

**Baubeschreibung Mehrfamilienwohnhaus Mühldorf am Inn**  
**Neues Baugebiet „An der Eichkapelle“**  
**Parzelle X, Flur Nr. 848/98**  
**12 Wohneinheiten**



## VORBEMERKUNG

In Mühldorf am Inn entsteht in zentraler Lage ein neues Baugebiet „An der Eichkapelle“, in dem Baugebiet wird von uns ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit 12 modernen, gut geschnittenen Wohnungen, 16 Tiefgaragenstellplätze und 8 Stellplätze im freien auf der Parzelle X/ Flur Nr. 848/98 Errichtet.

Aufgrund der sehr zentralen guten Lage, 1,5km fußläufig zum Stadtplatz, 2km zum Bahnhof, als auch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel/ Autobahn bietet, ist diese Immobilie bestens für Familien jung oder alt zum Wohnen geeignet.

Die Bauausführung der Wohnungen basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglichen vereinbarten Lieferumfang. Das Bauvorhaben wird nach den „anerkannten Regeln der Technik“ und den derzeit gültigen Technischen Vorschriften in Übereinstimmung mit den behördlichen genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den öffentlichen Ver- und Entsorgungsarten voll erschlossen.

Die Wohnungen werden sauber übergeben. Einrichtungsgegenstände, welche im Plan oder auf Bildern eingezeichnet und dargestellt wurden, wie Küche, Möbel,... dienen nur als Vorschlag und sind nicht im Kaufpreis enthalten, solange sie in der Baubeschreibung nicht extra beschrieben sind. Maße für Möblierung sind vom Käufer nach Fertigstellung vor Ort zu nehmen. Der Verkäufer haftet nicht für aus den Plänen entnommene Maße.

Änderungen aus Planerischer, technischer oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgabe der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, den vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Bauausführung der Wohnungen und die Heiztechnik entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2024(ENEV 2024). Die Wohnungen und das Mehrfamilienhaus wird als **Effizienzhaus 55** erstellt.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

Alle Bemaßungen und m<sup>2</sup> Angaben sind ca. Maße und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung haben ebenfalls keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Sämtliche angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Terrassen und Balkone werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenermittlung einbezogen.

Alle Absprachen, auch nach Abschluss des Kaufvertrages, sind schriftlich festzuhalten und vom Bauherrn zu unterschreiben. Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um Orientierungsangaben.

## ALLGEMEIN

Beantragung und Erstellung der Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon/Internet, einschl. Anschlusskosten sind im Preis enthalten. Die laufenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen.

## ROHBAU

Erdarbeiten:

Humus abziehen und für spätere Verwendung zwischenlagern, überschüssigen Humus entsorgen. Baugrube unter Gebäude, Pflasterflächen und Zufahrten ausheben, entsorgen und mit Frostschutzkies auffüllen, nach Fertigstellung des Mehrfamilienhauses wird das Gelände wieder hergestellt, bei Rasenflächen Humus einbauen, fräsen und Sportrasen ansähen.

Kellergeschoss:

Herstellen von Stahlbetonstreifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte nach der statischen Berechnung.

Kellerumfassungswände:

Die Kellerumfassungswände werden aus Stahlbeton ca. 25cm dick in Ortbetonschalung ausgeführt und erhalten eine Dämmung nach vorgaben der ENEV und eine Abdichtung mit bituminösen Anstrich. Betonwände im Keller werden nicht verputzt. Als Hinterfüllschutz wird eine Noppenfolie zum Schutz der Abdichtung vor dem Verfüllen mit Kies eingebaut.

Kellerfenster und Lichtschächte:

In den Kellerräumen werden pflegeleichte Kunststoffzargenfenster, Fabr. Lantenhammer Thermola-Plus mit 3-fach-Verglasung oder gleichwertig, als Drehkipppausführung ausgeführt. Die Größen der Fenster werden vom Bauträger festgelegt. Sämtliche Kellerschächte werden in Beton ausgeführt.

Tiefgarage:

Es werden 16 Tiefgaragenstellplätze errichtet, zu jeder Wohnung muss mind. 1 Tiefgaragenstellplatz dazugekauft werden, die Tiefgaragenstellplätze sind zu den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Ein zweiter Stellplatz kann zu den zusätzlich vorhanden Tiefgaragenstellplatz dazugekauft werden.

Die Tiefgaragenbodenplatte und Tiefgaragenabfahrt wird mit Betonverbundsteinen auf Splittbett ausgeführt. Betonfundamente, Betonwände/ Stützen und Betondecke wird aus Stahlbeton nach statischen Vorgaben ausgeführt. Die Stahlbetondecke/Wände wird mit einer Bitumenabdichtung abgedichtet. Bei Ausführung einer Elementdecke werden die Stoßfugen nicht verspachtelt.

