

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

## **Belagsfertigpaket**

(Stand März 2017)

**für den Neubau von**

**2 Doppelhäusern  
in Niedrigenergiebauweise**

**HWB Ref sk**

**DPH 129a (27,51 kWh/m<sup>2</sup>a) Haus 1**

**DPH 129b (26,08 kWh/m<sup>2</sup>a) Haus 1**

(Kennzahlen können sich bei möglichen Ausführungsadaptierungen noch geringfügig ändern)

**Luft-Wasser WÄRMEPUMPE**

in

**2500 Baden**

**Haidhofstraße 129 a,b**

## **VORBEMERKUNG**

Die vorliegende Baubeschreibung beinhaltet eine belagsfertige Herstellung von 2 Doppelhäusern (4 Einheiten) malerfertig. Grundlage ist die Bauordnung, sowie gewerksbezogene ÖNormen, zu deren Einhaltung sich die beauftragten Professionisten vertraglich verpflichten.

Um jedoch gestalterische Wünsche des Käufers zu ermöglichen, werden folgende Gewerke nicht ausgeführt und sind in den Herstellkosten nicht enthalten:

- Pergola
- Innentüren
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Feinspachtelung und Malerei nicht enthalten
- Sanitärausstattung
- Beleuchtungskörper
- Küche bzw. Möblierung
- spezifische Gartenbepflanzung sowie Bewässerungsanlage

## **BAUMEISTERARBEITEN**

### Kellergeschoss

- Bodenplatte aus wasserundurchlässigen Stahlbeton, Mindeststärke 30cm laut Statik
- Kelleraußenwände aus Stahlbeton mit Fugenband und außenliegender Abdichtung (Dampfsperre), Stärke 25cm, ohne vollflächiger Spachtelung.
- Perimeterdämmung der Kelleraußenwände laut Bauphysik
- Stahlbetondecke mit ebener Untersicht ohne vollflächiger Spachtelung, Stärke lt. Statik 20cm.
- Haustrennwände mittels doppelter Massivwand (Ortbeton) 20cm Stärke mit zwischenliegender Dämmplatte.
- Zwischenwand: Massivwand aus Ziegel 25cm beidseitig verputzt
- Treppenbegleitwand Ziegelmauerwerk 25cm beidseitig verputzt
- Fußbodenaufbau 16cm: 1,5cm für Belag, 6,5 cm Estrich inkl. Baufolie, 3,0 cm Fußbodenheizungssystemplatte, 5cm innenliegende Wärmedämmung, Dampfsperre ALGV 45. Estrich für eine Belagsstärke von 1,5cm gerichtet (Ebenflächigkeit lt. Norm)
- Fußbodenheizung im gesamten Keller
- Sämtliche Installationen werden Aufputz sichtbar installiert.
- Raumhöhe ca. 2,20 m, im Bereich von an der Decke geführten Leitungen kann sich die Raumhöhe reduzieren.

### Erdgeschoss

- Mauerwerk: tragendes Mauerwerk aus 25 cm Ziegel
- Stahlbetondecke mit ebener Untersicht gespachtelt, Stärke lt. Statik ca. 22cm
- Zwischenwände Gipskarton Trockenbauwände doppelt beplankt 12cm Stärke.
- Haustrennwände (Doppelhaus) mittels doppelter Ziegelwand (Schallschutzziegel) 20cm Stärke, verputzt
- Notkamin mit einem Durchmesser von 18cm raumluftunabhängig, geeignet für geschlossene Feuerstellen – max. Belastung 300 kg/m<sup>2</sup> (KEINE Kachelöfen!), Situierung Putztüre (lt. Plan).  
Zuluft Anschluss wird nicht ausgeführt und ist bei Bedarf direkt beim Kaminbauer zu beauftragen, Rauchrohanschluss wird nicht ausgeführt. Der Kondensatablauf des Kamins wird nicht an das Abwassersystem angeschlossen.

- Fußbodenaufbau 18 cm: 1,5cm für Belag, 6,5 cm Estrich inkl. Baufolie (Ebenflächigkeit lt. Norm), 3cm Fußbodenheizungssystemplatte, Dampfbremse und 7 cm Styroporbeton
- Raumhöhe: ca.2,60m

#### Obergeschoss

- Mauerwerk: tragendes Mauerwerk aus 25 cm Ziegel
- Stahlbetondecke mit ebener Untersicht gespachtelt, Stärke lt. Statik ca. 22cm
- Zwischenwände Gipskarton Trockenbauwände doppelt beplankt 12cm Stärke
- Haustrennwände (Doppelhaus) mittels doppelter Ziegelwand (Schallschutzziegel) 20cm Stärke verputzt
- Fußbodenaufbau 18cm: 1,5cm für Belag, 6,5 cm Estrich inkl. Baufolie (Ebenflächigkeit lt. Norm), 3cm Fußbodenheizungssystemplatte, Dampfbremse und 7 cm Styroporbeton
- Raumhöhe: ca.2,60m

