**Wohnanlage in Pfarrkirchen**

Baubeschreibung

Vorbemerkungen:

Das Bauwerk wird in handwerklich solider Massivbauweise unter Beachtung und Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik, der einschlägigen Vorschriften sowie der statischen Anforderung errichtet.

Das Gebäude entspricht der EnEV 2013

**1. Allgemein:**

Einrichtung einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten, 6 Garagen und 6 Aussenstellplätzen in der Bruder-Konrad-Straße 2 in 84347 Pfarrkirchen

**2. Erdarbeiten:**

Humusabtrag des auf dem Baugrundstück vorhandenen Mutterbodens u. seitliche Lagerung. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird dieser seitlich gelagerte Mutterboden auf dem verbleibenden Grundstück wieder aufgebracht und grob planiert. Baugrubenaushub und Abtransport des überschüssigen Materials.

**3. Keller/ Garagen:**

- Die Aussenwände des gesamten Untergeschosses werden aus Stahlbeton, ca. 24 cm stark, hergestellt.

- Innenwände werden aus Hochlochziegelmauerwerk bzw. dort wo statisch erforderlich in Beton, und in verschiedenen Stärken nach Werkplan erstellt.

- Decke, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis hergestellt.

- Sicherheitseinrichtungen nach behördlichen Vorschriften und Auflagen.

- Garagen werden als Fertiggaragen erstellt und erhalten einen elektrischen Torantrieb mit Handsender

**4, Wände Wohngeschosse:**

- Außen- und Innenwände werden im Allgemeinen mit Hochlochziegeln in verschiedenen Formaten ausgeführt; wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Wärmedämmung;  
Ausführung nach EneV 2013.

- Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegel erstellt.

- Alles entsprechend der EnEV-Berechnung 2013.

**5. Geschossdecken:**

- Die Geschossdecken werden als Stahlbeton- Filigranelemente mit Überbeton oder alternativ als Ortbetondecken ausgeführt.

**6. Treppen:**

- Stahlbeton-Fertigteil oder Ortbetontreppe.  
- Stahlgeländer aus Ober- und Untergurt aus 12 mm dicken Rundstäben, grundiert und 1 mal deckend gestrichen, Farbe: nach Wahl des AG.  
- Edelstahlhandlauf DN 40 mm.  
- Treppenanlage von UG bis OG.

**7. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten:**

**Dachstuhl:**-Pfettendachstuhl in zimmermannsmässiger Ausführung.   
- Schnittklasse S 10, gehobelt und getrocknet,  
- Dach- und Rauschallung inkl. Abdichtungsbahn.  
- Mineralische Wärmedämmung zwischen den Sparren nach geltender Wärmeschutzverordnung (hier KFW 70 Standard und EnEV 2013).  
- Unterseitige Verkleidung mit Gipskartonplatten.

**Dachdeckung:**  
- Dacheindeckung mit Dachpfannen in Beton in anthrazit

Mineralische Wärmedämmung nach EneV 2014.

**8. Spenglerarbeiten:**

Regenrinnen, Fallrohre, Anschlussbleche, Ortgangverblechungen, Gaubenverblechungen und Verkleidungen werden aus Alu bzw. Titan-Zink-Blech erstellt.

**9. Fenster, Fenstertüren:**

- Fertigung aus Kunststoffprofilen mit RAL-Gütezeichen; 3-fach Isolierverglasung.

- Kunststofffenster, fertig versetzt, 1-flüglig bzw. 2-flg., Farbe anthrazit außen, weiß innen.

- Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in eloxierter Ausführung.

- Farbkonzept ist Sache des Verkäufers

- Dachflächenfenster sowie deren Beschattung nach Ermessen des Verkäufers

**10. Fensterbänke:**

- Innen aus Naturstein in Nero Assoluto od. Jura bzw. in den Bädern gefliest.

- Außen als Aluminium, Farbe: Anthrazit.

**11. Rollläden:**

- Wärmegedämmte Rollladenkästen als Fertigteile mit Kunststoffrollläden, Farbe nach Wahl des Verkäufers.  
- Ausführung der Rollläden nur wo technisch möglich.  
- Alle Rollläden sind elektrisch betrieben. Einzel-Taster.  
- Verschattung um Dachgeschoß bei den Dachflächenfenster  
- Fenster im Treppenhaus ohne Verschattung

**12. Kamin:**

Einzügiger Isolierschornstein mit Kaminverblechung in Titanzinkblech im Wohnbereich möglich, für Stückholz u. Pellets geeignet.

**13. Kellerfenster/ Lichtschächte:**  
- Kellerfenster aus PVC, mit Isolierverglasung, mit Abdeckgitter und Anhebesicherung.  
- Lichtschächte werden in Beton-Fertigteilen ausgeführt.

**14. Heizungs- und Warmwasserversorgung:**

- Gas –Brennwerttherme, Deutscher Hersteller: Fa. Wolf o. Viesmann, mit Abgas-System inkl. Revisionsöffnungen  
- Inkl., Kaminanlage für Brennwertgerät. ausgelegt nach beigefügter ENEV  
Heiz- und Warmwasserleitungen gedämmt nach DIN-Norm.  
- Beheizung mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen nach Wärmebedarfsberechnung  
- Einzelraumregelung mit Zweipunktregler 0.5 K Schaltdifferenz.  
- Inkl. Solaranlage für thermische Solarnutzung (Warmwasserbereitung).  
- Handtuchtrockner in allen Bädern.

- Zentrale Warmwasserbereitung, Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage sowie Solaranlage als Unterstützung

- Verteilung mit Zirkulation, Dämmung der Leitung nach EnEV 2013.

**15. Sanitäre Installation und Einrichtungsgegenstände:**

- Wärmegedämmtes Kalt-Warmwasser-Leitungsnetz aus Metallverbundrohren,  
- Rohrnetz für Entwässerungsleitungen in PVC, gemäß DIN.  
- Verbrauchserfassung mittels Zählereinheit für jede Wohnung.  
- Jede Wohnung einzeln absperrbar, Installation gemäß DIN.

**Sanitäre Ausstattung:**

**Duschanlagen:**

- Duschwanne Acryl derby 90 x 90 x 2,5 cm. Ablauf seitl. In Ecke, weiß, Serie „Vigour‘‘   
- Board Line 120x90x14 cm mit Unterbau, Rinne wandseitig f. Rinnenlänge 80 cm Kermi für  
Wohnungen mit barrierefreien Duschen oder Bodenablauf Line DN 50 waagerecht Kermi,  
mit Abdeckung

- Brausegarnitur derby mit Stange 90 cm, Schlauch u. Handbrause, 3-fach, verchromt, Serie „Vigour“

- Echtglasdusche RAYA 900 x 2000 mm re., Silber mattglanz, ESG klar, Kermi  
- Kermi Walk-in-Walk IBIZA 2000 TwF 12020 BV 1175-12052000 SIMG ESG klar, für barrierefreie Duschanlagen

Badewannenanlagen:

- Mittelablaufwanne Acryl derby 190 x 80 cm, Ab-/ Überlauf mittig, weiß, Serie „Vigour“   
-Wannenset derby m. Wandhalter, Schlauch und Handbrause, 1-fach, verchromt, Serie  
„Vigour“  
- Badewannen in allen Wohnungen

WC-Anlagen:

- Wand-WC-Montageelement Duofix BH 1120 mm, m. UP-Unterspülkasten Sigma, Bestätigung von vorn, Geberit

- Wand-Tiefspül-WC derby 61, weiß, Serie „VIGOUR“  
- WC-Sitz derby Lux m. Absenkautomatik weiß, Scharnier Edelstahl/ abnehmbar, Serie „Vigour“  
- Abdeckplatte Sigma01 weiß-alpin, f. 2-Mengen-Spülung, für UP320/UP300 GE  
-Bürstengarnitur derby verchromt, mit Bürste, Serie „Vigour“

- Papierhalter derby mit Deckel, verchromt, Serie „Vigour“

**Waschtischanlagen:**

- Waschtisch derby style 65 x 48 cm, weiß, Serie „Vigour“  
- Einhand-Waschtischbatterie White m. Ablaufgarnitur verchromt, Serie „Vigour“  
- Kristallspiegel 80 x 60 cm, rechteckig und Handtuchhalter derby, 2-tlg., verchromt, Serie „Vigour“

**Badheizkörper:**

- Kermi Badheizkörper Basic 1770 x 50 mm RAL 9016, 50 Mittelanschluss, Bauhöhe: 1770 mm und Baulänge: 500 mm in der Farbe ähnlich verkehrsweiss RAL 9016

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine

**16. Elektroinstallation:**

- Die Elektroinstallation erfolgt für alle Räume gemäß DIN, den gültigen VDE-Richtlinien  
und DIN-Normen. Verbrauchserfassung erfolgt über Zähler im Hausanschlussraum.

- Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Vorsicherung u. Sicherungsautomaten innerhalb der Wohnung. Einbau von Rauchmeldern nach aktueller Vorschrift.

- Schalter und Steckdosen werden in der Farbe reinweiß eingebaut; Fabrikat GIRA E2 reinweiß glänzend oder gleichwertig verbaut

- Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel, elektrischem Türöffner in Verbindung zur Haustür.

Ausstattung erfolgt nach den offiziellen Ausstattungsrichtlinien RAL RG 678.

Es werden entsprechend der RAL RGB 678 1 Stern, Steckdosen und Schalter, sowie EDV, Telefon und SAT oder Kabel in jeder Wohnung vorgesehen.

- Die Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume, sowie die Kabel für die Aussenbeleuchtung werden separat in einem Stromkreis gefährt und haben einen Allgemein-Zähler.

**Allgemeinbereich:**

- Beleuchtungssteuerung mit Zeitschaltautomatik, Leuchten im Hauseingangsbereich und Treppenhaus

- Beleuchtung der gesamten Kelleranlage mit Leuchtstoffröhren und Bewegungsmeldern gemäß DIN.

**17. Balkon/Terrassen:**

-Balkonanlagen werden als Stahl-Träger-Konstruktion aus pulverbeschichtetem Stahl mit undurchlässigem Metallboden sowie einem Wasserabfluss mit Fallrohr ausgeführt.

- Farbkonzept ist anthrazit.

- Im Innenbereich der Balkonanlage werden die einzelnen Elemente mit Sicherheitsglas verkleidet.

- Die Terrassen werden mit Betonsteinpflaster belegt

- Die Terrassen und Balkone erhalten je eine Aussenbrennstelle (Licht) sowie eine Doppelsteckdose und einen Aussenwasseranschluss.

**18. Bodenbeläge:**

- Wohn-, Schlaf- und Essräume erhalten Parkettböden; Ausführung mit Sockelleisten in Echtholz furniert. 3 Muster zur Auswahl; m2 / 35,- € Brutto.

- Bäder, Küchen, WC´s, Hauswirtschaftsraum und die Abstellräume erhalten keramische Bodenplatten mit passendem Sockel; 3 Muster zur Auswahl; m2 / 25,- € Brutto

-Kellerräume, Technik, Vorraum und Flure erhalten ebenfalls keramische Bodenplatten nach Wahl des Verkäufers

**19. Wandbeläge**

- Wandfliesen in den Bädern und WC´s werden in einer Höhe zwischen 1,20 – 1,50 Meter, ausgeführt, restliche Wandfläche wird verputzt. Im Bereich der Duschen werden die Fliesen auf ca. 2,10 Meter entsprechend der Duschwände gefliest, 1. Sortierung, nach Bemusterung; 3 Fliesenmuster zur Auswahl; m2 /25,- € Brutto

**20. Putzarbeiten:**

- Maschinenputz, gefilzt, auf Wände im Wohnbereich bzw. auf den Ziegelinnenwänden

- Kalkzementputz im Wandfliesenbereich rau gefilzt

- 2-lagiger Außenputz, Grundputz und Deckschicht ca. 3 mm. Kratz- oder Scheibenputz.

- Sockel mit reinem Zementputz incl. Anschlüssen

- Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt und geschliffen; kein Deckenputz.

- Betonwände in den Kellerräumen, Fugen verspachtelt.

**21. Malerarbeiten:**

- Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich aus waschfester Dispersionsfarbe als Grund- und Deckenanstrich, Farbe weiß.

- Fassadenanstrich bestehend aus Grundanstrich und Schlussanstrich aus Silikonharzfassadenfarbe, Farbe weiß.

Farbkonzept nach Angabe Verkäufer.

**22. Innentüren inkl. Umfassungszargen:**

- Ausführung als Röhrenspantüren weiß, glatt, lackiert, wahlweise furniert:  
- Beschläge in Markenqualität; Hoppe oder gleichwertig.

**23. Wohnungseingangstüren:**

- Türblatt Resopalbeschichtet inkl. Umfassungszargen, zusätzliche Falz- und Bodendichtung; Schall- und Brandschutz nach Anforderung, Farbe nach Wahl Verkäufer.  
- Beschläge in Markenqualität; Sicherheitsschloss mit PZ einbruchhemmend.

**24. Sonstige Türen:**

- Feuerhemmende Stahltüren, Oberflächenfertig lackiert, mit Eckzargen und Drückergarnitur nach Vorschrift, für Schleusen.

- Türen für Kellerabteile im Trennwandsystem mit Verschlusslasche.

- Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage.

**25. Hauseingangstüre:**

- Alu-Hauseingangstüre mit Sicherheitsbeschlägen, 3-fach-Verriegelung, Farbe in anthrazit

- Türdrücker innen, Stoßgriff außen, Alu oder Edelstahl nach Wahl des Verkäufers

- Elektrischer Türöffner, Obertürschließer

- Gegensprechanlage mit Klingel, Aussen-Tableau wird an der Fassade neben der Eingangstüre angebracht. Standort nach Wahl des Verkäufers.

- Briefkastenanlage als Stand- oder Wand-Anlage. Entscheidung Verkäufer.

**26. Wege:**

- Anfahrt, Verkehrs- und Verbindungswege werden mit Betonverbundpflaster auf Splittbett, fertig verlegt; Farbe und Oberfläche nach Wahl des Verkäufers.

**27. Vegetationsflächen:**

- Nicht befestigte Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt;

- Die Bepflanzung wird nach Freiflächen-Gestaltungsplan erstellt.

**28. Schallschutz:**

- Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN - Schallschutzvorschriften im Hochbau

**29. Brandschutz:**

- Anforderung an den Brandschutz gemäß DIN bzw. Brandschutzplanung und Konzept.

**30. Aufzugsanlage:**

- Hersteller: Schindler

- Modell: 3100 oder gleichwertig

- Kabinenabmessung: 1100 x 1400 x 2139 mm

- Türabmessung: 900 x 2100 mm

- Nennlast 630 kg/ 8 Personen

Es werden sämtliche Erschließungsarbeiten und Anträge an öffentliche Versorger durchgeführt.

Folgende Erschließungskosten trägt der Verkäufer, wie

- Gasanschluss

- Stromanschluss bis Zähler

- Kanal- und Wasseranschluss

- Telekom- und Kabelanschluss bis Hauptverteilung Hausanschlussraum UG

**Sonstiges:**

- Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Fliesen- und Parkettbeläge sowie Innentüren können vom Käufer während der Ausbauphase bemustert und entschieden werden.

- Fertig gestellte Wohnungen sind wie ausgeführt zu übernehmen.

- Änderungen und Sonderwünsche können Zusatzkosten verursachen. Diese sind vom Käufer zu tragen.