Betonwände werden in der Tiefgarage nicht gestrichen und bleiben in Betonoptik.

Die Tiefgaragendecke ist teilweise Befahrbar (Stellplätze)/begehbar und laut Flächenplan bepflanz, oder mit Pflasterflächen/Terrassen überbaut. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Funksteuerung sowie einen Zugschalter bei der Ausfahrt. Jeder Stellplatz in der Tiefgarage bekommt einen Funksensor. Die Tiefgarage kann über den Kellereingang oder über den Eingang bei der Ein- Ausfahrt zu Fuß betreten werden. Der Kellereingang ist barrierefrei. Die Beleuchtung erfolgt mittels energiesparender LED Leuchten mit Bewegungsmelder. Sowie einer Notausgangsbeleuchtung. Die Tiefgarage wird über Schächte mit Gitterrostabdeckung natürlich be- und entlüftet. Der Tiefgaragenboden wird über die Fugen des Betonsteinpflasters entwässert.

Die Stellplätze werden auf dem Boden oder an den Wänden nummeriert. Sie erhalten keine gegenseitige Abtrennung. An die einzelnen Stellplätze werden Leerrohre oder Leitungsschächte verlegt, damit bei Bedarf eine 220Volt Steckdose hingebaut werden kann.

Die Tiefgaragenabfahrt bekommt ein Flachdach und wird begrünt, genauso werden die oberirdischen Wände der Tiefgarage begrünt.

#### Schliessanlage:

Die Hauseingangstüre, die Wohnungseingangstüren, Tiefgaragentüren, Türen zum Fahrradabstellraum sind in einer Schließanlage zusammengefasst. Sie erhalten 3 Schlüssel je Wohnung. Die Briefkästen bekommen einen eignen Schlüssel, 2 Stück pro Briefkasten. Die Kellerabteile werden mit einem Vorhängeschloss, das der Käufer selber besorgt abgesperrt.

#### Außenwände Wohnhaus:

Die Umfassungswände werden aus 36,5cm dicken Leichtplanziegeln Poroton S7 für optimale Wärmedämmung und Schallschutz der Fa. Schlagmann bzw. sofern statisch erforderlich aus Stahlbeton: Stützen, gemäß statischer Berechnung erstellt. Alle Vorgaben an die ENEC, Wärme- und Schallschutz werden eingehalten.

#### Innenwände:

Tragende oder nichttragende Innenwände werden als Plan Ziegelmauerwerk Fa. Schlagmann nach statischer Berechnung erstellt.

#### Wohnhaustrennwände:

Wände zwischen den einzelnen Wohnungen/Treppenhaus werden mit Schallschutzziegel Verfüllziegel Fa. Schlagmann S-SZ 24cm dick für optimalen Schallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen erstellt.

#### Außenputzarbeiten/Innenputzarbeiten:

Die gemauerten Wohnungsinnenwände erhalten einen fein verriebenen zweilagigen Kalkputz. Betonwände im Keller und Tiefgarage bleiben unverputzt in Betonoptik.

Der Außenputz wird 3-lagig ausgeführt:

- 1 Putzlage Kalkzement Leichtputz
- 2 Lage als Gewebespackelung
- 3 Putzlage als wasserabweisender, mineralischer Kornstrukturputz mit der Körnung 2,0-3,0mm, ebenso einen Wetterschutzfarbanstrich
- Sockelputz wird als feinverriebener Zementmörtelputz ausgefertigt

#### Geschossdecken:

Stahlbetondecken als Elementdecken mit Aufbeton, Dimensionierung nach statischen und technischen Erfordernissen. Stoßfugen mit Spachtelmasse gefüllt, plangespachtelt und weiß gestrichen.

#### Estricharbeiten:

In allen Wohnräumen wird schwimmender fließ Zementestrich oder auf der Baustelle hergestellter Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung verlegt.

#### Malerarbeiten:

Alle Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit schadstoffarmer, wischfester weißen Markenfarbe. Die verputzte Außenfassade wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde in Anlehnung an das Farbkonzept Weiß gestrichen. Sichtbare Dachstuhlüberstände werden gestrichen. Dämmung und Zugang obere Betondecke in den Dachboden:

Liefern und montieren einer Dampfbremse, inkl. 24cm Wärmedämmung nach Angaben ENEC Berechnung, Zugang über eine Roto Holz-Bodentreppe Typ Designo DD 120\*70cm.

#### Dach:

Das Mehrfamilienwohnhaus bekommt einen Walmdachstuhl, bestehend aus Bauschnittholz in Fichte nach DIN 1052. Festigkeitsklasse C24 nach DIN 1052, Holzeinbaufeuchte max. 20%, Schnittklasse A nach DIN 68365. Dachüberstände und Sichtbare Pfetten und Sparren werden in der Farbe anthrazit 7016 gestrichen.

Dachhaut aus verzinkten, beschichteten Stehfalzblech, Fabrikat Snapfalz Klicksystem einschl. Haften, Profil 500, 0,75mm stark, 25my farbbeschichtet nach RAL 7016 liefern und montieren inkl.

Dachlattung, diffusionsoffener Dachbahn und Dachschalung.

#### Balkone:

Die Balkone werden aus Stahlbetonkonstruktion nach statischen Vorgaben, die Flächen werden Innenliegen über das Regenfallrohr entwässert, falls starker Regen unter die Überdachung kommt. Das Geländer besteht aus Stahl 4Kantprofile und Flachstahl 40/10mm Pulverbeschichtet RAL 7016. Der Bodenbelag der Balkone besteht aus Terrassendielen WPC (Sundeck), Abmessungen 20/145mm auf einer Aluminiumunterkonstruktion. Barrierefrei zu begehen.

#### Terrassen im EG und eigener Gartenbereich:

Die Gartenterrassen werden mit großformatigen Betonpflaster auf Splittbett mit ca. 1 bis 2% Gefälle verlegt. Fabrikat Haba.....Die Größen entsprechen der Planung.

Die eigenen Gärten werden mit einem Doppelstabmattenzaun, Höhe 1,0m in der Farbe Anthrazit 7016 umzäunt. Auf den Grünflächen wird ein Sportrasen angesät.

#### Mülltonnenhaus:

Für die Mülltonnen wird ein Gartenhaus erstellt, die Wände bestehen aus Holzrahmenwänden KVH 6/14, Die Rückwand und Seitenwand bekommen eine dichte Verkleidung aus Rhombusschalung horizontal, in Lärche, 25\*92mm (Deckmaße 74mm), mit Nut und Feder erstellt, die längliche Seitenwand auf der Westseite inkl. Schiebtüre wird aus senkrechten Lärchenleisten 35\*55mm stehend montiert, Schiebetür aus verzinktem Stahlrahmen, Füllung ansichtsgleich aus senkrechten Lärchenholz. Zur guten Belüftung.

Dacheindeckung aus Blech, mit Snap-Dach-Bahnen aus verzinkten, beschichteten 0,75mm Stahlblech in RAL 7016. Inkl. Dachrinne und Fallrohr in Titanzink.

#### Spengler:

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

Treppe:

Die Ausführung der Treppenanlage vom Keller bis Dachgeschoss erfolgt als Ortbeton- oder Stahlbetonfertigteiltreppe schallentkoppelt.

## AUSBAU

Fenster und Fenstertüren:

Die Wohnungsfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff (flächenversetzt) in Farbe innen verkehrsweiß, sowie außen in Alustruktur-Folienbeschichtung in RAL 7016, einschließlich hochwertiger Profilausbildung. Inkl. 3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung UG 0,5W/m<sup>2</sup>K, 32dB, verdeckt liegende Schließstücken mit Pilzzapfenverriegelungen und Sicherheitsschließstücke geliefert und nach Stand der Technik und nach Vorgaben der ENEC verbaut. Alle Fenster und Terrassen-Balkontüren in den Wohnungen bekommen Dreh/Kipp Flügel. Die Fenster im Treppenhaus haben im unteren Bereich eine Festverglasung und im oberen Bereich ein Dreh- Kippflügel.



Fensterbänke:

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium Farbe EV1 verbaut.

Innenfensterbänke:

Polythol-Helopal-Innenfensterbank Modell LINEA Stärke 15mm, Farbe laut Bauherrn liefern und montieren.

Raffstore- und Rollläden:

Terrassen- und Balkontüren auf der Südseite bekommen in die Fassade integrierte Raffstorekästen mit elektrisch über Einzelsteuerung angetriebene Motore. Raffstoreanlagen der Fa. Warema E 80mm „S“ gebördelt Farbe EV1. Ein Zentraler Windwächter für die Raffstoreelemente wird montiert.

Restliche Fenster bekommen in die Fassade integrierte Rollläden mit elektrisch über Einzelsteuerung angetriebenen Rollladenpanzerprofile in der Größe 14\*52mm inkl. Lüftungsschlitze aus hochwertigem Aluminium in der Farbe EV1.

Keinen Rollos bekommen die Fenster im Treppenhaus.

#### Dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung:

Energieeffizient und unsichtbar. Die dezentrale Wohnraumlüftung Aireco® arbeitet mit Wärmerückgewinnung: Das System nutzt wertvolle Heizwärme wieder, um frische Zuluft zu erwärmen. Aireco® gewinnt so – abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren – bis zu 90 Prozent an Wärme zurück. Die seitlich am Rollladen- oder Raffstorekasten integrierte dezentrale Lüftung zeichnet sich durch eine ausgeklügelte Luftführung aus. Das Ergebnis: ein effizientes Lüftungssystem, das von außen nahezu unsichtbar ist. Innenblende Putzbündige Montage – nahezu unsichtbar. Die Flat-Innenblende wird putzbündig in die Wand integriert. Ihr Design ist sehr elegant. Durch eine 90°-Drehung kann die Lüftungsöffnung komplett verschlossen werden.

Mit der Advanced Steuerung lassen sich verschiedene Lüftungsmodi benutzerfreundlich steuern. Ob Intensivlüftung, Nachtabsenkung oder Lüften im Sommer: Das Bedienfeld zeigt die gewünschten Einstellungen auf einen Blick – und ganz intuitiv handhabbar.

In den 3 Zimmerwohnungen werden in den Schalf- und Wohnräumen 4 Aireco Lüftungsgeräte mit WRG und im Bad ein Aireco Ablüfter verbaut. In der 2 Zimmerwohnung werden 2 Aireco Lüftungsgeräte mit WRG verbaut. Die Penthauswohnung bekommt 5 Aireco Lüftungsgeräte mit WRG. Innenliegende Fensterlose Räume wie WC oder Bad in der 2 Zimmerwohnung bekommen einen Ablüfter gemäß DIN 18017-3.

#### Technische Daten im Überblick:

- Energieeffizienzklasse nach EU 1254/2014	A+
- Max. Volumenstrom	60m <sup>3</sup> /h
- Schalleistungspegel Lw	49dB
- Schalleistungspegel (Zuluft/Abluft) bei Stufe 1, 21m <sup>3</sup> /h	36,4dB/31,7dB
- Spannung	12Volt

**Haustüre:**



*Adoro Aluminium- Haustüre im Model VOLARIS glatt geschlossen inkl. 3-fach mit Motor- Entriegelung  
Innengriff, Edelstahl eckig, Außengriff Edelstahl satiniert, Höhe 1000mm.  
Mit elektrischen Türöffner, Innefarbe verkehrsweiß Ral 9016,  
Außenfarbe Anthrazit RAL 7016 in feinstruktur.*

**Wohnungseingangstüre:**

*Die Wohnungseingangstüren, Höhe 2,1m werden mit Schallschutztürzargen und Schallschutztürblatt in weiß mit Sicherheitsbeschlag und Spion eingebaut.  
Griffe Edelstahl matt.*

**Innentüren, Höhe 2,1m:**

*Innentürelemente mit Weiß Lack, abriebfest, lichtechter Oberfläche verkehrsweiß RAL 9016. Türblatt in glatter Ausführung. Mit Edelstahl Drückergarnitur mit kreisrunder Drückerrossette 52mm in Edelstahl satiniert.  
Bad und WC mit WC Garnitur.*

**Kellertüren und Brandschutztüren im Keller:**

*Stahltüren T30 mit absenkbarer Bodendichtung für die Brandschutztüren mit Eckzargen für den Zugang zur Tiefgarage/Schleuse und Türen zum Treppenhaus und Stahltüren  
MZ HT8 Stahltüren ohne Brandschutzanforderungen für die Kellerräume*

**Garagentor Zufahrt Tiefgarage und Nebentüre:**

*Hörmann Industriesektionaltor SPU F42, aus Stahllamellen verzinkt, doppelwandig, PU-ausgeschäumt, Breite 42mm, Torglieder mit Fingerklemmschutz  
Oberfläche innen: stucco-geprägt Grauweiß  
Oberfläche außen: Anthrazitgrau in Anlehnung RAL 7016,  
Hörmann Nebentüre NT60 (SPU F42), Farbe wie Tor, nach Außen öffnend.*

**Bodenbeläge:**

*Hinweis: Sämtliche Bodenbeläge, Fliesen oder Parkett können vom Käufer bei einer Bemusterung an die eigenen individuellen Wünsche angepasst werden. Eventuelle Mehrkosten werden direkt mit dem Fliesenleger, Bodenleger verrechnet.*

**Parkettboden:**

*In allen Schlafräumen und Wohnen/Essen/Kochen wird Parkett in den Räumen verklebt.  
Landhausdiele Purewood Collection, 14\*180\*2200mm, Sotierung Country/Rustikal, Oberfläche: leicht gebürstet, Micro V4, wohnfertig endgeölt, weiß mit Holzsockelleiste Modern 58, 16\*58mm in weiß  
Parkettpreis pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. bei unseren Lieferanten von 50€/m<sup>2</sup> (Listenpreis) ist inklusiv.*

**Fliesenboden:**



*Im Flur, WC, Bad und Abstellraum werden Steinzeugfliesen „gray“ der Größe 60\*60cm in Kreuzfuge und Sockelleiste aus Platte verlegt, Preis für Bodenfliese von 58€ pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. bei unserem Fliesenleger in der Ausstellung ist inklusiv.*

*Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden zusätzlich dauerelastisch verfugt (Wartungsfuge).*

*Wandfliesen:*

*Bad:*

*An den Wänden im Bad werden Steinzeugfliesen „gray“ im Format 60\*60cm wie Bodenfliesen verlegt.*

*Im Bereich des Waschbeckens/Badewanne und der Vormauerung WC wird die Wandfliese ca. 1,2m hoch verlegt, im Bereich der Dusche wird die Wandfliese ca. 2,10m hoch verlegt.*

*Kalkulierter Preis für Wandfliesen von 58,00€ pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. bei unserem Fliesenleger in der Ausstellung ist inklusiv.*

*Der Estrich im Bad und die Wandflächen der Fliesenbereiche werden nach Stand der Technik abgedichtet. Die Ausbildungen von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und geflieste Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Schienen in Edelstahl. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden zusätzlich dauerelastisch verfugt (Wartungsfuge).*

*Wandfliesen im Bad werden nicht an der ganzen Wand verlegt, sondern nur bei der Dusche ca. 2,10m hoch, Vormauerung WC und Waschbecken auf Vormauerhöhe.*

*Treppenhaus:*

*Die Treppenhäuser vom Keller bis ins Dachgeschoss werden mit Naturstein oder Fliesen versehen. Die Auswahl ist dem Bauträger vorbehalten.*

*Kellerräume:*

*Die Kellerräume bekommen eine graue Beschichtung.*

*Technischer Ausbau:*

*Sanitärinstallation:*

*Alle Leistungsmerkmale unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, Gesetze, Auflagen und DIN-Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit besitzen. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral.*

*Kalt- und Warmwasserleitung in der Verteilung aus Edelstahl in den Wohnungen aus hochwertigen Kunststoff-Verbundrohren, Anschlüsse Schallisoliert in der Meisterbox. Hauseinführung mit Feinfilter, Druckminderer und Absperrvorrichtungen nach Betreibervorgabe.*

*Abflussleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoff, Schallgedämmt.*

*Die Wasserleitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, im Keller und dem Tiefgaragenbereich werden die Leitungen sichtbar unter der Decke verlegt.*

*Die Verbrauchsmessung von Kaltwasser erfolgt über gemietete Wasserzähler, welche die Daten drahtlos zu der beauftragten Abrechnungsfirma übermitteln.*

*Küche:*

*Abwasser-, Kalt- und Warmwasserleitung unter Putz verbaut. Dort Endet auch unsere Leistung. Die individuell auf die Küche abgestimmte Installation ist Aufgabe des Küchenbauers.*

*Waschmaschine:*

*Vorgesehen ist ein Waschmaschinenplatz im Abstellraum mit Kaltwasserleitung und Abwasserabfluss (Unterputzsyphon)*

*Gartenwasser:*

*Für die Bewässerung der privaten Gärten wird in den EG Wohnungen an der Außenwand ein frostsicherer Garten-Kaltwasseranschluss erstellt.  
Für die Gemeinschaftsflächen wird ebenfalls ein frostsicherer Außenwasserhahn montiert.*

*Wasserenthärtung:*

*Da in Mühldorf am Inn die Wasserhärte mit über 20dh sehr hoch ist, wird in das Mehrfamilienhaus eine Enthärtungsanlage im Heizungsraum erhalten.*

*Die Vorwandinstallation in den Bädern und WCs wird als Trockenbau-Systeminstallationswand ausgeführt. Entsprechende Einbauteile wie Unterputzspülkasten, Waschtischmodul und Armaturträger werden in der Installationswand integriert. [www.mhs.at](http://www.mhs.at)*

*Sanitäre Einrichtungsgegenstände für BAD und WC, die im Kaufpreis enthalten sind.*

*Bei der Sanitären Ausstattung handelt es sich um einen guten Standard, sämtliche Einrichtungsgegenstände können bei einer Bemusterung mit dem Heizungsbauer an die eigenen individuellen Wünsche angepasst werden. Eventuelle Mehrkosten werden direkt mit dem Heizungsbauer verrechnet. Zubehör Einrichtungsgegenstände wie Handtuchhalter, Klobürste,.....sind nicht enthalten, da diese nach Erfahrung von den Käufern selber besorgt und ausgesucht werden. Gerne können wir diese Zubehörgegenstände bei der Bemusterung dazu bestellen, liefern und montieren.*

*Bad 3 Zimmerwohnung:*

*2 Waschtischanlage 60 Europa, weiß HygPLUS, R+F Europa Einhebel-Waschtischarmatur, chrom*

*1 Badewanne Europa Stahl, weiß, 170\*75cm, R+F Europa Einhebelbademischer chrom OPTILINE mit Brauseschlauch*

*1 Duschwanne Kaldewei Superplan 90\*120cm, weiß, R+F Europa AP EH Brausemischer chrom OPTILINE mit Brauseset Optiline 100 HB3-Strahl+900mm STG+BRS 1500mm*

*Duschabtrennung 2tlg Pendeltür und Seitenwand, Optiline 300, silber matt, ESG klar*

*1 Wand-WC Anlage Europa, spülrandlos weiß HygPLUS, WC Sitz weiß, Betätigungsplatte weiß GEBERIT Sigma01*

*Bad 2 Zimmerwohnung:*

*1 Waschtischanlage 60 Europa, weiß HygPLUS, R+F Europa Einhebel-Waschtischarmatur, chrom*

*1 Duschwanne Kaldewei Superplan 90\*140cm, weiß, R+F Europa AP EH Brausemischer chrom OPTILINE mit Brauseset Optiline 100 HB1+WBH+BRS 1250mm*

*Duschwand Walk in Seitenwand, Optiline 200, 1400\*2000mm silber matt, ESG klar*

*1 Wand-WC Anlage Europa, spülrandlos weiß HygPLUS, WC Sitz weiß, Betätigungsplatte weiß GEBERIT Sigma01*

*Gäste WC:*

*1 Waschtischanlage HWB 370\*220 Europa, weiß HygPLUS, R+F Europa Einhebel-Waschtischarmatur S, Ausladung 105mm, chrom*

*1 Wand-WC Anlage Europa, spülrandlos weiß HygPLUS, WC Sitz weiß, Betätigungsplatte weiß GEBERIT Sigma01*

*Abstellraum*

*1 Anschluss Kaltwasser für Waschmaschine und Ablauf*

*Heizung und Warmwasser:*

*Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luftwärmepumpe Dimplex LA 60S-TU. Die Anlage befindet sich im zugehörigen Heizungsraum im Kellergeschoss. Der Außenlüfter wird Süd-Westlich auf dem Grundstück platziert hinter einer Natursteinmauer.*

*Die Heizungsanlage wird über eine Außentemperaturabhängige Regelanlage gesteuert.*

*Alle Wohnräume, Bad, WC, Flur werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Diese*

*Räume erhalten ein Raumthermostat. Der Abstellraum bekommt kein eigenes*

*Raumthermostat. Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß der errechneten*

*Heizlast nach DIN EN 12831.*

*Kellerräume, Kellerabteile und Flure und Schleusen im Keller bekommen keine Heizung.*

*Die erzeugte Wärme wird in den einzelnen Wohnungen über eine Wohnungsstation von*

*Oventop verteilt. Zum einen in die Fußbodenheizung und zum anderen zur*

*Vorerwärmung des Warmwassers. Durch einen elektrischen Durchlauferhitzer wird das*

*vorerwärmte WW durch die Wärmepumpe auf die gewünschte Endtemperatur gebracht.*

*Mit dieser Technik wird nur das warme Wasserdirekt da erwärmt wo es gebraucht wird*

*und auch nur die benötigte Menge!*

*Durch dies Ausführung sind wir sozusagen in einer Frischwasserbereitung.*

*Wiederkehrende Wasserprüfungen fallen somit weg. Zudem wird nur ein Wasser- und*

*Wärmemengenzähler pro Wohnung benötigt.*

*Die Verbrauchsmessung der Wasser und Heizwärme erfolgt über gemietete*

*Mengenzähler, welche die Daten drahtlos zu der beauftragten Abrechnungsfirma*

*übermitteln. Die Messeinrichtungen für Kaltwasser und Fußbodenheizung sind nicht im*

*Kaufpreis enthalten und werden über die Eigentümer von der beauftragten Firma gegen*

*Gebühr bestellt.*

*Alle Räume erhalten Fußbodenheizung gem. der Heizlastberechnung, für niedrige Vorlauftemperaturen.*

### **Elektroinstallation**

*Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt nach den Vorschriften des VDE. Die Lage der Elektroanschlüsse werden auf der Grundlage der beiliegenden Stückliste für Schalter und Steckdosen nach der Planung des Bauträgers festgelegt.*

*Die Absicherung erfolgt durch unterschiedliche Stromkreise und mit Leitungsschutzschaltern im Unterputzkasten im Abstellraum/ Flur der einzelnen Wohnungen. Sämtlich Leitungen und Schalter, Dosen werden Unterputz verlegt, Leitungen in den Kellerräumen und in der Tiefgarage werden Aufputz oder unter der Decke verlegt.*

#### **Schalterprogramm Busch Jäger BalanceSI oder gleichwertig.**

*Vom Elektroraum wird ein Leerrohr zum Mülltonnenhaus und eine Leerrohr zum Dachboden verlegt, um jederzeit später weitere Installationen herstellen zu können, wie PV, Wallbox,....*

*Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler im Keller sowie eine Unterverteilung im Flur/Abstellraum. Jede Wohnung erhält eine Klingelanlage sowie eine Türöffner- und Gegensprechanlage und einen Briefkasten. Eine Videosprechanlage wäre gegen Aufpreis möglich für alle Wohnungen. Fernsehanschluss erfolgt über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für den Empfang von digital ausgestrahltem Fernsehen (Receiver nicht enthalten). Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose und eine Lampe mit Verbrauchszählung über den Wohnungszähler. Tiefgaragentor bei der Einfahrt funkgesteuert.*

*Die einzelnen Räume werden (Lage und Anordnung nach Installationsplan) wie folgt ausgestattet. Die Auflistung ist im Kaufpreis enthalten.*

#### *Flur:*

*2 Ein/Ausschalter über BWM u. 1 Brennst.  
1 Raumthermostat, 2 Steckdosen 1fach*

#### *WC:*

*1 Schalter für Brennstelle, 2 Steckdose 1fach*

#### *Bad:*

*2 Schaltungen für 1 Brennstelle, 1 Raumthermostat, 1 Steckdose 1fach  
2 Steckdose 2fach, 1 Steckdose mit sep. Zuleitung für elektrischen Heizkörper/Handtuchrockner (Heizkörper nicht im Preis enthalten)  
1 Rolloschalter analog*

#### *Schlafen:*

*1 Kreuzschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Raumthermostat,  
1 Rolloschalter analog,  
1 Steckdose 1fach, 3 Steckdosen 2fach,  
1 Netzwerkanschluss Cat. 6a Datendoppeldose, 1 TV-Anschluss Antennendose*

#### *Kind:*

*1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Raumthermostat,  
1 Rolloschalter analog,  
1 Steckdose 1fach, 1 Steckdosen 2fach, 1 Steckdosen 3fach,  
1 Netzwerkanschluss Cat. 6a Datendoppeldose, 1 TV-Anschluss Antennendose*

*Essen/Kochen/Wohnen*

*3 Wechselschaltungen mit 3 Brennstelle, 1 Raumthermostat,  
2 Rolloschalter analog, 2 Raffstoreschalter elektronisch,  
2 Steckdosen 1fach, 3 Steckdosen 2fach, 1 Steckdose 3fach  
1 TV Anschluss Antennendose, 1 Netzwerkanschluss Cat. 6a, Doppeldose,*

*Küchenausstattung zusätzlich*

*4 Steckdosen 2fach  
5 Steckdosen mit sep. Zuleitung für Spülmaschine/Mikrowelle/Bauchofen/Kühlschrank usw.  
1 Anschluss Elektroherd 400V,  
1 Ausschaltung mit Steckdose  
1 Steckdose für Dunstabzug*

*Abstellraum*

*1 Schalter mit 1 Brennstelle, 2 Steckdosen 1fach,  
2 Steckdose mit sep. Zuleitung für Waschmaschine und Trockner*

*Balkon/Terrasse:*

*1 Serienschaltung mit 1 Brennstelle und 1 Außensteckdose  
1 Stück S.L.V. SITRA CUBE Wandleuchte anthrazit*

*Kellerabteil:*

*1 Ausschalter mit einer Brennstelle, 1 Ovalleuchte LED 12W  
1 Schalter/ Steckdose als Kombi Aufputzmontage*

*Gemeinschaftseinrichtungen:*

*Treppenhäuser, Hauseingang, Durchgang Tiefgarage, Müllräume, Kellerflure,  
Heizungsraum, Elektroraum, Fahrradraum, Zuwege, Hauseingang und Tiefgarage  
werden mit Beleuchtungskörper LED nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.*

*Rauchmelder:*

*In allen Wohnräumen werden Rauchmelder nach den erforderlichen gesetzlichen  
Vorgaben eingebaut. Die laufende Wartung der Rauchmelder obliegt dem jeweiligen  
Nutzer der Wohnung.*

*Mülltonnenhaus:*

*1 Ein/Ausschaltung über BWM und 1 Brennstelle*

*Sprechanlage:*

*Audio Gegensprechanlage, Marke Ritto Vario oder vergleichbar.  
(Gegen Aufpreis wäre ein Videosprechanlage möglich)*

