

# Residence Schabserhof

Sciaves - Schabs



BAU -UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG



# Residence Schabserhof

Schabs



## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### 1. Allgemeine Erläuterungen

Alle Maurerleistungen werden laut den genehmigten Plänen, bzw. den Ausführungsplänen durchgeführt. Alle nicht aufscheinende Details werden vom Bauleiter bestimmt. Die Bauausführung der verschiedenen tragenden Bauteile unterliegt den Angaben des Projektanten der statischen Struktur.



### 2. Tragende Strukturen

Das Kellergeschoss wird mittels wasserundurchlässiger Stahlbetonkonstruktion erstellt.

### 3. Mauerwerk

Die oberirdischen Außenwände werden gemäß Energiegesetz und Klimahaushaus-Vorgaben der Klasse „A“ in Ziegelsteinen mit außenseitigem Vollwärmeschutz errichtet. Als äußerste Schicht wird Putz in Farbe nach Wahl des Bauherrn aufgebracht.



### 4. Trennwände

Die Trennmauern der Keller in Leichtbetonbauweise und weißem Anstrich.

Trenn- und Innenwände der Wohneinheiten mittels Planfüll- bzw. Hohlblockziegeln und Schalldämmung in geeigneter Stärke. Die Wandoberflächen werden verputzt und mit Innenwandfarbe weiß gestrichen.



### 5. Geschossdecken

Die Decken werden als Massivdecke bzw. Hohlsteindecken ausgeführt. Dämmung mittels geeignetem Material mit hervorragenden Schallschutzeigenschaften. Verputzt der Unterseite und weißem Anstrich (oberirdisch).

### 6. Dach

Zimmermannsmäßiger Dachstuhl in Holz, entsprechend den statischen Erfordernissen mit optimierter Wärmedämmung und Eindeckung wie laut Projekt vorgesehen: Dachziegel; Dachuntersicht (Innen) Holzperlinen und farblosen Anstrich; Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech o.ä.

Wo lt. genehmigten Projekt vorgesehen, werden Dachfenster vom Typ „Velux“ oder gleichwertige eingebaut (nicht motorisiert). Wo lt. genehmigten Projekt vorgesehen, wird eine abgehängte Decke montiert (nicht begehbar)



### 7. Spenglerarbeit

Ausführung der gesamten Spenglerarbeit in Uginox oder gefärbtem Aluminium (Prefalz)



### 8. Balkone

Balkone werden in derselben Charakteristik wie die Geschossdecken ausgebildet, **darüber Belag in frostsicheren feinen Steinzeug**. Oder Alternativ: Struktur und Boden in Holz, farblos gestrichen, Geländerausführung lt. Detailplänen des genehmigten Projektes.

Die Terrasse im Erdgeschoss haben ein Bodenbelag aus Zementblöcken oder Fliesen, auf Kiesbett verlegt oder geklebt.



### 9. Gemeinschaftliches Stiegenhaus

Die Treppen und Treppenabsätze werden in Stahlbeton laut statischen Berechnungen errichtet und Belag **aus Naturstein: Marmor oder Granit, oder Fliesen 1.Wahl**.

Geländer und Handlauf lt. Projekt und Auswahl des Bauleiters.

Eingangstür im EG mit Türklingeln, Videosprechanlage und Briefkästen.



### 10. Isolierungen und Abdichtungen

Senkrechte und waagrechte Abdichtung der Bodenstrukturen.

Waagrechte Abdichtung der Hängegärten, Terrassen usw.

**Wärme- und Schalldämmisolierung der Unterböden, des Mauerwerks und der Zwischenwände.**

**Wärme- und Schalldämmisolierung u. Abdichtung des Dachs.**

Die Ausführung dieser Arbeiten werden den Verordnungen zur Energieeinsparung entsprechen, und nach Wahl des Bauleiters, je nach Bedarf und Zweckbestimmung ausgeführt.



### 11. Unterboden/Estrich

Schwimmender Estrich mit **Trittschalldämmung und Wärmedämmung** in allen Wohnräumen und im Treppenhaus.

Darunter Schaumbeton als Ausgleichsschicht über den Rohren.

### 12. Fenster- und Fensterbänke

Wohnraumfenster- und Fenstertüren in **Holz oder Holz-Alu** mit 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung mit optimalem U-Wert, Sicherheitsbeschläge mit Dreh- Kippfunktion, und **nur wo laut Projekt vorgesehen Schiebetüren** (Lage, Größe und Anzahl richten sich nach Planunterlagen), Griffe in eloxiertem Aluminium.

