

---

## NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE BESTEHEND AUS 3 WOHN EINHEITEN UND ERRICHTUNG VON 7 STELLPLÄTZEN AUF DEM GRUNDSTÜCK

---

An der alten Schottergrube 8, 2104 Spillern

Gst. Nr. 1554, KG 11138 Spillern, EZ 827

### A) Beschreibung

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in der Gemeinde Spillern und im Flächenwidmungsbereich Bauland Wohngebiet.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 645,92 m<sup>2</sup> und die Erschließung erfolgt direkt von der Straße An der alten Schottergrube

Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoß 2,56 m, im Obergeschoß 2,56m

Die Wohneinheiten werden im Eigentum belagsfertig verkauft

### B) Unser RundumService

#### 1. „QUALITÄT AUS MEISTERHAND“

Als Generalunternehmer haben Sie einen Ansprechpartner der, Sie komplett betreut. Wir betreuen ihr neues Zuhause von Beginn der Planung, während der Bauphase bis hin zur Schlüsselübergabe.

#### 2. DIE ERSTEN SCHRITTE

Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung & Know-how. Bei einem persönlichen Beratungsgespräch wird ein individuelles, maßgeschneidertes Konzept erstellt, abgestimmt auf Ihre speziellen Bedürfnisse und Wünsche.

#### 3. UNSER TEAM

Unser Architekt hat Ihr Haus geplant. In der Bauphase wird von einem Bauleiter die Erstellung Ihres Hauses vollständig geleitet und kontrolliert. Er prüft als Ihr direkter Ansprechpartner Ihre Baustelle während der Bauzeit und überwacht die Qualität der Bauausführung. Das Team komplettieren verschiedene Mitarbeiter, die sich um Planung, Genehmigung, Bauorganisation und all die anderen Dinge kümmern, die zum Hausbau notwendig sind.

#### 4. PLANUNG & BAUBETREUUNG

##### 4.1. Unsere Serviceleistung

Wir kümmern uns um ihr neues Eigenheim von der Planung weg.

##### 4.2. Einreich- & Werkplanung

Die komplette Einreich- und Werkplanung ( DI Hammermüller ), die statischen Berechnungen ( DI Kuhlang ) und die erforderlichen Wärme- und Schallschutznachweise ( DI Ertl ) werden von uns kontrolliert und umgesetzt.

##### 4.3. Energieausweis

Dies ist ein Nachweis über die Energiekennzahl und gibt den zu erwartenden Heizwärmebedarf des Objektes an. Der Energieausweis wurde von uns berechnet und beigelegt.

## C) Planverfasser

### Architekt DI Rainer Hammermüller

Hauptstraße 11  
2000 Stockerau



architekt dipl.ing.  
rainer hammermüller

## D) Verkäufer

### Müllner Immo Parkstraße GmbH

Josef Sandhofer-Strasse 6  
2000 Stockerau



## E) STATIK

### DI Markus Kuhlang

Wienerstrasse 1  
2345 Brunn am Gebirge



## F) Baumeister

### Müllner Christian Bau GmbH

Josef Sandhofer-Str. 6  
2000 Stockerau



## G) Bau – und Leistungsbeschreibung

### HAUS:

<b>Allgemein:</b>	Einreichplanung, Bauplanung, ENERGIEAUSWEIS, Abwicklung der Behördenwege und Bauverhandlungen, Baustellenkoordination, Baustelleneinrichtung, Mülltrennung und Entsorgung, Übergabe der Atteste, Baustellen-WC
<b>Erdarbeiten:</b>	Aushub der Baugrube, Unterbau mehrlagig einbringen
<b>Abwässer:</b>	Anschluss an das öffentl. Kanalnetz inkl. Übergabeschacht und Verrohrung
<b>Regenwässer.</b>	Versickerung am Grund in Sickerschächte inkl. Verrohrung
<b>Wasseranschluss:</b>	Wasseranschluss an das öffentl. Netz inkl. Einleitung in das Haus mit Wasserzähler
<b>Bodenplatte:</b>	Stahlbeton-Bodenplatte lt. Statik auf Sauberkeitsschicht und 16cm XPS- Dämmung
<b>Außenwände:</b>	HLZ 25 cm PICHLER-Planziegel
<b>Innenwände:</b>	17 u. 25 cm PICHLER-Planziegel für tragende Wände 10 cm GK Wände doppelt beplankt für Trennwände
<b>Decken:</b>	Massiv-Beton
<b>Stiegen:</b>	Betonstiege vom EG ins OG

