebäudetrennwände und tragende Innenwände aus massiv verleimten Brettsperrholzelementen mit erforderlicher Vollwärmeschutzfassade, dimensioniert laut den Vorgaben des Energieausweises.

Wohnungs- bzw. Gebäudetrennwände bestehend aus zwei Brettsperrholzwänden, durch eine Steinwolldämmplatte vom Nachbarhaus entkoppelt.

Alle Holzwände sind an den Sichtseiten mit Gipskartonplatten beplankt, gespachtelt und weiß ausgemalt.

Bei Außenwänden werden, wo laut Einreichplan schalltechnisch erforderlich Vorsatzschalen ausgeführt.

### FENSTER- UND AUSSENTÜREN

#### Fenster- und Terrassentüren

Kunststoff-Fenster in Fix-, Dreh- und Drehkippausführung sowie Kunststoff-Terrassentüre in Drehausführung mit 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgangskoeffizient  $U_w$  0,8W/m<sup>2</sup>K.

Die Farbe der Fenster und Türen ist weiß, die Außensohlbänke sind alu-weiß pulverbeschichtet, die Innenfensterbänke (je nach Bedarf) z.B. Werzalith, sind weiß.

#### Hauseingangstür

##### Hauseingangstüre

Aluminium, weiß mit ESG-Isolierverglasung in matter Ausführung, schlagregendicht, mit 3-fach-Verriegelung ausgeführt.

Beschlag außen: Stoßgriff gerade in Edelstahl.

Beschlag innen: Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl. Doppelzylinderschloss mit drei Schlüsseln.

#### Hinweis:

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Fenster und Terrassentüren. Bei Hausübergabe wird die Handhabung (= Einstellmöglichkeit) der Fenster dokumentiert. Die Fenstereinstellung ist über Auftrag und auf Kosten des Käufers durch einen Fachbetrieb jährlich zu kontrollieren und zu warten und gegebenenfalls ist eine Nachjustierung vorzunehmen.

Die Beschattung ist im lt. Bauphysik zur Vermeidung von sommerlicher Überwärmung erforderlichen Umfang (Südseitig) in Form von elektrisch betriebenen Raffstoren enthalten.  
Bedienung: Einzelsteuerung über Taster

Bei den sonstigen Fenstern (Ost- und Westseitig) sind Raffstorekästen inklusive der Elektrozuleitung in der Fassade vorgesehen, der Behang kann vom Käufer auf eigene Kosten einfach nachgerüstet werden

Nordseitig kann die Beschattung in der Fensterlaibung montiert werden. Farbgebung der Außenbeschattung anthrazit.

## BAUPHYSIK

### *Bauphysikalische Nachweise*

Die Wärmedämmung, Schall- und Brandschutzbestimmungen für das gesamte Gebäude erreichen die laut einschlägigen Vorschriften geforderten Werte bzw. die laut Energieausweis vorgesehene Energiekennzahl. Der Schall- und Brandschutz entspricht den geltenden Normen.

### *Energiekennzahl*

Lt. Energieausweis

#### Hinweis:

Das als Baustoff verwendete Naturprodukt Holz kann einer natürlichen Veränderung unterliegen („Holz lebt“).

# II. HAUSTECHNIK

## HEIZSYSTEM EINZELHÄUSER

Alle Einheiten verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung und eine Fußbodenheizung im EG sowie im OG.

### *Luft /Wasser - Wärmepumpe*

Das Haus wird mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe beheizt. Die Montage der Wärmepumpe (Außeneinheit) erfolgt vor dem Haus. Die Außeneinheit wird mittels Kältemittelleitung mit dem Hydraulikmodul der Wärmepumpe im Technikraum verbunden. Für die Temperaturregelung des Wohnraumes wird ein zentrales Raumthermostat im Wohnbereich des EG eingesetzt.

### *Wärmeverteilung*

EG: Fußbodenheizung (Niedertemperatur) aus Kunststoffrohren, sauerstoffdicht, auf einer TSD-Platte im Estrich verlegt.

OG: Fußbodenheizung (Niedertemperatur) aus Kunststoffrohren, sauerstoffdicht, auf einer TSD-Platte im Estrich verlegt

### *Lüftungszentralgerät mit Wärmerückgewinnung*

Das Lüftungsgerät mit integrierter Wärmerückgewinnung wird zur Komfortlüftung im Gebäude eingesetzt und ist in der Standardausführung mit einem hocheffizienten Kreuzgegenstromwärmetauscher ausgestattet. Die Außenluft wird über einen Filter G4 oder optional gegen Aufpreis über einen Pollenfilter F7 gereinigt.

Abluftseitig wird das Gerät von einem Filter G4 vor Verschmutzung geschützt.

Als Bedieneinheit steht ein bedarfsgerechtes LED-Bedienteil zur Verfügung.

Die Luftverteilung in die einzelnen Räume wird mittels verzinkten Wickelfalzrohren sowie flexiblen Kunststoff-Rundschläuchen in der abgehängten Decke ausgeführt. Die jeweilige Zu- und Abluft wird über die Außenwand ein- bzw. ausgebracht. Diese Luftleitungen werden gegen Schwitzwasser mit einer dafür geeigneten Isolierung geschützt.