**Rollläden in Aluminium an allen Fenster- und Fenstertüren, elektrisch betrieben.** Die Innenfensterbänke werden in weißem PVC oder Holz gefertigt. Die Außenfensterbänke im selben Material wie die gesamten Spenglerarbeiten, Aluminium oder Uginox. Für die Kellerräume sind Fenster in PVC vorgesehen.



### 13. Wohnungseingangstür

Sicherheitstür mit Sicherheitsschloss, Türklinke in eloxiertem Aluminium und Spion. Das Modell und die Farbe der erfolgt nach Wahl des Bauleiters.

### 14. Innentüren

Innentüren echtholz furniert, wo laut Projekt vorgesehen in **Eiche, Buche oder Esche** bestehend aus einem Türflügel samt Futterstock und Türgriffe in eloxiertem Aluminium.

Es wurden keine Schiebetüren vorgesehen. Auf Anfrage extra verrechnet.

Keller: Stahltüren aus Profilblech, isoliert.





Garagentor als Sektionaltor in Stahlblech, Größe lt. Plan, **manuell zu öffnen und Vorbereitung zur eventuellen Motorisierung.**

Wo es die Brandschutzbestimmungen vorsehen werden Brandschutztüren REI 60 oder REI 120 eingesetzt.

## 15. Fußböden & Wandverkleidungen

### Keller und Hobbyraum:

Geglätteter Zementbeton (Industriebeton) mit Quarzstaub oberflächenbeschichtet.

### Zugangswege, Stufen und Treppenabsätze:

In Naturstein oder Fliesen, lt. Auswahl des Bauleiters.

### Wohneinheiten:

Bodenfliesen im Bad, Tageswc, Küche und einen Teil des Küchenbereiches kann auf Anfrage mit Fliesenplatten ausgelegt werden, Abstellraum. **Tür- bzw. fensterhohe Wandfliesen** im Bad und Wc.

Individuelle Auswahl bei der vom Bauleiter bestimmten Lieferfirma, **Listenpreis des Materials bis zu Euro 40,00/m<sup>2</sup>.**

Hochwertiger Parkettboden in Buche oder Eiche, 3-stab, Oberfläche lackiert, in allen Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafräumen sowie Flurbereich.

**Listenpreis des Materials bis zu Euro 60,00/m<sup>2</sup>.**

### **Sockelleisten in Holz.**

Mehrleistungen, diagonale Verlegung, Sonderausführungen und -Oberflächenbehandlungen, Bordüren, Dekore usw. gehören nicht zum Leistungsumfang und werden extra berechnet.

In Begriff sind: Jollyecken, Aluschienen am Bodenzimmer und am Fliesenwandecken in Alu oder Inox-Material.



## 16. Sanitärarbeiten

Sämtliche Leitungen werden bis zur Verteilerstation einer jeden Wohneinheit wärmeisoliert, und laut Gesetz, errichtet.

In den Wohneinheiten werden die Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizungsrohre, Abflussleitungen lt. den Berechnungen des Projektanten und den erforderlichen Querschnitten ausgeführt. Entlüftungsröhre werden über das Dach geführt.

Jede Wohnung verfügt über einen Kalt- und Warmwasserzähler.

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind aus **weißem Kristallporzellan der Marke Villeroy & Boch, Serie Omnia Architectura.** Die **Badewannen und Duschtassen sind aus Acryl.**

Die **Armaturen/Mischer der Marke Hansgrohe Serie Talis E2.**

### Bad:

1 x Waschbecken (65cm breit)

1 x wandhängende Wc-Anlage mit Unterputzspülkasten

1 x wandhängendes Bidet

1 x Badewanne 170x75

1 x Duschtasse 80x80 mit Brausenset (wo lt. Projekt vorgesehen ist)

### Gäste Wc:

1 x Waschbecken (50cm breit)

1 x wandhängende Wc-Anlage mit Unterputzspülkasten

1 x Duschtasse 80x80 mit Brausenset.

Zubehör wie Duschkabine, Handtuchhalter, Spiegel, und Badeschränke dgl. sind nicht inbegriffen und werden extra verrechnet.

In der Küche sind die Anschlüsse für Abfluss und Zufuhr von Kalt- und Warmwasser sowie Anschluss für die Spülmaschine vorgesehen.





Balkone/Terrassen sowie Privatgärten werden mit einem frostgesicherten Wasserhahn für den Wasseranschluss ausgestattet.

Es ist ein Regenwassertank vorgesehen.

### 17. Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird gemäß Planung des Heizungs-Ingenieurs in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften ausgeführt und **entspricht den hohen Bedürfnissen der optimalen Energieeinsparung.**

**Das Heizsystem wird mittels Fernheizung betrieben.**

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.** Im Bad (nicht Tageswc) zusätzlich ein **Wandheizkörper (Typ Handtuchtrockner).**

Exakte Verrechnung des Verbrauchs mittels elektronischem Kalorienzähler mit Durchflussmengenmessung und gesteuertes Zonenventil zur individuellen Regelung der Heizung.



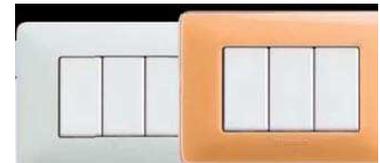
### 18. Elektroanlage

Die gesamten Elektroarbeiten werden laut Projekt und Installationsplan ausgeführt, wobei die Normen der CEI 64-8V3 und jene des Stromanbieters berücksichtigt werden.

**Die Schaltgeräte und Steckdosen sind vom Fabrikat Vimar, Serie Plana mit weißer Abdeckplatte.**

TV- und Satellitenanlage wird funktionsfähig eingebaut (ohne Decoder), mit Anschluss in allen Zimmern und im Wohnzimmer.

**Die Videosprechanlage (in Farbe)** befindet sich im Flur/Windfang. **Telefonanschluss (Internet)** wird nach Anweisung der Telecom vorgesehen mit Anschlüssen **in jedem Zimmer und im Wohnzimmer.**



In den Räumen werden folgende Installationen ausgeführt:

alle Schlafzimmer: 4 Steckdosen, 1 Deckenauslass;

Wohnzimmer: 4 Steckdosen, 1 Deckenauslass;

Küche/Kochnische: 3 Steckdosen, 3 Steckdosen für Küchengeräte (Kühlschrank, Herd, Backofen), 1 Decken- und 1 Wandauslass, Anschluss für die Dunstabzugshaube;

Bad/Wc: 3 Steckdosen, 1 Decken- und 1 Wandauslass;

Windfang/Flur: 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Balkon/Terrasse: 1 Steckdose, 1 Wandauslass mit Leuchtkörper;

Keller: 1 Steckdose, 1 Decken- od. Wandauslass mit Leuchtkörper

Garage: 1 Steckdose, 1 Decken- oder Wandauslass mit Leuchtkörper

Gemeinsame Bereiche: automatische Beleuchtungsanlage mit Bewegungsmeldern und Dämmerungssensor und Beleuchtungskörper nach Wahl des Bauleiters;

Hobbyraum: Elektroheizkörper vorgesehen.

Wo lt. genehmigten Projekt vorgesehen, werden Notlampen montiert.



### 19. Schornsteine und Abluff

In jeder Wohnung wird ein **Abluffrohr für die Küche** errichtet.

Alle **innenliegenden Bäder, Wc's, und Abstellräume, ohne Fenster** werden an eine **Abluffanlage Typ Limodor**, angeschlossen (1 Anschluss für jede Wohnung)

In jeder Wohnung wird einen **Heizkamin (Notkamin + Abluff)** vorgesehen.





In jeder Wohnung ist eine kontrollierte Zwangslüftung vorgesehen. Die Anlage wird in Übereinstimmung mit den Richtlinien der Klimahausagentur ausgeführt.

## 20. Außengestaltung

Die Zufahrt in das Untergeschoss wird über ein **elektrisch betriebenes Gitter- oder Sektionaltor** am Ende oder am Anfang der Rampe welches mittels Schlüssel und Fernsteuerung geöffnet werden kann, abgegrenzt.

Der gesamte Außenbereichs wird von der Bauleitung gemäß genehmigtem Projekt gestaltet.

Der private Grund wird von der Gemeinschaftsfläche abgegrenzt, sowie auch die Gärten untereinander.



## 21. Schlussbemerkungen

Sämtliche Leistungen für die Durchführung der arbeiten werden lt. genehmigten Projekt, lt. Ausführungsplänen, bzw. nach Anweisungen/Auswahl des Bauleiters ausgeführt.

Die angeführten Materialarten sind Indikativ und können mit gleichwertigem ersetzt werden. Qualität sowie Art und Fabrikat der verwendeten Produkte sind wenn nicht genauer beschrieben den Anweisungen des Bauleiters unterworfen.

Die abgebildeten Fotos haben rein Illustrativen Charakter und sind nicht maßgeblich für die Ausstattung.

**Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Wahl der Materialien und Farben der Außenfassaden, Außengestaltung und aller Gemeinschaftsanteile ausschließlich der Bauleiter bzw. der Verkäufer entscheidet** und nicht auf einzelne Kundenwünsche eingegangen werden kann, damit ein architektonisch einheitliches Gesamtbild entsteht. Der Verkäufer behält sich vor, alle jene Abänderungen in der Ausführung vorzunehmen, welche nach Ihrem Wissen ein Vorteil für die Gesamtanlage darstellt.

Sollten durch eine ungenaue Beschreibung oder durch zukünftige Abänderungen von Materialien (z. B.: Produktionsumstellungen) Gebäudeteile nicht wie beschrieben errichtet werden können, so verpflichtet sich der Verkäufer die bestmöglichen Ersatzmaterialien einzusetzen.

**Die lt. genehmigten Projekt angeführten Flächen die für das Gemeinschaftseigentum bestimmt sind können erst nach Abschluss der Arbeiten mit der Hinterlegung der materiellen Teilung endgültig und genau festgelegt werden.**

Alle Änderungen nach Abschluss des Kaufvorvertrages und während der Baufase an Installationen, Einteilungen oder zusätzlichen Ausführungen müssen rechtzeitig und schriftlich mit der Bauleitung abgeklärt werden. Zusatzarbeiten oder Abänderungen sind vom Käufer direkt mit dem ausführenden Unternehmen nach Zustimmung der Bauleitung zu begleichen.

**Um die beste akustische Isolierung zu garantieren, können die laut genehmigten Projekte vorgesehen Positionen der Küchen und Bäder nicht verlegt werden.**

Das Besichtigen bzw. Betreten der Baustelle kann nur in Anwesenheit und mit Absprache des Bauleiters u/o des Sicherheitsbeauftragten erfolgen.





## 22. Klimahaus Zertifikat

Die Energieeffizienz der Gebäudehülle entspricht den Qualitätsanforderungen des **Klimahauses Klasse A Standard**.

### SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN - HINWEISE

Zur Vermeidung von Körperschallübertragungen sind seitens der Käufer insbesondere folgende Maßnahmen bzw. Erfordernisse zu beachten:

- Allseitige schalltechnische Trennung der Küchenarbeitsplatten, sowie Waschtischverbauten im Badezimmer zu angrenzenden Wänden und Wandschränken (mittels zwischenliegendem Einbau von Schaumstoffbändern o.ä.);
- Schalltechnische Trennung der Rückwandplatten bei Küchen zu den Arbeitsplatten (mittels zwischenliegendem Einbau von Schaumstoffbändern o.ä.);
- Schalltechnisch getrennte Montage von Wandschränken, Wandborden u. dgl. Wenn darauf lärmerzeugende Geräte wie z.B. Fernseher, Radios, Lautsprecherboxen, etc. gestellt werden; Schalldämmende Montage von allen direkt an den Wänden montierten Geräten wie z.B. Fernseher, Lautsprecherboxen etc.;



### AUSTROCKNUNG DES GEBÄUDES - HINWEISE

Die Austrocknungszeit des Gebäudes beträgt mehrere Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit unbedingt folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 3 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln (z.B. Küche u. dgl.) ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen;
- Mauerecken sollen nicht mit Vorhängen und dgl. überdeckt werden;
- Wände und Decken sollen nicht tapeziert werden;
- Während der Heizperiode ist in Abständen von 4 – 5 Stunden (möglichst 3 – 4 x am Tag) mit Durchzug ca. 15 Minuten zu lüften;
- Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit (mehrere Stunden am Tag) zu öffnen bzw. in Kippstellung zu belassen;
- Bad, WC und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles mehrmals am Tag durchzulüften;
- Innerhalb der Wohnung darf keine Wäsche getrocknet werden;
- Auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturpflanzen) und/oder Zierspringbrunnen ist zu verzichten;
- Luftbefeuchtungsgeräte sind nicht zu verwenden;
- Kellerräume und Garagenboxen müssen regelmäßig belüftet werden und es dürfen keine Gegenstände, Kartone, Möbel, Papier, usw. eingestellt werden. Auf Boden- bzw. Wandflächen sind keine Gegenstände direkt zu lagern (Belüftungsabstände einhalten);

