



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Doppelhäuser



### **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

#### **NEUBAU VON 4 DOPPELHÄUSERN MIT TIEFGARAGE**

nach dem Großherzoglichen Reglement vom 3. September 1985,  
wie in Artikel 1601-5 des Code Civil vorgesehen

**Stand: 22.07.2014**



Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Kaufgegenstandes. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Bauträgers (Bauherrn) und ist die Grundlage jedes Kaufvertrages.

## 0 ALLGEMEINES

Die SBT Immobilien Luxembourg Zweite Objektgesellschaft S.A. erstellt auf den Flurstücken 838/2946 bis 838/2953 4 Doppelhäuser.



# 1 Allgemeine technische Eigenschaften des Gebäudes

## 1.1 Gründung, Unterbau

### 1.1.1 Erdarbeiten

- Mutterbodenabtrag bis zu einer Schichtdicke von 20 bis 30 cm.
- Erdaushub maschinell, nach Vorgabe des Statikers.  
Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube unterhalb des Gebäudes, der Fundament- und Rohrgräben, der Garage und der Aussenanlagen.
- Verfüllen der Fundamente
- Abfuhr des überschüssigen Erdreichs auf zugelassene Deponien.

### 1.1.2 Fundamente

- Gründung nach Vorgabe des Bodengutachters und Statikers.
- Gründung mittels Bodenplatte auf Bodenaustausch.
- Ring-/Fundamenterde mit Anschlussfahnen für den Potentialausgleich und Blitzschutz.
- Für die Entwässerung erforderliche Grundleitungen, nach Vorgabe der Fachplaner und nach Vorschrift der Gemeinde.

## 1.2 Wände und Tragstruktur

### 1.2.1 Wände der Untergeschosse

#### 1.2.1.1 Aussenwände (unterirdisch)

- Keine.

#### 1.2.1.2 Tragende Innenwände (unterirdisch)

- Keine.

### 1.2.2 Aussenwände der Obergeschosse

- Stahlbeton (tragend) oder Mauerwerk, nach Vorgabe des Statikers.
- Attika:  
Mauerwerk nach Vorgabe des Statikers.
- Wandbekleidung aussen (Fassadenbekleidung):  
Wärmedämmverbundsystem, Dicke der Wärmedämmschicht nach Vorgabe Energiepass, Armierungsspachtelung mit Glasgewebe und eingefärbtem Endputz, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.  
Farbakzente entsprechend Farbkonzept.
- Wandbekleidung innen:  
Gipsputz.



### 1.2.3 Giebelwände

- Keine.

### 1.2.4 Trennwände zwischen den 4 Doppelhäusern

- Mauerwerk,  $d = 2 \times 17,5 \text{ cm} + 5 \text{ cm}$  Trennfuge, nach Vorgabe des Statikers.
- Wandbekleidung innen:  
Gipsputz.

### 1.2.5 Sonstige Aussenwände (Loggien)

- Keine.

### 1.2.6 Tragende Innenwände (oberirdisch)

- Stahlbeton oder Mauerwerk nach Vorgabe des Statikers.
- Wandbekleidung innen:  
Gipsputz.

### 1.2.7 Nichttragende Innenwände (Raumtrennwände, oberirdisch)

- Raumtrennwände:  
Gipskartonständerwände, doppelt beplankt.
- Schachtwände:  
Stahlbeton, Mauerwerk bzw. Gipskartonständerwände.
- Installationswände oder Vorsatzschalen:  
Gipskartonständerwände.

## 1.3 Deckenkonstruktionen

### 1.3.1 Deckenkonstruktionen in den Regelgeschossen

- Decken aus Stahlbeton, nach Vorgabe des Statikers.
- Deckenstärken nach Vorgabe des Statikers, mit integrierten Rohrleitungen der Lüftungsanlage.  
Fußbodenaufbau bestehend aus:
  - Wärmedämmschicht
  - Trittschalldämmung.
  - Estrich .
  - Bodenbelag.
- Deckenunterseite:  
Beton mit schalbahnglatte Oberfläche, Fugen verspachtelt.
- Wegen der Lüftungsleitungen in den Decken beträgt die Bohrtiefe an der Deckenunterseite max. 5 cm.



## 1.3.2 Bodenaufbau Dachterrassen und Loggien

- Dachterrasse:  
Gefällelose Flachdecken aus Stahlbeton entsprechend Vorgabe des Statikers.  
Fußbodenaufbau:
  - Dampfsperre.
  - Dämmung, Dicke der Wärmedämmschicht nach Vorgabe Energiepass.
  - Dachabdichtung.
  - Bodenbelag: siehe 2.1.4.
  - Deckenunterseite:  
Beton mit schalbahnglatter Oberfläche, Fugen verspachtelt.

## 1.3.3 Bodenaufbau über beheizten Räumen

- Siehe 1.3.1.

## 1.3.4 Bodenaufbau über unbeheizten oder offenen Räumen

- Keine.

## 1.4 Trennwände mit Verteilungsleitungen

### 1.4.1 Zwischen Haupträumen

- Siehe 1.2. – Alle Leitungen werden in den Wänden verlegt.

### 1.4.2 Zwischen Haupt- und Nebenräumen

- Bäder und WC's:  
Installationswände als Vorwandsystem in Trockenbauweise.

## 1.5 Treppen

### 1.5.1 Haupttreppen

- Treppenläufe und Podeste:  
Stahlbeton (Ortbeton oder Betonfertigteile) nach Vorgabe des Statikers.