<b>Schwarzdecker:</b>	Flachdach-Abdichtung mit Wärmedämmung und Attika-Ausführungen
<b>Spengler:</b>	ALU-Dachrinnen, ALU-Ablaufrohre
<b>Innenputz:</b>	Wände und Decken mit Gipsglätt- und Kalkzementputz
<b>Heizung:</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
<b>Sanitärrohinstallation:</b>	Installationen für WC, Dusche/Badewanne, Waschbecken (Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser) + Gartenleitung
<b>Wohnraumlüftung:</b>	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher
<b>Elektrik:</b>	Verteilerkasten mit Automaten; Verrohrung, Verdrahtung und Unterputzdosens für Licht, Schalter und Stecker
<b>Steckdosen, Schalter:</b>	LEGRAND Creo
<b>Estriche:</b>	schwimmender Anhydritestrich inkl. Unterbau
<b>Fenster und Türen:</b>	Fenster und Terrassenhebeschiebetüre mit einem Glas-U-Wert von $U_{w,0,80W/m^2K}$ (3-fach-Verglasung) aus Kunststoff/Alu innen weiß und außen Grau und ALU-Haustüre Mod. „Trailer“; ÖNORM gerechter Einbau
<b>Beschattung:</b>	elektrische Aussenraffstore
<b>Fensterbänke:</b>	innen Fa. Helopal und außen ALU eloxiert
<b>Fassadenausbildung:</b>	16 cm Wärmedämmverbundsystem mit EPS-FS (Schallschutz Styropor)
<b>Fliesen:</b>	Technikraum mit Feinsteinzeug verflies
<b>Terrasse:</b>	Abtrennung zum Nachbar mit einer Betonwand an der Grundgrenze Drainage-Fundamentplatte mit Feinsteinzeugplatten 80/40
<b>Sat Anlage:</b>	Leerverrohrung vorbereitet
<b>Alarmanlage:</b>	verkabelte Alarmanlage mit Magnetkontakten vorbereitet
<b>Netzwerk:</b>	EG -Wohnzimmer, OG-in den Zimmern
<b>PV-Anlage:</b>	Leerverrohrung bis Dach
<b>E-Ladestation:</b>	Vorbereitung Leerverrohrung zum Stellplatz/Carport
<b>Telekom/Internet:</b>	Anschlüsse an Grundstücksgrenze vorhanden
<b>Fliesen:</b>	Wand- und Bodenfliesen im Technikraum

#### SONDERWÜNSCHE (Aufpreis):

**Sonderausstattung:** Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausgeführt werden.

#### AUSSENANLAGEN:

<b>Carport:</b>	Holz od. Alukonstruktion mit Blech od. Glaseindeckung
<b>Eigengärten:</b>	Alle Reihenhäuser verfügen über einen Eigengarten, komplett hergestellt inkl. Rollrasen und Erstpflanze.
<b>Einfriedung:</b>	Maschendrahtzaun zwischen den Eigengärten
<b>Müll:</b>	Müllinsel
<b>Wege und Zufahrt:</b>	Betonpflaster

## H) Sonstiges:

- Einrichtung:** In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält.
- Baustellenbegehung:** Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

## I) Allgemeines

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

## J) KAUFNEBENKOSTEN

**5,5-6 % für** Vertragserrichtung, Treuhandschaft, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag

# VARIANTE „SCHLÜSSELFERTIG“

## Schlüsselfertige Fertighäuser kommen in Frage, wenn...

- ✓ Sie wenig Zeit haben, um beim Hausbau selbst anzupacken.
- ✓ Sie bisher noch nie auf einer Baustelle gearbeitet haben.
- ✓ Sie wenig handwerkliche Kenntnisse haben.
- ✓ Sie möglichst wenig eigenen Aufwand mit dem Bau Ihres Hauses haben möchten.
- ✓ Sie zu einem festen Termin in Ihr neues Fertighaus einziehen möchten.
- ✓ Sie das beste Preis-Leistungsverhältnis unserer Partnerfirmen nutzen möchten.

## Aufsperrern, einziehen und das Leben genießen!

In der Ausbaustufe "schlüsselfertig" sind unsere Häuser wirklich fertig. Sie kümmern sich um die schönen Dinge: Möbel aussuchen, Einrichtung gustieren, Küche zusammenstellen und Innenräume dekorieren.

## Wir machen den Rest! Fix und fertig! Schlüsselfertig!

Wände und Decken Wohnbereiche, Zimmer:

Malerei

Alle Deckenuntersichten und Wände/Zwischenwände werden weiß gemalen.

Wandfliesen Sanitärbereiche Format 30x60cm



**T-Traiding**, weiss matt

(Symbolfoto)

Bodenbeläge

Die Parkettböden werden mit qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Klebparkett, mit einer Gesamtstärke von 14 mm in 3 verschiedenen Oberflächen, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik, hergestellt.

Ausführung der Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 8-10mm, mit erforderlicher Rutschklasse

Farbvarianten lt. Wahl des Auftraggebers

Echtholz-Parkett im EG und OG -Wohnräume verklebt



**3-Schicht Landhausdielen Eiche Astig** (Symbolfoto)

gebürstet, gebrauchsfertig oxidativ weiss geölt



**3-Schicht Landhausdielen Wildeiche Rustikal** (Symbolfoto)

handgehobelt, gebrauchsfertig, oxidativ natur geölt



### 3-Schicht Landhausdielen Eiche Astig

(Symbolfoto)

Gebürstet, gebrauchsfertig oxidativ weiss geölt

Echtholz-Stiegenbelag von EG ins OG

Holzauswahl siehe Bodenbelag EG. und OG.

Feinsteinzeug 60,5x60,5cm im Vorraum, HWR, Sanitärbereiche



nach Wahl

(Symbolfoto)

### Sanitäre Hausausstattungen:

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung.

Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

### Moderne Waschtische



**Laufen Pro A**, 85\*48cm

Weiß, unterbaufähig (Symbolfoto)



**Laufen Pro S**, 48\*28cm

Weiß, unterbaufähig (Symbolfoto)

### Duschtrennwand

Freistehende Duschtrennwand aus Echtglas mit Beschichtung und Wandstütze

Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik



**WC Laufen Pro**

spülrandlos und Druckergarnitur Geberit (Symbolfoto)

## Große Badewanne



### **Concept 200**

170x75, weiß (Symbolfoto)

## Accessoires



### **Hansgrohe Logis C**

zweiarmig, chrom (Symbolfoto)



### **Hansgrohe Logis classic**

chrom (Symbolfoto)

### **Hansgrohe Logis**

chrom (Symbolfoto)

## Armaturen

Siehe Produktkatalog **Fa. Hansgrohe Axor** – Armaturenserie "**Logis**"

1 Stück frostsichere Auslaufarmatur im Terrassenbereich

Bodenebene Dusche mit 90x140cm

1 Stück SHT Brausetasse flach, weiß

DANA-Innentüren mit Beschlägen

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt,

## Reinigung:

Die erste Grobreinigung (besenrein) der Wohnhausanlage wird nach Baufertigstellung von einer Reinigungsfirma durchgeführt.

Die Feinreinigung der einzelnen Wohnungen ist bei Übergabe von den Eigentümern selbst vorzunehmen.