#### Galerie

- Mauerwerk: tragendes Mauerwerk aus 25 cm bzw. 20cm Ziegel innen verputzt
- Stahlbetondecke mit ebener Untersicht gespachtelt
- Fußbodenaufbau 18cm: 1,5cm für Belag, 6,5 cm Estrich inkl. Baufolie (Ebenflächigkeit lt. Norm), 3cm Fußbodenheizungssystemplatte, Dampfbremse und 7 cm Styroporbeton
- Terrassenplatten Betonplatten (grau) 4,0cm in Splittbett verlegt
- Verzinktes Stabgeländer als Absturzsicherung
- Terrassentrennwand mit Max Exterior Platten, Farbe weiss RAL 9016 in verzinktem Rahmen, Höhe ca. 2,0m
- Raumhöhe: ca. 2,60m

#### Fassade

- Wärmedämmverbundsystem 14 cm, Farbton champagner mit blauen Akzenten

#### Flachdach, max. Belastung 300 kg/m<sup>2</sup>

- Kies 5,0cm
- Vlies
- Abdichtung 2-lagig
- EPS W25+Gefälledämmung laut Bauphysik, (i.M 26 cm)
- Dampfsperre
- Stahlbetondecke laut Statik

#### Terrassen

- Betonplatten (grau) 4,0 cm
- Splittbett 4,0 cm
- Unterbeton 10cm
- Frostschutzschicht ca. 20cm
- Einfassung mittels Raseneinfassungssteinen

## **SPENGLERARBEITEN**

Sämtliche Einfassungen und Abdeckungen (Attikaverblechung, Mauerabdeckungen etc.) sowie Rinnen und Fallrohre in Aluminium bzw. Verblechungen in Hochzugsbereichen nach Erfordernis aus Edelstahlblech (Uginox).

## **FENSTER UND TÜREN**

### Fenster und Terrassentüren

- Fenster- und Terrassentüren aus Kunststoff weiß mit 3-Scheiben Isolierverglasung, (U-Wert  $U_w = 0,75 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Schallschutzwert 36dB) laut Bauphysik
- Fensterbretter: außen Alu-beschichtet weiß, innen: Kunststoff weiß
- sämtliche Fenster und Terrassentüren erhalten Außenrollläden – elektrisch bedienbar, Schalter neben Fenster/Türe, ohne Zentralschalter
- Kellerfenster: Aco-Nebenraumfenster inkl. Systemlichtschacht ohne Fensterbank. Abdeckung mittels Standard – Maschenrost.

### Hauseingangstüren

- Hauseingangstüre mit Glasausschnitt mittig ESG Satinato weiß, aus Aluminium, Profilsystem Wicona EVO
- Rollentürbänder, 3-fach Verriegelung Sicherheitszylinderschloss, Farbe weiß RAL 9016
- Türbeschlag aus Edelstahl
- Brandschutz laut behördlicher Vorschrift
- Einbruchsklassifizierung: WK 2

## **ALARMANLAGE**

VSÖ geprüfte Alarmanlage verkabelt mit Fenster-/Terrassentürkontakten inkl. Hauseingangstüre im Flügel eingebaut als Außenhautsicherung. Hybrid Alarmzentrale jederzeit mittels Funkmelder wahlweise nachrüstbar. Kellerfenster nicht gesichert.

## **KLINGELANLAGE**

Klingeltaster neben Haustüre außen (siehe E-Installationsplan)

## **ELEKTROINSTALLATION – hausspezifisch lt. Elektroinstallationsplan**

Schalter und Steckdosen Standard weiß (lt. Bemusterung – Berker S1 polarweiß matt)

### Ausstattung Häuser:

- 1 Außensirene im Eingangsbereich
- 1 Wohnungsverteiler
- 1 Medienverteiler
- Steckdosenmitte ca. 30cm über FOK
- Schalterhöhemitte ca. 110cm über FOK

### Vorraum/Flur

- 2 Deckenauslässe über Tastersteuerung
- 1 Steckdose
- 1 Telefonschluss mit Steckdose 230V (nur EG)
- 1 Codetastatur für Alarmanlage (nur EG)

### Abstellraum

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinenanschlussdose (Situierung lt. Grundrissplan)
- 1 Trockneranschlussdose (Situierung lt. Grundrissplan)

### Küchenbereich

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 2 Wandauslässe für Hängeschränke direkt 230V
- 2 Doppelsteckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Steckdosen (Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- 1 Anschluss für Dunstabzug  
(es dürfen nur Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb verwendet werden)
- 1 Anschluss E-Herd 400V

### WC

- 1 Deckenauslass über Ausschalter

### Badezimmer

- 1 Deckenauslass über Serienschalter
- 1 Wandauslass für Bademöbel über Serienschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

### Zimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung

Wohn-/Essbereich

- 2 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose bei TV- Anschluss
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung
- Verrohrung/Verkabelung Bediengerät Heizung

Stiegenauf-/Abgang auf der Innenwandseite

- 2 Wandauslässe über Wechselschalter je Treppenlauf (Keller: Montage auf Putz)

Keller-1: „Montage auf Putz“

- 2 Lichtauslässe über Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose

Keller-2: „Montage auf Putz“

- 2 Lichtauslässe über Ausschalter
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen

Terrasse

- 1 Wandauslass samt Leuchten über Ausschalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

Galerie

- 2 Wandauslässe über Wechselschalter Treppenlauf
- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Steckdose innen
- 1 Wandauslass samt Leuchten über Ausschalter
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

### **SANITÄRINSTALLATION** (Aufputz ohne Armaturen und Keramik laut Grundrissplan)

- Bad - Dusche barrierefrei mit Edelstahl-Rinne und Rohinstallation für Badewanne/Standard Wasseranschluss (verschlossen)  
Anschluss für Doppelwaschbecken (verschlossen)
- WC - UP Gestell für Wand-WC  
- Anschluss für Handwaschbecken (verschlossen)  
mechanische Raumentlüftung mit Nachlaufrelais über Licht geschalten
- Küche 1 Kombi-Anschluss für Spüle und Geschirrspüler (verschlossen)
- Garten 1 Wasseranschluss frostsicher im Terrassenbereich
- AR 1 Waschmaschinenanschluss Kaltwasserablauf (verschlossen)  
(Situierung lt. Grundrissplan)
- Galerie 1 Wasseranschluss frostsicher

### **HEIZUNGS/KÜHL INSTALLATION und WARMWASSER**

#### **Eine zentrale Luft-Wasser Wärmepumpe Heizungsanlage der Marke Daikin Altherma für Heizung/Kühlung über Fußbodenfläche und Warmwasser je Haus:**

Im Keller wird die kompakte Inneneinheit der Wärmepumpe bodenstehend laut Plan in der Nische situiert. Diese ist mit einer witterungsgeführten Regelung ausgestattet, welche die Fußbodenheizung steuert. Anstatt des Heizbetriebs kann die Wärmepumpe zur Kühlung des Hauses verwendet werden. Es wird über die abgekühlte Fußbodenoberfläche (Kühlung über Fußbodenheizsystem) ein angenehmes Raumklima erzielt.

Das Außengerät der Wärmepumpe wird auf dem Dach installiert.

#### **Warmwasseraufbereitung je Haus:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt kombiniert im Innengerät der Wärmepumpe mit einem 260 l Warmwasserspeicher.

#### **Beheizung der Räume je Haus:**

Die Raumheizung erfolgt mittels einer Fußbodenheizung für die komplette Wohneinheit, inkl. Keller. Die dazu notwendigen Heizungsverteiler mit den einzelnen Heizzonen je Raum werden laut Grundrissplan je Geschoss einzeln situiert. Die Regelung erfolgt witterungsgeführt über die zentrale Steuerung auf der Wärmepumpe bzw. über die Fernbedieneinheit im EG Wohnbereich.

Gegen Aufpreis kann zusätzlich auf eine Einzelraumregelung erweitert werden.

Die Energiekosten werden je Haus mit einem Kaltwasserzähler sowie mit einem Stromzähler lt. Ausführung der Elektroinstallationen gezahlt. Somit ist eine eigene transparente und genaue Kostenabrechnung gegeben.

## **ALLGEMEINE FLÄCHEN**

- Zäune (lt. Plan) teilweise Bestandszaun entlang der Nachbargrenzen sowie Stabgittermatte entlang Haidhofstraße zum öffentlichen Gut laut Vorschrift der Gemeinde Baden. Sockelmauerwerk laut Plan und Vorschrift der Gemeinde.
- Hauszugangsweg Asphalt, Betonplatten oder gleichwertig
- Straße/Stellplätze Asphalt
- Zugangsbeleuchtung: wird mittels Pollerleuchten mit integrierten Bewegungsmelder durchgeführt. Die Energiezuteilung der Leuchten erfolgt zu geteilter Hand.

### Hausspezifisch (lt. Plan):

- Gartenflächen: humusiert mit Rollrasen, Maschendrahtzaun H=ca. 1,20 m, verzinkt
- Terrassenbereich: Betonplatten, Aufbau laut Beschreibung
- Autoabstellplätze: 1 Stück je Haus laut Plan.

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen (soweit baubehördlich und technisch notwendig) vorzunehmen und verwendete Materialien gegen gleichwertige zu wechseln.

**baulogikEnergy Bau GesmbH**