### 1.5.2 Nebentreppen – Aufstieg aufs Dach

- Keine.



## 1.6 Entrauchungs- und Lüftungsleitungen

### 1.6.1 Entrauchung der Innenräume

- Keine.

### 1.6.2 Lüftung der Innenräume

- Die Raum-Zu- und Abluft wird mittels in der Betondecke geführten Kunststoffrohren zu den Räumen geführt. Im Einzelfall (wo konstruktiv erforderlich) werden Zuluftleitungen im Fußbodenaufbau und/oder in abgehängten Decken geführt.

### 1.6.3 Frischluftkanäle

- Die Frisch- und Fortluftkanäle bzw. Rohre im Technikraum aus Stahlblech, isoliert wo erforderlich.
- Die Zu- und Abluftleitungen zu den Geschossen als Wickelfalzrohre, isoliert wo erforderlich.

### 1.6.4 Abgaskanäle der Heizungsanlage

- Abgasführung Gastherme mittels zugelassener Abgasleitung im Technikraum, über Dach geführt.

## 1.7 Fallrohre und Sammelleitungen

### 1.7.1 Regenfallrohre

- Flachdachentwässerung:  
Fallrohre ausserhalb der Gebäude aus vorbewittertem Zinkblech.
- Entwässerung der Dachterrasse:  
Fallrohre bzw. Wasserspeier außerhalb des Gebäudes aus vorbewittertem Zinkblech, sichtbar verlegt.

### 1.7.2 Abwasserfallrohre

- Fallrohre innerhalb des Gebäudes:  
SML-Rohr (Gusseisen, muffenlos), isoliert wo erforderlich.  
Verlegung in den Obergeschossen: unsichtbar (in Schächten).

### 1.7.3 Sammelleitungen

- Rohrleitungen erdverlegt:  
getrennt für Regen- und Schmutzwasser.

### 1.7.4 Anschluss an die Kanalisation

- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für Regen- und Schmutzwasser.



## 1.8 Dachflächen

### 1.8.1 Schrägdachkonstruktion, Dachdeckung und Zubehör

- Keine.

### 1.8.2 Flachdachkonstruktion, Dachabdichtung und Zubehör

- Gefällelose Flachdecke aus Stahlbeton entsprechend Vorgabe des Statikers.
- Dachaufbau:
  - Dampfsperre.
  - Wärmedämmung, als Gefälledämmung, Dicke nach Vorgabe Wärmeschutzberechnung.
  - Dachabdichtung, wurzelfest.
  - Schutz- und Speichervlies.
  - Festkörperdrainage.
  - Substratschicht.
  - Extensive Dachbegrünung.
  - Ein Sicherungssystem in Form von Sekuranten wird vorgesehen.

### 1.8.3 Kaminaufsätze, Lüftungsauslässe und sonstige Durchführungen von Kanälen oder Leitungen

- Stragentlüftung: SML-Rohr (Gusseisen, muffenlos) mit Systembauteil.
- Zuluft: Ansaugung über Fassade.
- Abluft: Verzinkte Wickelfalzrohre mit Ausblashaube
- Thermische Solaranlage: Durchführung Elektroleitung für die Fühler  
Vor- und Rücklauf Durchführung mittels isolierter Metallwellrohre.
- Heiztherme: Abgasdurchführung



## 2 Wohnungen und ihre Ausstattung

### 2.1 Bodenbeläge und Sockelleisten

#### 2.1.1 Bodenbeläge und Sockelleisten in den Haupträumen

- Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer:  
Parkettbelag, 2-Schicht-Fertigparkett, 10 mm mit 3-4 mm Nuttschicht, Holzart Eiche, versiegelt, Verlegung in unregelmäßigem Verband, festverklebt mit dem Estrich, mit Sockelleiste, Farbe weiß, in entsprechendem Material, nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 2.1.2 Bodenbeläge und Sockelleisten in den Nebenräumen

- Küchen:  
wie unter 2.1.1 beschrieben.
- Bäder, WC- und Abstellräume:  
Bodenfliesen mit Fliesensockel, Fabrikat Villeroy & Boch X-Plane oder gleichwertig, Format 30 x 60 cm, Verlegung mit versetzter Fuge (wilder Verband), Farbe nach Wahl des Erwerbers aus vom Bauträger vorgelegten Mustern.

#### 2.1.3 Bodenbeläge und Sockelleisten im Wohnungseingangs- und Flurbereich

- Siehe 2.1.1.
- Eingang EG: siehe 4.1.1

#### 2.1.4 Bodenbeläge der Dachterrassen und Loggien

- Terrassen:  
Betonplatten 40 x 40 x 4 cm, grau, nach Vorgabe des Bauträgers.

### 2.2 Wandbelag Fliesen (ausgenommen Putz, Anstrich, Tapeten)

#### 2.2.1 Wandbelag Fliesen in den Nebenräumen

- Bäder:  
Wandfliesen (kein Fries, keine Bordüre):  
Höhe Duschbereich: ca. 2,10 m,  
Höhe an Wänden mit Installationen: ca. 1,20 m,  
Höhe der Vorwand: ca. 1,20 m,  
Fabrikat Villeroy & Boch X-Plane oder gleichwertig, Format 30 x 60 cm, Verlegung mit versetzter Fuge (wilder Verband), Farbe nach Wahl des Erwerbers aus vom Bauträger vorgelegten Mustern.
- WC-Räume: Wandfliesen (kein Fries, keine Bordüre):  
Höhe an Wänden mit Installationen: ca. 1,20 m.  
Fabrikate: wie Bäder.