### *Warmwasser Bereitung:*

Das Warmwasser wird über einem 200 Liter Warmwasserregisterspeicher erzeugt welcher im Technikraum aufgestellt ist.

#### Hinweis:

Die Heiz- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb über Auftrag und auf Kosten des Käufers zu warten.

Im ersten Jahr kann es bedingt durch die Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

## SANITÄRINSTALLATION

### *Sanitärrohinstallation*

Sanitärrohinstallation in der abgehängten Decke des EG, in Außen- und Zwischenwänden, sowie über einen Installationsschacht.

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler

Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Wanne/Dusche und Waschtisch (lt Plan) sowie Abläufe

WC: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasserschluss für Spülkasten

Technikraum: Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil, Siphon und eigener Steckdose.

Subwasserzähler.

### *Sanitärausstattung*

Bei den Sanitäreinrichtungen werden die Produkte der Fa. Holter, Marke CONCEPT 100 oder Gleichwertiges, verwendet.

### *Standardausstattung im WC EG*

Hänge-Tiefspül-WC – weiß mit Unterputzspülkasten und WC Sitz MKW mit Deckel und Geberit Drückerplatte Delta 21 weiß. Handwaschbecken, weiß 38 x 24,5 cm. Einhandmischer verchromt.

### *Standardausstattung im Bad OG*

Anordnung der Sanitärausstattung lt. Verkaufsplan

Waschbecken, weiß Breite 60 cm inkl. Einhandmischer verchromt

Badewanne, weiß 170 x 75 cm Polyester kunststoffbeschichtet, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur mit Sichtteile Strukturchrom mit Wannen Einhandmischer vorgesehen für eine Handbrause (ohne Handbrause)

Hänge-Tiefspül-WC – weiß mit Unterputzspülkasten und WC Sitz MKW mit Deckel und Geberit Drückerplatte Delta 21 weiß, oder Gleichwertiges

Dusche, weiß 90 x 90 x 6,5 cm, Polyester kunststoffbeschichtet inkl. Brausetassenträger. Abflussgarnitur mit verchromtem Sichtteil und einem Brause- Einhandmischer vorgesehen für eine Hand- oder Regenbrause (ohne Handbrausegarnitur und ohne Duschwand).

### *Wasseranschluss im Freien*

Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil und Schlauchanschluss im Terrassenbereich.

## ELEKTROINSTALLATION

Unterputzinstallation mit eigenem Wohnungsverteiler. Leerverrohrung für Telefon, TV und Internet. Die Herstellung des Telefon- TV und Internetanschlusses ist vom Wohnungskäufer beim gewählten Anbieter zu veranlassen.

Schalter und Steckdosen: Fabrikat Siemens Delta-Line oder gleichwertig, Auslässe laut Elektroplan.

Die Zähleranmeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. EVN) vorzunehmen. (Netzbereitstellungsentgelt).

### Gesamtmenge der Auslässe:

Standardbestückung – situationsbedingte,  
geringfügige Abweichung möglich

#### *Erdgeschoss:*

- **Eingang EG**
- 1 Stk. Wandauslass
- 1 Stk. Klingeltaster
  
- **Vorraum EG**
- 3 Stk. Aus/Wechselschalter
- 2 Stk. Steckdose 1fach
- 1 Stk. Telefondose
- 1 Stk. Klingel 230 uP
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
  
- **WC (EG)**
- 1 Stk. Aus/Wechselschalter
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Anschluss Heizgerät
  
- **TE/WR/AR**
- 1 Stk. Aus/Wechselschalter
- 1 Stk. Steckdose 1fach
- 1 Stk. Steckdose Waschmaschine
- 1 Stk. Verteiler
  
- **Wohnzimmer – Esszimmer – Küche**
- 3 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Antennenanschluss samt Verkabelung zum Technikraum
- 6 Stk. Aus/Wechselschalter
- 3 Stk. Steckdose 2fach
- 3 Stk. Steckdose 1fach
- 1 Stk. E-Herdanschluss
- 1 Stk. Geschirrspüler Auslass
- 1 Stk. Kühlschranksauslass
- 1 Stk. Dunstabzug Auslass
- 1 Stk. Steckdose 3fach
- 1 Stk. Auslass für Raumthermostat
- 1 Stk. Taster – Stiegenaufgang/Diele OG

*Terrasse:*

- **Terrasse EG**
- 1 Stk. Wandauslass
- 1 Stk. Steckdose 1fach
- 1 Stk. Aus/Wechselschalter

*Obergeschoss:*

- **Diele OG**
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 2 Stk. Taster – Stiegenaufgang/Diele OG
  
- **Bad**
- 1 Stk. Aus/Wechselschalter
- 1Stk. Wandauslass
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 2 Stk. Steckdose 1fach
  
- **Zimmer**
- 1 Stk. Deckenlichtauslass
- 1 Stk. Aus/Wechselschalter
- 2 Stk. Steckdose 2fach
- 1 Stk. Antennenleerverrohrung
- 1 Stk. Steckdose 1fach

**Hinweis**

Die Gesamtmenge der Auslässe lt. dem Elektroplan entspricht der geltenden Norm.  
Wenn Änderungen an der Lage auf Kundenwunsch vorgenommen werden, kann es sein,  
dass es nicht der Norm entspricht.

# III. AUSSTATTUNG

## TROCKENBAU

Nicht tragende Innenwände, Vorsatzschalen, abgehängte Decken und Beplankung der Brettsperrholzwände werden in Gipskarton ausgeführt.

Nicht tragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände ca. 10 cm stark ausgeführt.

Abgehängte Decken und Vorsatzschalen sind laut Plan auszuführen. Sämtliche Wandoberflächen malfertig gespachtelt.

## ESTRICHE

In allen Häusern wird im EG und im OG ein schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung verlegt.

## BODEN - UND WANDBELÄGE

### *Erdgeschoß*

Im Wohnbereich WEITZER 2-Schicht Parkett 11 mm mit ca. 2,8 mm Nuttschicht und passender Sesselleiste, Stab Eiche, naturmatte lackierte Oberfläche.

Im Vorraum / Technikraum / WC Großformatiges Feinsteinzeug Energie KER 60/30 in den Varianten:

- 1) Hellgrau: Select Nebbia
- 2) Dunkelgrau: Select Piombo
- 3) Beige: Select Crema

verlegt auf Estrich, ca. 9 cm Fliesensockel.

Wandbelag im WC/Technikraum im Spülkasten- und Handwaschbeckenbereich: bis 1,20 m

### *Obergeschoß*

Im Wohnbereich WEITZER 2-Schicht Parkett 11 mm mit ca. 2,8 mm Nuttschicht und passender Sesselleiste, Stab Eiche, naturmatte lackierte Oberfläche.

In den Sanitärräumen (Bad, WC) Feinsteinzeug Bodenfliesen 30 x 60 cm lt. Muster, verlegt auf Estrich bzw. auf einer multifunktionalen Entkopplungs- und Dämmplatte. Sämtliche Nassräume mit Feuchtraumisolierung.

### *Wand-Bodenbelag im Bad/WC*

Großformatiges Feinsteinzeug Energie KER 60/30 in den Varianten:

- 1) Hellgrau: Select Nebbia
- 2) Dunkelgrau: Select Piombo
- 3) Beige: Select Crema

Wandbelag und Boden, Verfliesung nur im Spritzbereich und Vorsatzschale hinter den Hänge WC's.

In den Duschbereichen Verfliesung auf Türzargen Höhe.

An den übrigen Wänden wischfester Latexanstrich gemäß Farbkonzept.

## INNENTÜREN

Röhrenspanstegtüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß, gegen Aufpreis mit Glasausschnitt.

Türenfabrikat: DANA oder gleichwertiges.

Holzumfassungszargen: weiß lackiert (matt).

Beschlag: Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag.

## TREPPEN vom EG ins OG

Die Innentreppe ist eine offene gewendelte Wangentreppe mit Kinderschutzleisten aus Eiche mit keilverzinkten Lamellen und einseitigem Geländer in der Spindel.

## MALERIE

Alle Wand- und Deckenflächen mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Beim Übergang zwischen Decke und Wand sichtbare Fuge lt. ÖNORM.

Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

### Hinweis:

Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Professionisten abzuklären und werden gesondert verrechnet.

# IV. AUSSENANLAGEN

## TERRASSEN

Terrassenbelag aus Feinsteinzeugplatten 50 / 50 cm ohne Verfugung auf verdichteter Frostschutzschicht im Splittbett.

Traufenstreifen wird mit einem ca. 40 cm breiten Schotterbett rundum laufend ausgeführt. (lt. Plan)

## GARTENGESTALTUNG

Eigengarten wird im Geländeverlauf geplant, wo erforderlich wird das Geländeniveau mit Böschungen ausgeglichen.

Grünflächen werden mit einer Humusschicht von 20 cm ausgeführt und mit einer Rasenansaat versehen.

Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun lt. Verkaufsplan, sowie einer Gartentüre.

Trennung zwischen den Eigengärten mit Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun lt. Verkaufsplan

## ZUFAHRT / PARKPLATZ

PKW-Stellplätze ausgeführt mittels Betonpflastersteinen oder Asphaltierung.

Am Grundstück befindliche Erschließungswege gepflastert oder asphaltiert bzw. Zufahrtstraßen asphaltiert.

Separater abgetrennter Platz für Müllcontainer. (lt. Plan)

Außenbeleuchtung (lt. Plan)

# V. ZUSATZLEISTUNGEN

## PLANERISCH VORGEGEHENE ZUSATZLEISTUNGEN OPTIONAL GEGEN AUFPREIS

- Kühlmodul in der Fußbodenheizung
- Klimatisierung mittels Deckenkühlung
- Gerätehaus

### Hinweis

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften bzw. technischen Weiterentwicklungen ausdrücklich vorbehalten, soweit diese zumutbar, geringfügig und auch sachlich gerechtfertigt sind.

Die angeführten Wartungsarbeiten sind unbedingt für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen.