

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

SEEPARK RESIDENZ MOLDAUSTAUSEE

Bauvorhaben: Pernek 1, Horni Plana, Republik Tschechien

Stand: 24.7.2008
Unterlage für Käufer

1. ALLGEMEINES

Auf dem im Plan dargestellten Grundstück wird eine Appartement - Wohnanlage mit 24 Appartements samt Zubehör (Hof, Abstellplätze, Außenanlagen) errichtet. Das Projekt ist baubehördlich genehmigt. Die Anlage wird schlüsselfertig und besenrein übergeben und besteht aus folgenden Geschossen:

1.1. Erdgeschoß und Innenhof:

12 Wohneinheiten mit balkongedeckter Terrasse, ummauertem Hof, Postfächer, Schließanlage beim Hoftor; Verbindung zu den Appartements im Obergeschoß durch außenliegende Treppenanlage im Hof. Im Innenhof werden Stellplätze für 10 PKW sowie ein kurzfristiger Stellplatz für Aus- und Einladen errichtet. Neben den Hofabstellplätzen werden weitere 4 als gedeckte Carports und weitere 16 Abstellplätze (davon 2 Gäste-Parkplätze) auf dem anlageeigenen Grund errichtet. Jedem Appartement ist ein Abstellplatz zugeordnet.

1.2. 1. Obergeschoß:

12 Wohneinheiten mit Balkonen und Verbindung zu den appartementeigenen Dachgalerien mit Treppen im Innenbereich lt. Plan.

1.3. Dachgeschoß:

Galerie für die Wohnungen im 1. OG (Teilfläche), jedoch Räume mit Dachschräge und tlw. Dachfenstern. Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind bis zur Fußbodenkante der Dachgalerie gezogen (Vorbereitung für Selbstausbau 2. Badezimmer)

2. BAUMEISTERARBEITEN

Die Baumeisterarbeiten beinhalten die gesamte Errichtung des Rohbaues, Geotextilfolie, Drainage mit Entwässerung in Sickerschächte, Innenverputzarbeiten, Fußbodenaufbauten und Estricharbeiten. Die Ablaufrohre der Dachentwässerung werden in vier Sickerschächte geführt. Mittig im Bau gezogene Trennfuge zur Vermeidung von Setzungsrisen.

2.1. Fundamente und Erdung:

Schotter und PE-Folie, betonierte Fundamente in Betongüte der österr. Festigkeitsklasse B 225. Vertikalisierung und Fundamenterder, Blitzschutzanlage angeschlossen. Fundamentaußenwände mit Noppenfolie geschützt. Fußbodenaufbau gleich wie Pkt. 2.4.

2.2. Ummauerter Hof und Stellplätze:

Die Einfahrt erfolgt über ein funkferngesteuertes und lichtschränkengesichertes Tor über die anlageeigene Zufahrtsstraße. Die Kfz-Stellplätze sind mit Rasenbetonsteinen ausgebildet und werden entsprechend markiert, u.z. mit den Nummern 1 – 24, Rest mit der Bezeichnung: „Gäste“.

Zufahrts- und Zugangsbereich wird mit Bewegungsmeldern gesteuert, so dass durch das Einfahren eines Fahrzeuges oder Begehen von Personen die jeweils notwendige Außenbeleuchtung eingeschaltet und betrieben wird (Zeitschaltung). Die jeweils zu einem Apartment gehörigen Abstellplätze können auf eigene Kosten des jeweiligen Käufers mit Absperrvorrichtungen versehen werden (mittig angebrachte versperrbare Klappbügel), dafür sind die notwendigen Betonfundamente lt. Plan bei jedem Abstellplatz ausgeführt.

2.3. Erdgeschoß bis Dachgeschoß:

Als Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit ist auf das Fundament eine Mauersperrbahn aufgebracht. Sämtliche Geschoße sind mit Ziegelsteinen aus gebrannten porosierten Hohllochziegeln (Wandstärke 25 cm) gemauert. Vollwärmeverbundsystem an der Außenseite. Die gesamte Wandstärke beträgt inkl. Isolierung und Verputz ca. 40 cm. Der U-Wert beträgt wenigstens $w 0,3/m^2 K$. Geschoßdecken werden entsprechend statischer Dimensionierung als Stahlbetondecken (erhöhter Schallschutz). Die außenliegenden Deckenränder sind mit Dämmstoffen versehen, um Kältebrücken zu vermeiden.

Tragende Innenwände sind mit 24 cm starken Hochlochziegeln (Tonziegel) gemauert. Wohnungstrennwände erhalten durch die Verwendung von Schallschutzziegeln den entsprechenden Schalldämmwert.

2.4. Verputzarbeiten:

- INNENVERPUTZARBEITEN:

In sämtlichen Wohnräumen wird Gips-Kalkputz (Stärke 1,0-1,5 cm), Sanitärräume und Nassbereiche sind mit Kalkzementmörtel verputzt.

- AUSSENPUTZ:

Vollwärmeverbundsystem mit 14cm Polystyrolplatten und verklebtem Armierungsgewebe samt Kantenschutzgittern.

2.5. Fußbodenarbeiten und Estricharbeiten:

Aufbau von unten nach oben:

- Stahlbetondecke, Sand- bzw. Splittausgleichsschicht
- Trittschalldämmung 3 cm
- Wärmedämmung mit mindestens 3cm Stärke samt Folie
- schwimmender Zementestrich, mindestens Stärken 6 cm entsprechend ÖNORM inkl. PE-Randstreifen
- Bodenbeläge (Laminat oder Fliese) - siehe Punkt 10.

3. ZIMMERMANNARBEITEN

Herstellung der gesamten Dachstuhlkonstruktion fachgerecht abgebunden. Die Holzoberflächen sind zweimal mit Imprägnierung gestrichen. Die Dachstuhlkonstruktion ist mindestens für eine Schneelast von 1,5 KN/m² ausgelegt. Die Dachisolierung beinhaltet mindestens 24cm Wärmedämmung zwischen den Sparren, eine Dampfsperre, eine Sparschalung und die Deckschalung in imprägnierter Ausführung der österr. Brandklasse F 30 (30 Minuten feuerbeständig).

4. DACHDECKERARBEITEN UND SPENGLERARBEITEN

Walmdachkonstruktion:

Betonziegel, Schneehaken montiert.

4.1 Hauptgebäude:

Sämtliche Spenglerarbeiten sind in verzinktem Blech lt. Bemusterung ausgeführt, inkl. aller Regenrinnen, Ablaufrohre, etc. Die Runddächer (Balkondeckung) sind in pulverbeschichtetem Blech System PREFA ausgeführt. Die Fallrohre sind in betonierte Sickerschächte geführt.

4.2 Hofmauer:

Die Eindeckung der Mauerkrone erfolgt Betonziegel, auf Mauerkrone einbetoniert.

5. FENSTER UND TÜREN

Sämtliche Fenster-, Balkon- bzw. Terrassentürkonstruktionen sind als Kunststoffkonstruktionen (Oberfläche weiß und grün) ausgeführt. Außen- und Innenfensterbänke.

Verglasung:

Zweischeiben-Isolierverglasung, K-Wert mindestens 1,1 W/m²K

6. INNENWÄNDE

Nichttragende Innenwände: Metallständerkonstruktionen - beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt - und mit vollständiger Wärme- sowie Schalldämmung. Je nach technischer Erfordernis Trennwände aus gebrannten Ziegeln, beidseitig verputzt. Die Wohnungstrennwände sind massiv mit Schallschutzziegel gemauert und beidseitig verputzt. Sämtliche Wände weiß gestrichen.