#### 2.2.2 Wandbelag Fliesen in sonstigen Räumen

- Keine.





## 2.3 Deckenbekleidungen (ausgenommen Anstrich, Tapeten)

### 2.3.1 Deckenbekleidungen in den Innenräumen

- Teilweise abgehängte Gipskartondecken in WC- und Abstellräumen und wo technisch erforderlich.

### 2.3.2 Deckenbekleidungen in den offenen Trockenräumen

- Keine.

### 2.3.3 Deckenbekleidungen in den Loggien

- Keine.

### 2.3.4 Deckenbekleidungen der Balkonunterseiten

- Keine

## 2.4 Fensteranlagen aussen

### 2.4.1 Fensteranlagen der Haupträume

- Ein- oder mehrflügelige Dreh- (oder Drehkipp-) Fenster aus gedämmten Alu-Profilen mit Dreifachverglasung.  
Außenfensterbänke aus Alu.  
Innenfensterbänke aus Naturstein, Marmor Jura gelb.
- Ein- oder mehrflügelige Dreh- (oder Drehkipp-) Fensterelemente, bodentief aus gedämmten Alu-Profilen mit Dreifachverglasung.  
Außenfensterbänke aus Alu.
- Ein- oder mehrflügelige Dreh- (oder Drehkipp-) Fensterelemente, bodentief mit Festverglasung aus gedämmten Alu-Profilen mit Dreifachverglasung bei der Dachterrasse und der Gartenterrasse.
- Farbe nach Vorgabe Farbkonzept.
- Im Erdgeschoss absperrbare Fenstergriffe.
- Alu-Fenstergriffe.

### 2.4.2 Fensteranlagen der Nebenräume

- Soweit vorhanden: wie 2.4.1.

## 2.5 Läden, Verdunkelung, Sonnenschutz aussen

### 2.5.1 In den Haupträumen

- Aufsatzrollläden mit Panzer aus Alulamellen, elektrisch betrieben.
- Die Gartenterrassen sind mit je einer elektrisch betriebenen Markise, 4,50 m breit und 3,50 m tief, Farbe nach Vorgabe Farbkonzept, im Erdgeschoss ausgestattet.



### 2.5.2 In den Nebenräumen

- Soweit vorhanden: wie 2.5.1.

## 2.6 Türen und Schreinerarbeiten innen

### 2.6.1 Türzargen und Rahmen

- Türzarge aus Holzwerkstoff, Oberfläche wie Türblätter, Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

### 2.6.2 Innentüren

- Türblätter aus Röhrenspanplatte, Oberfläche CPL (Continuous Pressed Laminates), Dekor nach Vorgabe des Bauträgers.

Türen innerhalb von Wohnungen werden 2 cm unterschritten.

- Edelstahl-Drückergarnituren nach Mustervorlage des Bauträgers, Schloss für Buntbartschlüssel mit runden Abdeckrosetten.

### 2.6.3 Oberlichter

- Keine.

### 2.6.4 Wohnungseingangstüren

- Keine.

### 2.6.5 Schrankwände

- Keine.

### 2.6.6 Türen von Abstellräumen

- Revisionsöffnung Wohnungsstation:  
Zarge und Frontblende, Stahlblech, weiß lackiert.
- Siehe 2.6.2.

### 2.6.7 Gesimse und Verkleidungen

- Keine.

## 2.7 Schlosserarbeiten und Geländer

### 2.7.1 Geländer und Handläufe in den Wohnungen

- Siehe 4.4.4.

### 2.7.2 Absturzsicherungen

- An bodentiefen Fenstern:  
Absturzsichernde Verglasung (transparent) mit Edelstahlabdeckprofil als zugelassenes System.
- An Balkonen, Loggien und Dachterrassen:  
Absturzsichernde Verglasung (transluzent) mit Edelstahlabdeckprofil als zugelassenes System.



## 2.7.3 Sonstiges

- Keine.

## 2.8 Malerarbeiten, Papier- und Stofftapeten

### 2.8.1 Farben und Lacke (aussen)

#### 2.8.1.1 Auf Schreinerarbeiten

- Keine.

#### 2.8.1.2 Auf Verschlüssen und Abdeckungen

- Attikaabdeckung aus vorbewittertem Zinkblech.

#### 2.8.1.3 Auf Beschlügen

- Keine.

#### 2.8.1.4 Auf Putz, Holzverkleidungen, Gipsfaserstoff oder sonstigem, Wände und Decken der Loggien, Unterseite und Seiten der Balkone

- Mineralischer Egalierungsanstrich gemäß Farbkonzept.

### 2.8.2 Innenanstrich

#### 2.8.2.1 Auf Schreinerarbeiten

- Keine.

#### 2.8.2.2 Auf Wänden

- Haupträume:  
Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.
- Küchen, Bäder und WC-Räume:  
wo keine Wandfliesen, Malervlies glatt, heller Anstrich, Farbton hell nach Vorgabe des Bauträgers.
- Abstellräume, Wohnungseingangsbereich, Flure:  
Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 2.8.2.3 An Decken

- Haupträume:  
Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.
- Küchen, Bäder und WC-Räume:  
Malervlies glatt, Anstrich, Farbton hell nach Vorgabe des Bauträgers.
- Abstellräume, Wohnungseingangsbereich, Flure:  
Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.



### 2.8.3 Tapeten

#### 2.8.3.1 Auf Wänden

- Keine.

#### 2.8.3.2 An Decken

- Keine.

### 2.8.4 Stofftapeten

- Keine.

## 2.9 Innenausstattung

### 2.9.1 Kücheneinrichtung

- Keine.

#### 2.9.1.1 Spüle, Armaturen

- Keine. Es werden Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit Eckventilen und Abwasseranschluß für eine Küchenspüle mit Spülmaschinenanschluß vorgerüstet.

#### 2.9.1.2 Geräte und Möbel

- Keine.

#### 2.9.1.3 Müllbeseitigungsanlage

- Keine.

#### 2.9.1.4 Schrank zum Wäschetrocknen

- Keine.

### 2.9.2 Sanitäreinrichtung und Klempnerarbeiten

#### 2.9.2.1 Kaltwasserverteilung

- Die Zuleitungen in den Wohnungen sind unsichtbar (d.h. unter Putz bzw. in Schächten) verlegt. Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden wärmedämmend.
- Küche:  
Zuleitung für Spülmaschine und Spüle. Die Installation endet am Installationsschacht. Weiterführende Leitungen sind im Zuge der Kücheneinrichtung vom Erwerber auszuführen.
- Bäder und WC-Räume:  
Zuleitungen für Sanitärgegenstände.
- Rohrmaterialien:  
Die Zuleitungen von den Technikräumen bis in die Wohnungen werden aus Kunststoffverbundrohr erstellt. In den Wohnungen erfolgt die Installation mittels Kunststoffrohren.



### 2.9.2.2 Verteilung von Warmwasser für den kollektiven Verbrauch, Zähler

- Keine.

### 2.9.2.3 Erzeugung von Warmwasser und Verteilung für den individuellen Verbrauch

- Die Warmwassererzeugung erfolgt über die vorgesehene thermische Solaranlage, im Bedarfsfall von der Brennwertheizung unterstützt. Die Verteilung erfolgt mittels gedämmten Kunststoff-Verbundrohren zu den Verbrauchsstellen.

### 2.9.2.4 Abwasser

- Alle Sanitärgegenstände werden an die Abwasserfallrohre angeschlossen. Die Abwasserleitungen sind entlüftet.
- Die Abwasserleitungen in den Wohnungen sind unsichtbar (d.h. unter Putz bzw. in Deckenhohlräumen, Schächten, usw.) verlegt.
- Rohrmaterialien für Anschluss- und Entlüftungsleitungen: Fallstränge in SML-Rohr (Gusseisen, muffenlos), Abdichtung durch CV-Verbindung (Dichtschellen). Die Objektanschlüsse werden in Kunststoff ausgeführt.

### 2.9.2.5 Gasversorgung

- In den Häusern sind Gasanschlüsse vorgesehen.
- Versorgungsleitung vom Hausanschluss zum Technikraum im Obergeschoss (Siehe 5.7).

### 2.9.2.6 Reserveanschlüsse

- Keine.

### 2.9.2.7 Sanitärgegenstände

- Sanitärgegenstände nach Vorgabe des Bauträgers.
- Standardfarbe der Sanitärgegenstände: weiß.
- Fabrikat Armaturen: Hansgrohe oder gleichwertig  
Fabrikat Sanitärkeramik: Keramag oder gleichwertig  
Fabrikat Badewanne: Kaldewei oder gleichwertig
- **Bodengleiche Duschen** mit Rinnenentwässerung, Boden gefliest, Duschkabine mit Schwing- oder Schiebetüreinstieg, nach Vorgabe des Bauträgers, mit festen Segmenten aus Klarglas, verchromte Brausebatterie für Aufputzmontage als Einhebelmischer Handbrause mit verstellbarem Brausestrahl und verchromtem Brauseschlauch ca. 160 cm lang, Wandstange ca. 90 cm lang.
- **Badewanne** aus Stahl emailliert mit Wannenträger aus schall- und wärmedämmendem Material, Größe nach Planeintrag. Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenterbetätigung. Verchromte Wannebatterie für Aufputzmontage als Einhebelmischer, Handbrause mit verstellbarem Brausestrahl und verchromtem Brauseschlauch ca. 125 cm lang, Wannenhalter.
- **Waschbecken**, wandhängend, Größe nach Planeintrag, verchromte Waschtischbatterie als Einhebelmischer, mit Zugknopfgarnitur, Spiegel nach Vorgabe des Bauträgers.
- **Handwaschbecken** (in WC-Räumen): wandhängend, Größe nach Vorgabe Werkplanung, verchromte Waschtischbatterie, mit Zugknopfgarnitur, Spiegel nach Vorgabe des Bauträgers.
- **WC**: wandhängendes Tiefspül-WC, mit eingebautem Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel.



### 2.9.2.8 Armaturen

- Siehe 2.9.2.7.

### 2.9.2.9 Sonstiges Zubehör

- Keine.

## 2.9.3 Elektrische Ausrüstung

### 2.9.3.1 Art der Installation

- Stromversorgung:  
Die Einspeisung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. Ausführung nach DIN-VDE (DIN-Normen des Verbandes der Elektrotechnik, Deutschland) und den Anschlussbedingungen des örtlichen Versorgungsunternehmens.
- In jedem Haus wird eine Elektrounterverteilung mit den Stromkreisabsicherungen installiert.
- Halogenfreie Verkabelung (mit Ausnahme der unter Putz verlegten Leuchtenzuleitungen).
- Verlegung in den Wohnungen: unter Putz.
- Verlegung in Garage und Technikraum: auf Putz.
- Flächenschalterprogramm der Firma Merten, GIRA oder gleichwertig, nach Vorgabe des Bauträgers, Standardfarbe polarweiß.