*Wandlampen oder Deckenlampen in den Wohnungen sind nicht im Preis enthalten und vom Käufer zu besorgen und zu montieren.*

**Gemeinschaftsanlagen:**

**Hauseingangsbereich:**

*Der Eingangsbereich wird überdacht mit einer Stahlkonstruktion und Glas, im Hauseingangsbereich wird ein Fußabstreifer mit Gitterrost verlegt. Bei der Haustüre wird eine Briefkastenanlage und Klingel mit Audio montiert. Art und Farbe wird an das Farbkonzept des Hauses angepasst.*

**Treppenhausegeländer:**

*Das Treppenhaus erhält wo nötig ein Stahlgeländer. Ein Handlauf wird ausgeführt. Farb-Form und Materialwahl nach Angaben des Bauträgers.*

**Aufzug:**

*Das Mehrfamilienhaus bekommt einen Aufzug der im Keller und alle Wohngeschosse hält. Firma OTIS GeN360, Traglast 7 Personen/ 525kg, Kabinengröße 100/135cm, Türbreite 80cm, Türhöhe 210cm. Die Kabinenausstattung wird vom Bauträger festgelegt. Die Aufzugsanlage bedarf der regelmäßigen Wartung/Kontrolle durch die Eigentümergemeinschaft. Hierfür ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.*

**Abstellabteile:**

*Jeder Wohnung ist ein Abstellabteil im Kellergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt als Holztrennwände mit Senkrechter offener Verschalung. Der Zugang zu den Abteilen erfolgt über eine Türe, ähnlich wie Wandkonstruktion zum absperren mittels einem Vorhängeschloss.*

**Fahrrad/Kinderwagenraum:**

*Die im Kellergeschoss ausgewiesene Raum für Fahrräder kann auch für Kinderwagen genutzt werden und sind gemeinschaftliche Bereiche. Dieser Raum bekommt keine Einrichtungen zur Aufbewahrung von Fahrrädern.*

**Heizungsraum:**

*1 Alape Ausgussbecken Contra 505,50,5\*33cm, weiß, ohne Überlauf  
R+F Europa EH Spültisch W.-Mischer 150 chrom, schwenkbar*

**Hausmüllentsorgung:**

*Für die Hausmüllentsorgung wird im freien ein Müllhaus errichtet. Die Müllcontainer sind beim öffentlichen Versorgungsträger auf eigenen Kosten der Eigentümergemeinschaft zu besorgen.*

**Außenanlagen:**

*Die Gestaltung der Außenanlagen richtet sich nach der Planung.*

*Die Zuwegungen zu den Hauseingängen und Parkflächen, Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze im freien werden mit Betonpflaster 20/20 und Betonleistensteine erstellt. Um das Mehrfamilienhaus wird zum Schutz der Mauer ein Traufstreifen um das Haus erstellt. Gemeinschaftsgrünflächen werden mit*

Rasen und Bepflanzung laut Bebauungsplan und Freiflächenplan erstellt. Die Pflege der Gemeinschaftsgrünflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

**Entwässerung:**

Regenwasser wird über mehrere Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück entwässert. Schmutzwasser wird über den öffentlichen Kanal entwässert.

**Gewährleistung:**

Die Gewährleistung bzw. Mängelansprüche leiten sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ab. Für Mängel am Baukörper beträgt die Gewährleistungsfrist in der Regel 5 Jahre.

In dem Gebäude werden verschiedene Baustoffe mit unterschiedlichen bauphysikalischen Eigenschaften wie dem Schwinden, Kriechen, Setzen oder dergleichen eingesetzt. Dadurch können Risse in allen Oberflächen, z.B. Putz, entstehen. Solange sich diese innerhalb der jeweiligen DIN-Toleranzen bewegen, stellen diese keinen Mangel dar. Das gleiche gilt auch für Risse und Beschädigungen von dauerelastischen Wartungsfugen, wie zum Beispiel im Bereich Bodenfliesen mit Wandfliesen/Sockel oder Trennfugen zwischen verschiedenen Bodenbelägen. Diese elastischen Trennfugen und Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei allen beweglichen Bauteilen, insbesondere Haustechnik, sind kürzere Gewährleistungsfristen zu beachten.

Eine 2-jährige Gewährleistungsfrist gilt für alle beweglichen Teile und der sogenannten Verschleißteile wie z.B. Relais, Lichtschalter und dergleichen. Für Leuchtmittel wird keine Gewährleistung übernommen, da es sich hier um Verbrauchsmittel handelt.

**Prospektvorbehalt:**

Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Bauträgerkaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Die gezeigten Objektabbildungen sind künstlerische Auffassungen des Illustrators.

Baubeschreibung Stand 30-09-2024