



## 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“** **Doppelhaus Strasshof**

**LIEGENSCHAFTSADRESSE:** 2231 Strasshof an der Nordbahn  
Klostergasse 23

**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: 2  
Terrassen und Gärten im Erdgeschoss  
1 PKW-Stellplatz je Haus  
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>	Flachdach
<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>	30.03.2017
<b>Baubeginn</b>	November 2017
<b>Voraussichtliche Wohnungsübergabe</b>	Herbst 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 flügelgeglättet

### **Wände**

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum	Keine Ausführung
Schlaf-, Kinderzimmer, Vorräume	Keine Ausführung
Haustechnik-Raum	Keine Ausführung
Bad	Keine Ausführung
WC	Keine Ausführung
Nebengebäude	Holzriegelkonstruktion mit Lärchenfassade

### **Decken**

Keine Ausführung

### **Fenster, Terrassentüren**

	Energiesparfenster Kunststoff, 3-Scheiben Isolierverglasung, Dreh-bzw. Drehkippsbeschläge im Wohnzimmer Hebe-/Schiebetür und Fixverglasung
Fensterbank innen	Kunststoffbeschichtete Spanplatte
Fensterbank außen	Aluminium

### **Beschattung**

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

### **Türen**

Eingangstüren	Alu-Eingangstüren, einbruchhemmend (Widerstandsklasse III) mit entsprechender Brandschutzqualifikation, Beschlag Alu/Niro, außen Griffstange, innen Drücker, Farbe laut architektonischem Konzept
Innentüren	Keine Ausführung
Türstöcke	Keine Ausführung

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

**Entlüftungen** Einzelraumventilatoren in Bad und WC

### **Heizung und Warmwasseraufbereitung**

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

**Kaltwasser** Zähler für jedes Haus

### **Außenbereich**

Eingangsbereich	Licht, Klingeltaster
Nebengebäude	Licht, Natürliche Entlüftung
Gartenbereich	Humusierte Flächen mit Grasanbau
PKW-Stellplatz	Bruchmaterial

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.

Es ist wohlverstanden, dass der Bauträger für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann.

## ***VI. Information zu Sonderwünschen***

Änderungswünsche sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen.

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

### **6.1 Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Personen**

Von der ÖBA:                         Hr. Thomas Zauner  
Tel.: 0664/88 42 30 13  
e-mail: [t.zauner@rz-immo.at](mailto:t.zauner@rz-immo.at)

Hr. Ing. Andreas Rauscher  
Tel.: 0664/88 42 30 20  
e-mail: [andreas.rauscher@pflastara.at](mailto:andreas.rauscher@pflastara.at)

### **6.2 Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen**

- a) Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Architekten gesondert zu vergüten.
- b) Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Eingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Statiker gesondert zu vergüten.
- c) Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wänden eingebrachten Elektroauslässe notwendig (Sonderwunsch-Elektriker).
- d) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der

Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

### **6.3 Hinweise zu Sonderwünschen, die die Ausstattung betreffen**

a) Die vom Bauträger beauftragten Professionistenleistungen wurden in folgender Reihenfolge vergeben:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| – 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)

DHA1701 – 2231 Strasshof an der Nordbahn, Klostergasse 23

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: .....