### 2.9.3.2 Installierte Leistung

- Es wird pro Haus eine übliche elektrische Leistung für den Wohnungsbau angenommen. (ca. 40 A, 27 kW).

### 2.9.3.3 Raumausstattung

- Steckdosen, TV-Dosen, Telefondosen und Lichtschalter gemäß Eintragung in den Grundrissen (Elektrotechnik-Fachplanung).
- Beleuchtungsauslässe entsprechend den Angaben in den Grundrissen. Keine Leuchten.
- Steuerschalter für elektr. betriebene Rollladen nach Elektrotechnik-Fachplanung.
- Raumtemperaturregler nach Elektrotechnik-Fachplanung.

### 2.9.3.4 Türsprech- und Klingelanlage am Wohnungseingang

- Klingel und Türöffner mit Türsprechanlage kombiniert mit Kameramodul (in Farbe).  
Klingeldrucker mit Namensschild.
- Hausstelle je Etage (3 Stück) mit Monitor (in Farbe).
- Summer für Hauseingangstür.
- Elektromagnetischer Türöffner an der Hauseingangstür.



### 2.9.4 Heizungsrohre, Kamine, Lüftungsrohre

#### 2.9.4.1 Art der Installation

- Wärmedämmte Metall- bzw. Kunststoffverbundrohre als Pressfittingsystem.
- Mechanische Be- und Entlüftung aller Wohnbereiche über kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Lüftungsleitungen als Kunststoffleitungen im Betondeckenbereich verzogen.

#### 2.9.4.2 Gewährleistete Innentemperaturen bei einer minimalen Aussentemperatur

- Bemessungsgrundlage für die Planung der technischen Gebäudeausrüstung:

Außenluft:	Winter	-12°C
	Sommer	+32°C

- Raumtemperaturen:

	Winter:	Sommer:
Wohnraum	22°C	ungeregelt
Schlafzimmer	20°C	ungeregelt
Küche	20°C	ungeregelt
Badezimmer	24°C	ungeregelt
Geschossflur	18°C	ungeregelt
Treppenraum	18°C	ungeregelt

#### 2.9.4.3 Heizflächen

- Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, WC, Bad: über Fußbodenheizung und in den Bädern über zusätzlichen, elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper in Röhrenform.

#### 2.9.4.4 Rauchabzugsrohre, Leitungsführung

- Siehe 1.8.3.

#### 2.9.4.5 Lüftungsauslässe und Leitungsführung

- Leitungsführung für Frisch- und Fortluft innerhalb des Technikraumes. Frischluftansaugung in der Fassade, Fortluft über Dach geführt.
- Die Raum- Zu- und Abluft wird mittels in der Betondecke geführten Kunststoffrohren zu den Räumen geführt. Im Einzelfall (wo konstruktiv erforderlich) werden Zuluftleitungen im Fußbodenaufbau und/oder in abgehängten Decken geführt.
- Die Luftauslässe in den Decken werden als Tellerventile aus Metall, weiß lackiert, Bodenauslässe als Zuluftgitter aus Edelstahl, bodenbündig, ausgeführt.

#### 2.9.4.6 Frischluftansaugung und Leitungsführung

- Siehe 2.9.4.5.

### 2.9.5 Innenausstattung der Wandschränke und Abstellräume

#### 2.9.5.1 Wand- oder Nischenschränke

- Keine.

#### 2.9.5.2 Abstellräume

- Keine.



## 2.9.6 Kommunikationstechnische Ausstattung

### 2.9.6.1 Radio- und Fernsehanschluss

- Anschlussfähiges Kabelnetz. Hauptanschluss im Zählerraum.
- Jedes Haus erhält einen Kommunikationsverteiler als zentralen Übergabepunkt für Telefon und Antenne (Kabelnetz).
- Innerhalb der Wohneinheit erfolgt eine sternförmige, kombinierte Installation mittels Systemkabel und Mehrfunktionsanschlussdosen. (System Homeway oder gleichwertig)

### 2.9.6.2 Telefonanschluss

- Anschlussfähiges Kabelnetz. Hauptanschluss im Zählerraum mit sternförmiger Anbindung der Enddosen.
- Siehe 2.9.6.1

### 2.9.6.3 Elektrischer Türöffner für die Haupteingangstür des Gebäudes

- Elektrischer Türöffner.





## **3 Private Nebenräume**

### **3.1 Kellerräume (im UG)**

- Keine.

#### **3.1.1 Wände und Trennwände**

- Keine.

#### **3.1.2 Decken**

- Keine.

#### **3.1.3 Fussbodenbeläge**

- Keine.

#### **3.1.4 Zugangstüren**

- Keine.

#### **3.1.5 Natürliche Belüftung**

- Keine.

#### **3.1.6 Elektrische (und sicherheitstechnische) Ausstattung**

- Keine.

## **3.2 Garage**

### **3.2.1 Wände und Trennwände**

- Stahlbeton oder Mauerwerk, außen und innen verputzt mit Anstrich, Farbe weiß, innen Sockelanstrich, 15 cm Höhe in Farbe wie Bodenbeschichtung. Anschluss an beheizte Räume mit Dämmung.

### **3.2.2 Decken**

- Innen: Stahlbetondecke unverputzt mit Anstrich, Farbe weiß.
- Außen: Gefällelose Flachdecke mit extensiver Begrünung.

### **3.2.3 Fußbodenbelag**

- Beschichtung.

### **3.2.4 Zugangstüren**

- Zugangstür Garten: Metalltür in Farbe nach Vorgabe Farbkonzept, Drückergarnitur in Edelstahl
- Zufahrtstor: Sektionaltor in Farbe nach Vorgabe Farbkonzept, mit motorischem Antrieb.

### **3.2.5 Natürliche Belüftung**

- Natürliche Belüftung über Fenster zur Gartenseite.



### **3.2.6 Elektrische (und sicherheitstechnische) Ausstattung**

- Beleuchtung: Ausstattung mit Deckenleuchten nach Vorgabe des Bauträgers, Steuerung über Schalter, Steckdose für Garagentorantrieb, 2 Einzelsteckdosen.

## **3.3 Stellplätze im Freien**

### **3.3.1 Fussbodenbelag**

- 1 Stellplatz vor der Garage:  
Betonsteinpflaster als Drainpflaster, nach Vorgabe des Bauträgers.

### **3.3.2 Bodenmarkierung**

- Keine.

### **3.3.3 Orientierungssystem**

- Keine.

### **3.3.4 Zugangskontrollsystem**

- Keine.



## 4 Gemeinschaftsanlagen im Inneren des Gebäudes

### 4.1 Eingangshallen des Gebäudes

#### 4.1.1 Fussbodenbelag

- Erdgeschoss / Diele:  
Natursteinbelag Marmor, Jura gelb- Format 30 x 60 cm mit Natursteinsockel nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 4.1.2 Wandbelag

- Gipsputz, Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 4.1.3 Deckenbelag

- Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 4.1.4 Dekorationselemente

- Keine.

#### 4.1.5 Zugangstüren und Schließsystem, Klingel- und Sprechanlage

- Haustüranlage als thermisch getrennte Rahmenkonstruktion mit Isolierglasfüllung (Sicherheitsglas) nach Erfordernis, elektrischer Türöffner, Bodendichtung und 3-fach Verriegelung.  
Edelstahlgriffgarnitur, außen Griffstange, Farbe nach Vorgabe des Bauträgers, mittelschweres Einsteckschloss mit Sicherheitszylinder, Türstopper nach Erfordernis.

- Schließanlage:  
Jeder Hauserwerber erhält 3 Schlüssel, die folgende Türen schließen:  
Gebäudezugangstür/ Garagentür/ Garagentor

weiterhin:

- 2 Stk. Funkfernbedienung für Garagentor Tiefgarage
- 2 Schlüssel für den Briefkasten

Die Zugangstür ist kombiniert mit einer Überdachungskonstruktion und einem seitlichen Wetterschutz aus Glas VSG (Verbund-Sicherheits-Glas) nach Vorgabe des Bauträgers.

- Klingel, Türsprechanlage und Briefkasten sind in der Garagenwand integriert.

#### 4.1.6 Briefkasten und Paketfächeranlage

- Brieffach absperrbar, mit Briefschlitz, Fabrikat RENZ oder gleichwertig nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 4.1.7 Tafel für Aushänge

- Keine.

#### 4.1.8 Heizung

- Heizung über Fußbodenheizung.



### 4.1.9 Elektrische Ausstattung

- Beleuchtung:  
Leuchtenauslaß nach Fachplanung Elektrotechnik.
- Schalter, Steckdosen und Anschlüsse nach Fachplanung Elektrotechnik.

## 4.2 Verkehrsflächen im Erdgeschoss und auf den Obergeschossen (Flure, Treppen- und Aufzugsvorräume)

### 4.2.1 Fußbodenbelag

- Erdgeschoss (Diele): Siehe 4.1.1
- Obergeschosse (Verkehrsflächen): siehe 2.1.1.

### 4.2.2 Wandbelag

- Gipsputz, Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.

### 4.2.3 Deckenbelag

- Malervlies glatt, Anstrich, Farbe weiß nach Vorgabe des Bauträgers.

### 4.2.4 Dekorationselemente

- Keine.

### 4.2.5 Heizung

- Heizung über Fußbodenheizung.

### 4.2.6 Türen

- Keine.

### 4.2.7 Elektrische Ausstattung

- Keine.

## 4.3 Verkehrsflächen im Untergeschoss

### 4.3.1 Fussbodenbelag

- Keine.

### 4.3.2 Wände

- Keine.

### 4.3.3 Decken

- Keine.

### 4.3.4 Zugangstüren

- Keine.

### 4.3.5 Zufahrtsrampen für Fahrzeuge



- Keine.

### 4.3.6 Elektrische Ausstattung

- Keine.

## 4.4 Treppenräume

### 4.4.1 Bodenbelag der Zwischenpodeste

- Siehe 2.1.1.

### 4.4.2 Wände

- Siehe 4.1.2.

### 4.4.3 Decken

- Siehe 4.1.3.

### 4.4.4 Treppen (Trittstufen, Setzstufen, Wangen, Sockelleisten, Geländer, Unterseiten Podeste)

- Trittstufe, Setzstufe und Sockelleiste:  
in Ausführung - Eiche
- Geländer:  
Staketengeländer, Stahl grundiert und Anstrich, Farbe nach Vorgabe des Bauträgers. Handlauf aus Holz.
- Treppenwangen, Unterseite Treppenläufe und -podeste:  
Gipsputz, Malervlies glatt, Dispersionanstrich, Farbton nach Vorgabe des Bauträgers.

### 4.4.5 Heizung, Lüftung

- Fußbodenheizung in den Geschossen.