7. STIEGEN

Die Außenstiege bzw. der Umgang wird als Holzkonstruktion samt Handlauf. Die appartement-internen Verbindungstreppen zwischen Obergeschoß und Dachgalerie sind in Holz-Metallkonstruktion ausgeführt. Oberfläche zweimal farblos lackiert, Handlauf auf Geländer. Ausführung der Treppen in Eiche massiv.

8. T30-TÜREN

nur wo nach behördlicher Vorschrift als Stahlblechtüren vorgeschrieben, Oberfläche beschichtet.

9. TÜREN

9.1. Innentürblätter:

Sapeli Laminat samt Drückergarnituren in Stahlzargen

9.2. Wohnungseingangstüren von Terrassen bzw. Balkonen:

Ausführung in Kunststoff, jedoch mit erhöhtem Schallschutz, Klimakategorie II..

Terrassen- bzw. Balkontüren: Sicherheits-Beschlag in Dreh-Kipp-Ausführung.

9.3. Apartment-Eingangstür:

Ausführung in Kunststoff samt verglastem Fenster, Stahlzarge, Sprechstelle mit Verbindung ins Apartment, Sicherheitsbeschlag.

9.4. Hof-Tor und Hof-Eingangstüre:

Ausführung einflügelig als elektrisches Schiebtor, Funkfernsteuerung mit Handsender, zusätzliche Schlüsselsteuerung an Hof-Innen sowie an Hof-Außenwand mit Wohnungstür-Schlüssel. Hof-Eingangstüre mit Rundknauf außen, sperrbar.

10. BODENBELÄGE

10.1. Laminat (geklebt):

Wohnzimmer, Diele sowie Dachgalerie (Apartments 1. Stock im Obergeschoss).

10.2. Keramischer Plattenbelag (Fliese):

Bad und Toilette am Boden - Bodenfliese weiß. Ausführung lt. Bemusterung.

In der Küche werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Nutzers weitere Wandflächen entsprechend dem Küchenblock verflieset. Die vorgesehenen Flächen (Höchstausmaß 2 m²) sind vom Apartmenteigner bis 30.11.08 dem GU schriftlich mit maßstabsgetreuer Planzeichnung bekannt zu geben.

10.3. Ausführung Sanitärräume (Bad und WC):

Wandverfliesung weiß bis Zargen-Oberkante geführt. Bodenfliese 20/20 cm.

10.4. TERRASSEN UND BALKONE:

OG: bei Balkonen - Lärchenbretter 4cm stark auf Lattenkonstruktion verschraubt, in Holz in Nut-und-Feder-Konstruktion

EG: bei Terrassen – Betonsteine im Sandbett verlegt, aufgelegt;

11. FLIESENLEGERARBEITEN

In allen Bädern werden die Wände bis auf Zargenoberkante (ca. 2,0 m) verflieset. Die WC´s bis auf eine Höhe von ca. 2,0 m bzw. Zargenoberkante. In der Küche wird der Wandstreifen zwischen Unter- und Oberschränken verflieset. Badewannen und Duschen sind ebenfalls verflieset.

12. MALERARBEITEN

Diffusionsoffener Innendispersionsanstrich. Deckenflächen weiß gemalen. Türzargen und Türblätter sind weiß lackiert.

13. ELEKTROINSTALLATION

Pro Wohnung 1 Wohnungsverteiler mit Schutzmaßnahme FI-Schutzschaltung. Zentrale Sat-Empfangsanlage.

Verteilerbestückung:

- Sicherungsautomat 3x16A 380 V (E-Herd bzw. Kochplatte)
- 1 Sicherungsautomat 1x16A 220 V (Geschirrspüler)
- 1 Sicherungsautomat 1x16A 220 V (Heizlüfter Bad)
- 1 Sicherungsautomat 1x16A 220 V (Waschmaschine)
- 2 Sicherungsautomaten 1x12A 220 V (für Licht und Steckdosen Wohnraum + Sonstiges)

WC:

- 1 Deckenlichtauslaß über Ausschalter
- 1 Ventilatoranschluß über Nachlaufrelais

Wohn-Bereich (Wohnzimmer):

- 4 Schukosteckdosen im Wohnbereich
- 1 Deckenauslaß über Ausschalter bzw. Wechsel- oder Tastschalter
- 1 TV-Auslaß

Dachgalerie:

- 1 Deckenlichtauslaß über Ausschalter
- 3 Schukosteckdosenauslässe
- 1 TV-Auslaß + Vorbereitung für Bad-Ausbau

Küchen-Bereich (Wohnzimmer):

- 1 Deckenauslaß über Ausschalter
- 1 Wandauslaß ohne Schalter (zwischen Herd und Abwäsche)
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler (eig. Kreis)
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose bei Ausschalter (Licht)
- 2 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Kraftsteckdose Perilex für E-Herd

Bad:

- 1 Deckenauslaß
- 1 Wandauslaß über Serienschalter
- 1 Schukosteckdosenauslaß für Haarfön
- 1 Schukosteckdosenauslaß bei Waschbecken
- 1 Schukosteckdosenauslaß für Waschmaschine
- 1 Ventilatoranschluß über Nachlaufrelais

Vorräume, Windfänge:

- 2 Deckenlichtauslässe über Wechselschalter bzw. Tastschalter (je nach Anzahl der Türen)
- 1 Schukosteckdosenauslaß
- 1 Klingelauslass über Tür mit Klingeltaster vor Wohnungstür Ausführung laut Bemusterung

1 Sprechanlage mit Türöffnertaste mit Verbindung zum Zugang Hoftor

Sämtliche Lichtauslässe sind mit Lampenkörpern versehen. (außen outdoorgeeignet) und mit Glühlampen gebrauchsfähig ausgeführt. Zentrales Sicherheitsrelais in der Anlage stellt bei Vollast im Winterbetrieb die Heizung sicher, bei Überschreitung von gesamt 140KW Versorgungswert des Energieversorgers pro Appartement. Bus-Steuerung über Telefon für Heizung (per Handy).

14. HEIZUNG/ SANITÄR

14.1. Heizung:

Elektroheizung über Wasser-Wandradiatoren mit Raumtemperaturregelung, automatischer Frostwächter in jedem Raum. Heizkörper weiß lackiert.

14.2. Sanitär:

Hausbrunnenanlage mit Wasserfilter in der zentralen Wasserversorgungsanlage, Wasserleitungen im Haus in Kunststoff; autonome Hausbrunnen-Versorgung; innenliegende Bäder und WC werden entlüftet

Küchen: nur für Umluft-Dunsthäube vorgesehen, Warmwasserbereitung: elektrischer Boiler 80 Liter

Waschmaschinenanschluß, Warm- und Kaltwasserzufuhrrohr sowie Abflussrohr werden im Obergeschoß jeweils nach oben in den Galerieboden bis Estrichoberkante geführt (späterer Ausbau möglich), Auslässe werden jedoch durch Laminatboden abgedeckt.

14.3. Einrichtungsgegenstände:

Unterputzausführung, Komplette Wand-WC-Anlage weiß, WC-Sitzbretter in Kunststoff weiß mit Deckel, verchromte Klopapierrollenhalter mit federndem Deckel, Waschtisch-Anlage mit Einhandmischer samt Ab- und Überlaufgarnitur.

a) wo lt. Plan: Akrylat-Badewanne 170 cm lang, weiß, Einhandmischer, Waschmaschinensifon und -Anschluß 1".

b) wo lt. Plan: Duschwanne 90 x 90cm weiß, Brausebatterie als Einhandmischer, halbtransparente Duschtrennwand, Ausführung in schlagfestem Glas, schiebefähig. Anschluss 1" für Geschirrspüler im Küchenbereich.

14.4. Kläranlage:

zweistufig für bis zu 100 Bewohner

15. AUSSENANLAGE

Asphaltierte Zufahrtsstraße mit Ausweichstelle. Gelände planiert, mit Grassamen besamt.