



## **rz-Immo GmbH**

Immobilienprojektentwicklung  
3500 Krems-Gneixendorf, Feldgasse 44  
Telefon: +43 (0)664 / 88 42 30 13

[t.zauner@rz-immo.at](mailto:t.zauner@rz-immo.at)

[www.rz-immo.at](http://www.rz-immo.at)

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung Ausführung „Belagsfertig“**

**Doppelhausanlage 3500 Krems, Langenloiser Str. 204-208A**

**LIEGENSCHAFTSADRESSE:** Langenloiser Straße 204-208  
3500 Krems an der Donau

**BAUTRÄGER:** rz-Immo GmbH  
Feldgasse 44  
3500 Krems-Gneixendorf  
Tel.: 02732/82288  
Fax: 02732/82288-14  
Mail: [info@rz-immo.at](mailto:info@rz-immo.at)

**PLANUNG:** Atelier im Kremstal  
Ufergasse 42-44  
3500 Krems an der Donau  
Tel.: 02732/79920

**STATIK:** DI Otmar Fritz  
staatl. befugter und beeideter  
Zivilingenieur für Bauwesen  
Waidhofnerstraße 1  
3900 Schwarzenau  
Tel.: 0676 313 95 85

## I. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

### Art der Objekte

- Reihenhäuser – Anzahl: 6  
Terrassen und Gärten im Erdgeschoss  
2 PKW-Stellplätze je Haus (inkl. Vorbereitung für Elektro-Ladestation!)  
1 Nebengebäude je Haus

## II. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

<b>Außenwände</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Trennwände</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Innenwände (nichttragend)</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Decken</b>	Stahlbeton, glatt gespachtelt
<b>Fassaden</b>	Wärmedämmverbundsystem
<b>Dach</b>	Satteldach
<b>Ver-/Entsorgung</b>	Aus dem und in das öffentliche Versorgungsnetz
<b>Heizung/Warmwasser</b>	Luft- Wasser-Wärmepumpen
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Gemäß Bauphysik

## III. Bauzeitplan

<b>Baubescheid</b>	03.11.2016
<b>Baubeginn</b>	April 2017
<b>Voraussichtliche Wohnungsübergabe</b>	April 2018

## IV. Ausstattungsbeschreibung

### Böden

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum	Keine Ausführung
Schlaf-, Kinderzimmer, Vorraum(OG)	Keine Ausführung
Vorraum, Haustechnik-Raum	Keine Ausführung
Bad, WC	Keine Ausführung
Terrasse	Largo-Platte (Fa. Friedl) granitgrau-schattiert
Nebengebäude	Monolithische Bodenplatte mit Besenstrich

## **Wände**

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum  
Schlaf-, Kinderzimmer, Vorräume  
Haustechnik-Raum  
Bad  
WC  
Nebengebäude

Innendispersion weiß  
Innendispersion weiß  
Innendispersion weiß  
Keine Ausführung  
Keine Ausführung  
Holzriegelkonstruktion mit pulverbeschichteter  
Aluminiumblechverkleidung

## **Decken**

Verspachtelungsarbeiten der Wand- und  
Deckenfugen; Innendispersion weiß

## **Fenster, Terrassentüren**

Fensterbank innen  
Fensterbank außen

Energiesparfenster Kunststoff/Alu, 3-Scheiben  
Isolierverglasung, Dreh-bzw. Drehkippsbeschläge  
im Wohnzimmer Hebe-/Schiebetür  
Kunststoffbeschichtete Spanplatte  
Aluminium

## **Beschattung**

HELLA Nischen-Trav für evtl. späteren Einbau von  
elektrisch bedienbaren Rollläden, Raffstores oder  
ZIP-Anlagen

## **Türen**

Eingangstüren

ALU-Türen mit Oberfläche in Schichtstoffplatte  
einbruchhemmend (Widerstandsklasse III) mit  
entsprechender Brandschutzqualifikation,  
Beschlag Niro, außen Griffstange,  
innen Drücker, Farbe lt. architektonischem  
Konzept

Innentüren  
Türstöcke  
Innentür Abstellraum

Keine Ausführung  
Keine Ausführung  
Wandbündig, streichfähig

## **Einrichtung Sanitär**

Küche

Alle erforderlichen Kalt-/  
Warmwasserinstallationen

Bad

Anschlüsse für Badewanne, Dusche, Waschtisch  
und Waschmaschine

WC

Anschluss für Hänge-WC; Spülkasten

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser  
Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen,  
und werden nicht geliefert.

## **Installation Elektro (ohne Geräte)**

Schalterprogramm	Siemens Delta Line titanweiss
LAN (Telefon, EDV, TV)	Je ein Anschluss im Wohnzimmer und in den Schlafräumen im Obergeschoß
Steckdosen	In allen Räumen ohne Abstellraum
Deckenauslass	In allen Räumen ohne Abstellraum
Wandauslass	In Nebenräumen, z.B. Bad und WC sowie Abstellraum
Schalter	Wippschalter bzw. Wechselschalter
Stromkreise	Für Geschirrspüler, Waschmaschine, E-Herd, und 2 bis 3 weitere für die Wohneinheit lt. Ausführungsplan

## **Entlüftungen**

Einzelraumventilator im WC

## **Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Luft- Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Nebengebäude), Regelung der Heizung über Heizkreisverteiler bzw. Thermostat

## **Kaltwasser**

Subzähler für jedes Haus

## **Hauseingang**

Eingangsbereich	Licht mit Bewegungsmelder, Klingeltaster
Nebengebäude	Natürliche Entlüftung

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch und bleiben allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften, vorbehalten.

## ***V. Bauliche Veränderungen***

ÖBA = örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA hat die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu überwachen, jedoch nicht die Durchführung der Sonderwünsche.

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der ÖBA mittels Änderungswunschmeldung (wobei das übergebene Muster auszufüllen und weitere Formulare vom Bauträger jederzeit angefordert werden können) eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für Niederösterreich möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.



- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| – Elektriker                | ist beauftragt |
| – Sanitär, Heizung, Lüftung | ist beauftragt |
| – Fliesen, Maler, Estrich   | ist beauftragt |
| – Bodenbeläge, Innentüren   | ist beauftragt |

b) Der jeweilige Professionist kann auf Verlangen dem Wohnungswerber schriftlich mitgeteilt werden, sobald die Vergabe erfolgt ist, bzw. die vorgesehene Standardausführung und -ausstattung festgelegt wurde. Alle eventuellen Änderungsanträge und Sonderwünsche sind von Ihnen bei der ÖBA (wie in Pkt. V beschrieben) einzureichen.

**6.4** Für Sonderwünsche können wir weder Gewähr leisten noch sonst irgendeine Haftung oder Verbindlichkeit übernehmen. Sie verpflichten sich vielmehr, uns hinsichtlich dieser von Ihnen erteilten Aufträge vollkommen schad- und klaglos zu halten.

**6.5** Sonderwünsche, die von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden, können erst nach Übergabe der Wohneinheit zur Ausführung gelangen. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf eine positive Benützungsbewilligung haben.

**6.6** Bezugnehmend auf alle Sonderwünsche verpflichten Sie sich, eine der Baubeschreibung entsprechende Ausstattung und Durchführung allenfalls auch erst nach Übergabe der Wohneinheit, auf eigene Kosten herzustellen und uns diesbezüglich, insbesondere gegenüber Dritten, schad- und klaglos zu halten.

**6.7** Wir wollen abschließend darauf hinweisen, dass bei einer ordnungsgemäßen Übergabe der Wohneinheit an die Eigentümer und zur Vermeidung von unangenehmen Haftungsfragen es grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Übergabe der Wohneinheit, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln zuzulassen.

Sollten Sie sich trotzdem ohne Wissen des Bauträgers, vorzeitig Zutritt zu der Wohneinheit verschaffen, so sind Sie verpflichtet, die ÖBA für alle daraus entstehenden Ansprüche - von wem sie auch immer erhoben werden - vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Plan-Maße, in den Ihnen übergebenen Unterlagen sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen, Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen evtl. geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Auflagen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

## **VII. Allgemeines zum Neubau**

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

## **rz-Immo GmbH**

Immobilienprojektentwicklung  
3500 Krems-Gneixendorf, Feldgasse 44  
Telefon: +43 (0)664 / 88 42 30 13

[t.zauner@rz-immo.at](mailto:t.zauner@rz-immo.at)

[www.rz-immo.at](http://www.rz-immo.at)

An die  
rz-Immo GmbH  
Z.Hd. Hr. Thomas Zauner  
Feldgasse 44  
3500 Krems-Gneixendorf  
[t.zauner@rz-immo.at](mailto:t.zauner@rz-immo.at)

DHA1501 – 3500 Krems an der Donau, Langenloiser Str. 204-208

Änderungsansuchen:

Name:

Hausnummer:

Telefonnummer:

Mail:

**Änderungen** (bitte deutlich schreiben):

Bei Änderungen von Zwischenwänden ist dem Ansuchen ein Wohnungsplan, in dem die geplanten Änderungen einzuzeichnen sind, beizulegen.

....., den .....

Unterschrift: .....



## Innentür Abstellraum: (wandbündig, streichfähig)



### Drücker:



## Fenster: Groß EFORTE-ALU (Kunststoff-Alu)



## Eingangstüren: Noblesse Berg (Alu)