### 4.4.6 Beleuchtung

- Beleuchtung:  
Leuchtenauslaß nach Fachplanung Elektrotechnik.
- Schalter, Steckdosen und Anschlüsse nach Fachplanung Elektrotechnik.
- Installation unter Putz.

## 4.5 Gemeinschaftsräume

### 4.5.1 Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen

- Keine.

### 4.5.2 Waschküche

- Keine.



**4.5.3 Trockenraum**

- Keine.

**4.5.4 Abstell- und Putzraum**

- Keine.

**4.5.5 Sanitärraum**

- Keine.

**4.6 Sozialraum, Bastelraum**

- Keine.

**4.7 Technische Räume**

**4.7.1 Müllsammelraum**

- Keine.

**4.7.2 Heizungsraum**

- Im 2.Obergeschoss kombinierter Heiz- und Lüftungsraum.

**4.7.3 Zwischenstation Heizung**

- Keine.

**4.7.4 Überdruckraum**

- Keine.

**4.7.5 Traforaum**

- Keine.

**4.7.6 Maschinenraum**

- Keine.

**4.7.7 Raum für mechanische Lüftung**

- Siehe 4.7.2.

**4.8 Hausmeisterraum**

- Keine.



## 5 Allgemeine technische Ausrüstung des Gebäudes

### 5.1 Personen und Lastenaufzüge

- Keine.

### 5.2 Heizung, Warmwasser

#### 5.2.1 Heizungsanlage

##### 5.2.1.1 Wärmeproduktion

- Wärmeversorgung durch Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung.

##### 5.2.1.2 Automatische Regulierung

- Mit Einzelraumregulierung und witterungsgeführter Vorlauftemperatursteuerung.

##### 5.2.1.3 Pumpen und Brenner

- Elektrische energiesparende Umwälzpumpen in den Heizkreisen.
- Gasgebläsebrenner an zentralem Wärmeerzeuger.

##### 5.2.1.4 Sonstiges Zubehör

- Keine.

##### 5.2.1.5 Steigleitungen

- Wärme gedämmte Steigleitungen aus Metallrohr mit Pressfittingsystem.

#### 5.2.2 Warmwasserlieferung

##### 5.2.2.1 Warmwasserproduktion

- Warmwasserproduktion über Solarspeicher mit Heizungsunterstützung durch Gastherme.

##### 5.2.2.2 Speicher

- Solarspeicher im Technikraum.

##### 5.2.2.3 Pumpen und Brenner

- Elektronisch geregelte Hocheffizienzpumpen.

##### 5.2.2.4 Allgemeine Zähler

- Allgemeine Zählung der durch den Gasversorger übergebenen Energie am Hausanschluss im Erdgeschoss.

##### 5.2.2.5 Steigleitungen

- Wärme gedämmte Leitungen aus Kunststoffverbundrohr.



### 5.3 Installationen für Telekommunikation

#### 5.3.1 Telefon

- Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Post Telecom S.A..

#### 5.3.2 Radio- und Fernsehantennen

- Vorinstallation zum Anschluss an das Netz eines TV-Kabelbetreibers. Verteiler im Technikraum im Erdgeschoss.

### 5.4 Annahme, Lagerung und Abholung der Hausabfälle

- Private Mülltonnenstellfläche für jedes Haus in der Garage EG.
- Fläche außerhalb des Grundstückes zum Abholen des Mülls.

### 5.5 Mechanische Lüftung der Räume

- Siehe 1.6.
- Siehe 2.9.4.

### 5.6 Wasserversorgung

- Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Stadt.

#### 5.6.1 Allgemeine Zähler

- Die Wassermesseinrichtung (allgemeiner Zähler) befindet sich im Hausanschlussraum.

#### 5.6.2 Überdruck-, Reduzier- und Druckregulierungsgeräte, Wasserbehandlung

- Keine Wasserbehandlung vorgesehen. Druckreguliergerät und Filter als zentrale Einrichtung im Hausanschlussraum.

#### 5.6.3 Steigleitungen

- Wärmegedämmte Steigleitungen aus Kunststoffverbundrohr mit Pressfittingsystem.

#### 5.6.4 Besondere Anschlüsse

- Frostsichere Außenzapfstelle an der Südseite des Gebäudes.
- Frostsicherer Wasseranschluss mit Ausgussbecken in der Garage.





### **5.7 Gasversorgung**

#### **5.7.1 Steigleitungen**

- Aus Kunststoffverbundrohr mit entsprechender Zulassung.

#### **5.7.2 Anschluss und Einzelzähler**

- Zählung Gesamtverbrauch über Zähler am Hausanschluss

#### **5.7.3 Zähler für die allgemeine Nutzung**

- Keine.

### **5.8 Stromversorgung**

- Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der CREOS.

#### **5.8.1 Zähler für die allgemeine Nutzung**

- Entsprechend den Vorgaben des Energieversorgungsunternehmens.

#### **5.8.2 Senkrechte Leitungen**

- Keine.

#### **5.8.3 Anschluss und Einzelzähler**

- Konform zu DIN VDE (DIN-Normen des Verbandes der Elektrotechnik, Deutschland) und den Vorschriften der CREOS.



## **6 Flächen ausserhalb des Gebäudes und ihre Ausstattung**

### **6.1 Straßen und Parkplätze**

#### **6.1.1 Zufahrtsstraße**

- Keine.

#### **6.1.2 Bürgersteige**

- Keine.

#### **6.1.3 Besucherparkplätze**

- Keine.

### **6.2 Fußgängerwege**

#### **6.2.1 Eingangswege, Trittstufen, Rampen, Höfe**

- Zugang zum Haus bzw. Zufahrt zur Garage:  
Betonsteinpflaster als Drainpflaster nach Vorgabe des Bauträgers.

### **6.3 Grünflächen**

#### **6.3.1 Ruhezonen**

- Keine.

#### **6.3.2 Baumpflanzungen, Büsche, Blumen**

- 1 Baum und Hainbuchenhecke als Fassung des Grundstücks, nach Vorgabe des Bauträgers.

#### **6.3.3 Rasenflächen**

- Unbebaute Flächen in Anpflanzungsbereichen werden mit Rasen bepflanzt, Aussaat zur geeigneten Jahreszeit.

#### **6.3.4 Bewässerung**

- Frostsichere Aussenzapfstelle:  
Je Doppelhaushälfte 1 frostsichere Aussenzapfstelle.

#### **6.3.5 Dekorationsbecken**

- Keine.

#### **6.3.6 Spazierwege**

- Keine.



### 6.4 Spielplätze und Sportgeräte

#### 6.4.1 Bodenbelag

- Keine.

#### 6.4.2 Ausstattung

- Keine.

### 6.5 Aussenbeleuchtung

#### 6.5.1 Beleuchtung des Gebäudeeingangs

- 2 Stk. Downlight im Vordach (angeschlossen an Bewegungsmelder).
- 1 Stk. Bodenstrahler im Bereich der Einfahrt (angeschlossen an Bewegungsmelder).

#### 6.5.2 Beleuchtung der Wege, Grünflächen, Spielplätze und Sonstiges

- Derzeit nicht vorgesehen.

### 6.6 Zäune, Einfriedungen

#### 6.6.1 Zur Straße

- Keine.

#### 6.6.2 Zu den Nachbargrundstücken

- Die beiden Dachterrassen von je 1 Doppelhaus im 2.OG sind durch eine Trennwand (Metallrahmenkonstruktion, Farbe gemäß Farbkonzept) voneinander getrennt (Höhe ca. 1,90 m, Tiefe ca. 3,00 m).
- Die beiden Gartenterrassen von je 1 Doppelhaus sind durch eine Trennwand (Metallrahmenkonstruktion, Farbe gemäß Farbkonzept) voneinander getrennt. (Höhe ca. 1,90 m, Tiefe ca. 3,00 m).



### **6.7 Verschiedene Leitungsnetze**

#### **6.7.1 Wasser**

- Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung.

#### **6.7.2 Gas**

- Anschluß an öffentliche Gasversorgung.

#### **6.7.3 Elektrizität (externe Trafo-Station)**

- Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

#### **6.7.4 Hydranten, Feuerlöscher**

- Hydranten im Straßenbereich vorhanden.

#### **6.7.5 Kanalisation**

- Anschluss an Kanalnetz in Straße der Gemeinde.

#### **6.7.6 Wasserreinigung**

- Keine.

#### **6.7.7 Telekommunikation**

- Anschluss an Netz derPost Telecom S.A..

#### **6.7.8 Grunstücksdrainage**

- Keine.

#### **6.7.9 Ableitung des Oberflächenwassers und des Regenwassers vom Grundstück, den Grünflächen, Wegen, Plätzen, Höfen und Spielplätzen**

- Ableitung des Oberflächenwassers und des Regenwassers nach den Angaben und Vorschriften der Gemeinde.



### **Ergänzende Hinweise und Sonstiges**

#### **Pläne und Prospekt**

Sollten sich in der Ausführungsphase aus technischen Gründen Änderungen, wie z.B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen oder ähnliches ergeben, so hat dies keine Wertminderung zur Folge. Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße und dem Eingabeplan entnommen.

Alle Daten in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sowie sonstige notwendige Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung aufgeführt, kein Bestandteil des Kaufgegenstandes. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Farbgebungen außerhalb der Häuser werden grundsätzlich, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Bauträger festgelegt.

#### **Übergabe, Nutzung**

In den ersten Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

#### **Sonstiges**

In den Küchenbereichen werden die Ver- und Entsorgungsmedien an die Position gem. Ausführungsplan verlegt. Weiterführende Verzugs- und Anschlussarbeiten unterliegen der jeweiligen persönlichen Küchenplanung des Käufers und sind vom Küchenbauer auszuführen. Planmaße, insbesondere bei Versorgungsleitungen sind nicht verbindlich. Nach Fertigstellung hat in jedem Fall ein Aufmaß durch den Küchenbauer zu erfolgen.

Alle Parkethölzer haben ein ausgeprägtes Quell- und Schwindverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanweisung und vor allem das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse können eine Fugenbildung in vertretbarem Rahmen halten.

Pflanzen werden einmalig vom Bauträger gepflegt (Fertigstellungspflege). Die weitere Unterhaltspflege muss durch den Käufer erfolgen.

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach erfolgter Hausübergabe ausgeführt werden.



### **Wartung und Pflege**

Für eine Langlebigkeit aller verwendeten Produkte weisen wir auf das regelmäßige und fachgerechte Warten bzw. Pflegen der Bauteile hin.

Elastische Ver fugungen, Einstellungen von Fenstern und Türen sowie Anstriche und Bodenbeschichtungen, insbesondere auch für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz) sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes durch die Eigentümer vorzunehmen.

Alle weiteren Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Eigentümern von Anfang an zu veranlassen, ggf. Instandsetzungen durchzuführen und zu bezahlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Elastische Ver fugungen sind teilweise notwendig und müssen vom Käufer jährlich gewartet werden. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung.