
BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Neubau Einfamilienhaus in Tiefgraben,
Mondseeblickstrasse 28

PLAN 017 GMBH, Lehen 2/3, 5311 Innerschwand, Stand
01.10.2024



Projektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- Bestlage mit herrlichem See- und Bergblick
- Maximale Privatsphäre im gesamten Haus und Garten
- 3x9m Edelstahlpool mit Solar-Abdeckung
- 3 Garagenplätze
- Sehr großzügige Terrassen- (130m²) und Balkonflächen (55m²) mit Echtholzbelage und Unterkonstruktion in Resistenzklasse 1
- 3m lichte Raumhöhe mit abgehängten Decken
- 338m² Wohnfläche
- Schiebetüren nach außen und Fensterflächen in 3m Raumhöhe, ohne Sturz
- Zargenlose, wandbündige und 2,7m hohe Innentüren
- BUS-System für alle elektrischen Anlagen und damit frei programmierbar und von jedem Ort bedienbar über APP
- Vor Baubeginn individuell anpassbare Raumplanung
- Heizung und Raumkühlung über Wärmepumpe
- 11kW Lademöglichkeit für E-PKW
- Eigene Photovoltaik mit ca. 10kWp Leistung
- Außergewöhnlich hochwertige Architektur



ALLGEMEIN

In bester Lage mit Süd – Westausrichtung und Blick auf den Mondsee errichtet die Plan017 GmbH in der Gemeinde Tiefgraben, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, Außergewöhnliche Aussicht, Architektur und beste Materialien in der Ausführung durch lokale Unternehmen garantieren hervorragende Wohnbedingungen. In der direkt angrenzenden Garage mit 79m² finden 3 PKW und Fahrräder bequem Platz, einer der Stellplätze mit 11kW Wallbox. Das gesamte Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet und erhält eine hochwertige Ausstattung. Die lichte Raumhöhe der Wohnräume beträgt 3,00m, Fenster ohne sichtbaren Sturz in voller Raumhöhe und bündige Innentüren in 2,7m Höhe ohne sichtbare Zargen.

Auf der 124m² großen Terrasse befindet sich der 9x3m Edelstahlpool der mit einer Solarabdeckung geschlossen wird. Hier befindet sich im überdachten Bereich auch die großzügige, optionale Outdoor-Kitchen. Vor dem Obergeschoss liegt der von allen Schlafzimmern direkt begehbbare und voll überdachte Balkon mit 55m². Alle Balkon- und Terrassenflächen sind mit einem Echtholzbelag der Resistenzklasse 1 (Ipe oder vergleichbar) belegt und erhalten eine Unterkonstruktion in der selben Qualität. (Haltbarkeit von Hölzern der Klasse 1 ist 30 Jahre).

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1159 m²; verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Einreichplanung im Maßstab 1:100 ermittelt und beträgt 338m² netto, ohne Garage, Terrassen, Balkone und Technikräume.

Alle 3 Schlafzimmer sind mit en Suite Bad ausgestattet, ein viertes Bad befindet sich im Fitnessraum, wo sich auch die Sauna mit direktem Zugang zum Pool befindet.

Grundlage der Bauausführung bilden die Statik- und Architektenpläne, die Fachplanungen, die Baugenehmigung, die Ö-Normen und der allgemeine Stand der Technik sowie die Baubeschreibung und die Ausschreibungsunterlagen.

ARCHITEKT:

Architekturbüro Entfellner GmbH,
Frau Arch., Dipl. Ing. (FH) Anke Entfellner

Allgemeine technische Daten

ENERGIEAUSWEIS	vorhanden
ENERGIEVERSORGUNG	Strom über Energie AG Oberösterreich
IKT-VERSROGUNG	TV, Internet und Telefonie über Koaxialkabel und Lichtwellenleiternetz (Glasfaser) der Salzburg AG
WASSERVERSORGUNG	Eigene Wasserversorgung
HEIZUNG	Erfolgt über Luftwärmepumpe. In allen Wohneinheiten mit Fussbodenheizung, gesteuert über separate Raumthermostate in allen Räumen. Zusätzlich über BUS-Steuerung und über APP einstellbare und programmierbare Raumtemperaturen, Heizzeiten...
ABWASSER	Das Haus wird an das Ortskanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht und extern abgeleitet.
ELEKTROINSTALLATION	Die gesamte Elektroinstallation wird über LOXONE-Bus-System hergestellt. Dadurch können alle Schalter individuell programmiert werden, alle Funktionen über App von jedem Ort der Welt gesteuert und eingestellt werden, die Heizung aktiviert oder angepasst werden oder die Eingangstüren von der Ferne geöffnet werden oder das E-Auto an der Ladestation geladen werden.
GEGENSPRECHANLAGE	Videosprechanlage im Freien vor der Eingangstür mit Monitor im Innenbereich – ebenfalls eingebunden in das Loxone Bus-System und damit über App auch von jedem Ort der Welt zu bedienen, z. B. für Paketlieferung.
BAUWEISE	Außenwände in Massivbau in Ziegel, 44cm mit innenliegender Mineralwollwärmedämmung. (Kein Wärme-Verbundsystem!)

Nutzung

ANZAHL DER WOHNUNGEN	1 - Einfamilienhaus
STELLPLÄTZE KFZ	3 Garagenplätze, mehrere Stellplätze davor im Freien

Konstruktion und Gestaltung

ALLGEMEIN	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall- und Brandschutz.
FUNDAMENTIERUNG	Der Feuchtigkeitsschutz der erdberührten Bauteile wird als Weiße Wanne nach der WU-Richtlinie hergestellt.
KONSTRUKTION	<p><u>Erdgeschoss und Obergeschoss:</u> Außenwände ab dem Erdgeschoss 44 cm Hochlochziegel innen gedämmt nach energetischen und bauphysikalischen Erfordernissen. Entsprechend dem Gestaltungskonzept wird die Fassade tlw. mit einer Holzschalung bekleidet bzw. mit Edelputz versehen. Die Holzoberfläche muss nicht gewartet (gestrichen) werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Tragende Innenwände:</u> werden nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen in massiver Ziegelbauweise erstellt, teilweise mit Vorsatzschalen aus Gipskarton entsprechend den schallschutztechnischen Vorgaben.- <u>Nichttragende Innenwände</u> werden massiv in Ziegelbauweise mit beidseitigem Putz oder in Trockenbauweise mit beidseitig doppelter Gipskarton-Beplankung errichtet.
GESCHOSSDECKE	<p><u>Geschossdecken im Erd-und Obergeschoss</u> Hergestellt in Ortbeton oder als Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton). Darunter werden durchgängig abgehängte Decken in Gipskarton ausgeführt.</p>
DACH	Pultdach mit 2% Dachneigung, entsprechend den Anforderungen abgedichtet und gedämmt. Am Dach befindet sich die Photovoltaikanlage.

Der eingeschossige Bereich des Daches wird extensiv begrünt ausgeführt (Sedumpflanzen ergänzt mit Kräutern).
Am Dach des 2 geschossigen Gebäudeteils befindet sich die Photovoltaik-Anlage.

SPENGLER UND DACHDECKER

Dacheindeckung mit verschweißter Folie nach Stand der Technik. Die Spenglerarbeiten von Einfassungen, Verkleidungen, Attikaverblechungen, Dachrinnen und Fallrohre werden in Aluminium, mit einer zwei Schicht Einbrennlackierung in Anthrazit hergestellt. Farbton lt. Farbkonzept der Architektin. Außenfensterbänke werden in Aluminium, passend zum Farb- und Gestaltungskonzept ausgeführt.

FASSADE

Holzverschalung vertikal entsprechend dem Gestaltungskonzept der Architektin.

INNENPUTZ

Die Innenoberflächen der Obergeschosse werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen. Schachtverkleidungen werden als Gipskarton-Vorsatzschalen mit doppelter Beplankung errichtet. Raumseitig werden Gipskarton-Vorsatzschalen gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe Q2.

MALER UND ANSTRICHARBEITEN

Wohngeschosse:
Beschichtung des Innenputzes bzw. der gespachtelten Flächen/ GK-Flächen mit Dispersionsfarbe oder Silikatfarbe in weiß.

ESTRICH

Das Haus erhält einen Zementestrich mit Fußbodenheizung und einer Wärme- und /oder Trittschalldämmung nach bauphysikalischen Anforderungen.

HEIZUNG/KÜHLUNG

Energieart und System: Luft- Wärmepumpe
Heizzentrale gemäß Eingabe- und Werkplanung bzw. technischer Erfordernis.

Installation:

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung (Niedertemperatur) ausgeführt. Hierzu ist eine Einzelraumregelung in den Wohnräumen und Bädern vorgesehen. Zusätzlich wird im Hauptbad ein Handtuchheizkörper montiert der ganzjährig über das Heizsystem betrieben werden kann.

Die Fußbodenheizung wird gleichzeitig so ausgeführt, dass über die Wärmepumpe Kühlung über die Fußbodenheizung erfolgt. Hierbei durchströmt kühles Wasser die Heizungsrohre und gibt über den

Fußboden die Kälte wieder ab. Eine Temperatursenkung um rund 3 Grad ist damit ohne hohe Energie- und Wartungskosten, vor allem aber ohne Luftzug, verwirbeltem Staub und Lärm möglich!

Sanitär:

Sanitärausstattung lt. den Verkaufsplänen.

Lüftung:

Nicht natürlich belichtete Bäder und WC's erhalten eine mechanische Entlüftung. Steuerung über den Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais. In der Küche ist ein Dunstabzug mit Umluftbetrieb oder eine Entlüftung alternativ über die abgehängte Decke ins Freie zu führen.

POOL:

Der Pool wird in Edelstahl ausgeführt. Die Wasseraufbereitung und Umwälzung erfolgen mittels Automatik, es müssen also nur die üblichen Wartungsarbeiten der Anlage, sowie der Wechsel der Behälter „Chlor“ und „PH-Minus“ erfolgen. Ausführung mit Skimmer und 3 Unterwasserscheinwerfern in LED. Ebenso verfügt der Pool über eine motorbetriebene Solarabdeckung, schwimmend am Wasser. Diese darf aus rechtlichen Gründen nicht über das BUS-System gesteuert werden, sondern über Schlüsselschalter in Sichtweite.

AUSSENANLAGEN

Rollkies-Schutzstreifen, 30 cm breit, vor den Gebäudeaußenwänden, eingefasst mit Stahlblechen, jeweils nur dort wo nicht die Terrasse bis zum Haus reicht. Der auf dem Grundstück zwischengelagerte Mutterboden wird wieder aufgetragen und planiert. Die Rasenflächen werden mit einer Randbegrenzung versehen und es wird Spielrasen auf der Fläche ausgesät, Ansaatpflege für 4 Wochen. Auf den ausgewiesenen Flächen lt. Gartenplanung werden entsprechende Pflanzen gepflanzt.

EINFRIEDUNG

Eine Einfriedung ist nicht vorgesehen. Lediglich eine leichte Abgrenzung der Grundstücksgrenze Richtung Süden wird in Form einer losen Bepflanzung lt. Gartenplanung umgesetzt.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

FENSTER, FENSTERTÜREN	Sämtliche Fenster, Fenstertüren und Schiebetüren werden in Fichtenholz mit außenseitiger Aluschale mit umlaufender Dichtung mit 3-fach Isolierverglasung gem. Ö-Norm ausgeführt. Innenfensterbänke der Wohnräume werden in Holz ausgeführt, in den Bädern glatt verputzt oder gefliest. Sicherheitstechnisch notwendige Absturzsicherung werden gemäß den aktuell gültigen Normen in Glas ausgeführt. Schiebetüren raumhoch 3,00m ohne sichtbaren Sturz.
SCHIEBETÜREN, FENSTERBÄNKE	
SONNENSCHUTZ	Außenraffstores in isolierten Raffstorekästen (fassadenbündig), Farbgebung Lamellen lt. Gestaltungskonzept. Die Raffstores werden motorbetrieben über Taster bzw. über das Loxone BUS-System auch per APP bedient.
BALKON und TERRASSE	Die Terrasse wird mit Holz der Resistenzklasse 1 glatt, gehobelt ausgeführt. Die Unterkonstruktion erfolgt in der gleichen Resistenzklasse. Der Balkon wird mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen belegt passend zum Gestaltungskonzept der Architektin.
SONNENSCHUTZ BALKONE	Der Balkon und die Terrasse sind teilweise überdacht. Die Untersicht dieser Dächer bzw. Vorbauten wird verputzt und mit LED-Spots tlw. beleuchtet.
EINGANGSTÜR	Sind Brandschutztüren mit Holz- oder Stahlzarge EI2 30, Einbruchwiderstandsklasse 2, Verriegelung und Sicherheitsbeschlag.
INNENTÜREN	Zargenlose Türen, Türblatt d = ca. 40 mm mit Röhrenspan, Türblätter in weiss lackiert oder alternativ ohne Mehrpreis Eichen Echtholz furnier in ähnlicher Optik wie die Fußböden, Maserung quer, mit 3-seitig umlaufendem Dämpfungsprofil. Lichte Türhöhe: 2,70m. <u>Schiebetüren:</u> Sofern in Einreichplanung oder Prospekt vorhanden, als montagefertiges Schiebetürelement, mit in der Wand laufendem Türblatt. Oberfläche wie Wohnraumtür, mit verdeckt liegendem Schiebetürbeschlag und Einlassmuschel, Holzzargen, ohne Buntbarteinsteckschloss, mit Einbohrbändern und Dämpfungsprofil;
BESCHLÄGE	Fabrikat Südmetall; Modell Ronny II; Farbe: schwarz satiniert
DECKE:	abgehängte Decke in allen Bereichen der Wohnung. Dadurch sehr einfache Möglichkeit auch für nachträgliche Installationen.

BELEUCHTUNG:

Einbauspots mit LED-Leuchtmittel dimmbar in allen Wohnräumen und Badezimmern sowie in Teilen der Vordächer der Terrassen im Kaufpreis enthalten. Details lt. Elektroplan.

FLIESENARBEITEN

Wand:

- Bäder:

Dusche: Wände rundum raumhoch gefliest, Boden im Bereich der Dusche gedichtet und gefliest. Badewannenverkleidung mit Styropor-Wannen-Schürze, gefliest. Fliesen im Format 90x90.

- WC's:

Wandfliesen an der WC-Seite bis ca. 1,2m bzw. bis Oberkante Vormauerung (falls vorhanden) sowie an der Seite des Handwaschbeckens

PARKETT

In allen Räumen, auch WC, Badezimmer als Mehrschichtholz, Landhausdielen in Holz ohne Sockelleisten. Der Boden wird vollflächig verklebt. Deckschicht Eiche gebürstet:

Ausführung: Weitzer Parkett WP Langdielen (3-Schichtparkett), Eiche Kaschmir, gefast, gebürstet und geölt, Dielengröße 2400 x 240 x 14mm - oder gleichwertig.

AUSSTATTUNG SANITÄRBEREICHE

WC:

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Subway 3.0 (Artikelnummer 4670T001) incl. WC-Sitz mit SoftClosing, Drückerplatte: Fabrikat: Geberit, Serie Omega 30 oder gleichwertig

Bäder:

Dusche:

- Duschabtrennungen in Echtglas vom Glaser auf Maß gefertigt
- Duscharmatur: Fabrikat Herzbach Deep Black Duschwandstangenset
- Duschablauftrinne: Viega Advantix

Badewanne:

- Badewanne: Duravit DuraKanto Badewanne 170 x 80 cm

Waschtisch Hauptbad:

- Ausführung in Keramik mit Unterbau aus Holz siehe Gestaltungskonzept
- Handtuchheizkörper: Zehnder forma Badheizkörper in Anthrazit

Waschtisch Kinder/Gästebäder:

- Waschtisch: Duravit Vero Air Aufsatzwaschbecken
- Waschtischarmatur: Herzbach Deep Black Wandarmatur

WOHNRAUMLÜFTUNG

Badezimmer, WC's und Hauswirtschaftsräume ohne Fenster erhalten mechanische, dezentrale Entlüftungsanlagen, Luftöffnungen im Türblatt bzw. Unterschnitt der Türen.

HEIZUNG

Fußbodenheizung:

Aus sauerstoffdiffusionsdichten Polyethylenkunststoffrohren. Verlegeabstand entsprechend Wärmebedarf, Regelung der gewünschten Raumtemperatur über Raumthermostate; Steuerung über APP. Restwärmebedarf im Hauptbad über Handtuchheizkörper abgedeckt, Abstellräume, sofern technisch zweckmäßig und zulässig, unbeheizt, Garage und Technikraum unbeheizt.

BALKONGELÄNDER und ABSTURZSICHERUNGEN

Ausführung als Glasbrüstungen transparent

ANSCHLÜSSE

Küche:

Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle.

HWR:

Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird mit BUS-System ausgeführt. Zufällige Ein- und Ausschaltvorgänge oder Automaten für Licht, Heizung oder Markisen können frei programmiert werden. Selbstverständlich sind alle Anwendungen auch über örtlich angebrachte, konventionelle Schalter möglich. Ebenso ist es so möglich die Haustür von der Ferne zu öffnen oder den Status der Beleuchtung abzufragen oder vor dem nach Hause kommen die Raumtemperatur zu erhöhen oder abzusenken (erfordert WLAN-Verbindung im Haus). Ausführung nach der ÖVE/Ö-Norm E801-1, sowie nach den Regeln der Technik. Die Elektrounterverteilung wird Unterputz eingebaut. Die Bestückung mit Schaltern, Lichtauslässen und Steckdosen erfolgt laut Ausführungsplanung Elektro, gehobener Standard

DECKE:

abgehängte Decke in allen Räumen

SCHALTERPROGRAMM

Gira E2, Farbe für BUS-System

Sonstiges

SONDERAUSSTATTUNG

Siehe Kaufvertrag. Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen, keinen Eingriff in die äußere Gestaltung des Projektes darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen oder sonst notwendigen technischen Gründen wie zum Beispiel Statik oder Wohnraumakustik ergeben, bleiben vorbehalten. Weiters behält sich der Bauträger Änderungen der Planung und Ausstattung vor, wobei nur mindestens gleichwertige Materialien und Produkte zur Ausführung kommen.

AUSSTATTUNG

Allenfalls farbliche Darstellungen, perspektivische Darstellungen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Plänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, Dunstabzug udgl.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Gegenstände sind daher nicht im Lieferumfang enthalten.

EINBAUMÖBEL

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Daher Einbaumöbel bitte nur mit Naturmaßen bestellen.

TOLERANZEN

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig, bis max. 3%, abweichen.

BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Ca. 8 Wochen vor Übergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besprechungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierfür erfolgt eine gesonderte Verständigung.

ANSCHLUSSKOSTEN/ NEBENKOSTEN:

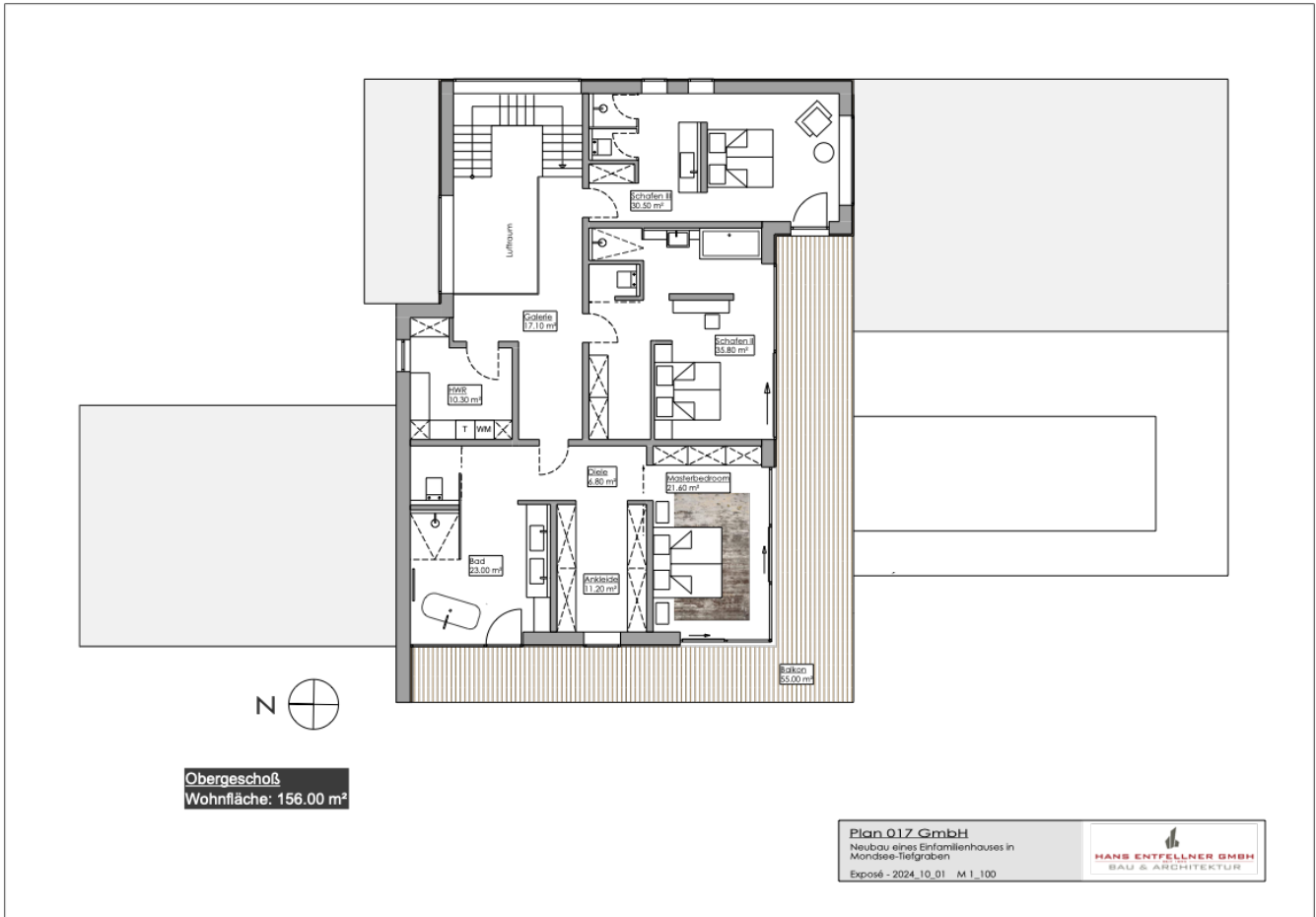
Im Kaufpreis enthalten:

Die Anschlusskosten für Kanal, Strom, und Abwasser incl. der Grabungsarbeiten und ebenfalls die Grabungskosten für Kabel-TV, Telefon und Internet

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- Die Vertragserrichtungskosten (Anwalt)
- Die Kosten der Grundbucheintragung
- Die vom Finanzamt vorzuschreibende Grundsteuer

GRUNDRISS OBERGESCHOSS:



ABBILDUNGEN



Ansicht Küche/Essen



Ansicht Wohnen



Ansicht Schlafen



Ansicht Wohnen



Ansicht Süd Pool/Outdoorkitchen



Ansicht West



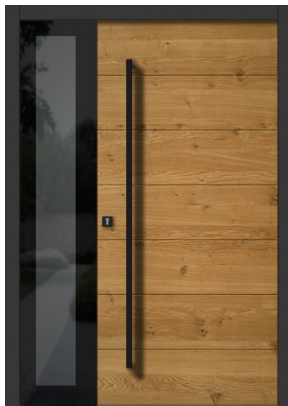
Ansicht : Nord



Ansicht Süd



Beispiel: Fensteraufbau Holz/Alu



Beispiel: Hauseingangstür



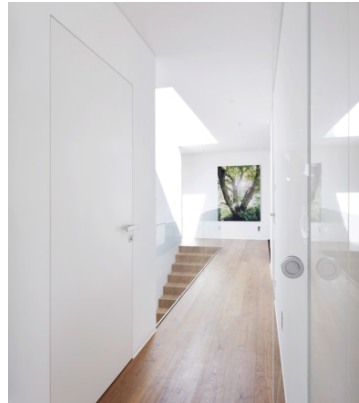
Beispiel: Markisen außenliegend und elektrisch



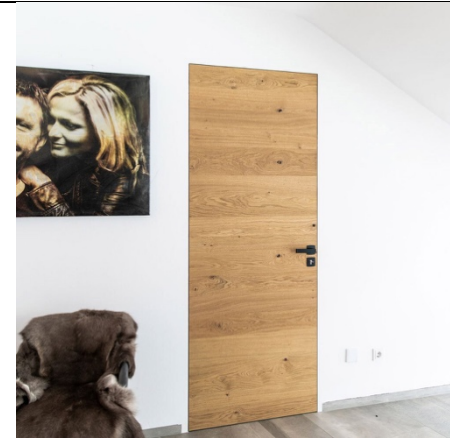
Beispiel: Terrassenbelag Ipe



Beispiel: Schmitt- Aufzug



Beispiel: Innentür flächenbündig weiss



Eichertür flächenbündig



Beispiel Decken- Einbauspot



Beispiel: Einbau Doppelspots



Beispiel: Schalter Loxone BUS



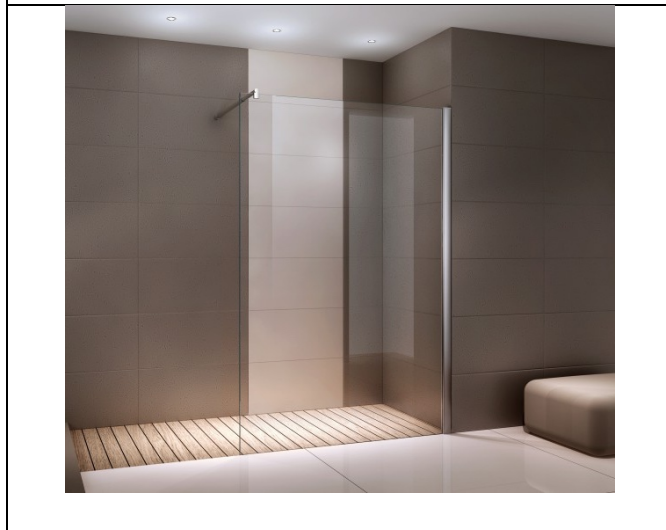
Beispiel Türgriff, flache Rosette



Beispiel: Weitzer Comfort-Diele 1 Stab, 240x2400mm



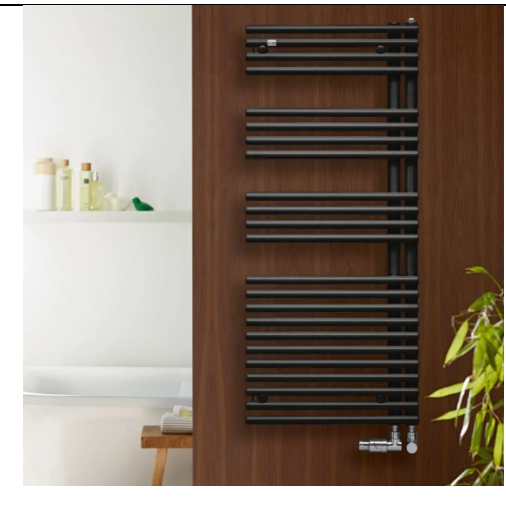
Beispiel: WC, Villeroy & Boch, Subway 3.0



Beispiel: Duschtrennung



Drückerplatte WC Geberit Omega 30



Beispiel Hauptbau: Zehnder forma



Gäste Bad: Duravit Vero Air, Holzboard



Beispiel: Waschtisch Hauptbad, Strasser Keramik



Waschtischarmatur Herzbach Deep Black



Herzbach Deep Black Dusch-Wandstangenset



Herzbach Deep Balck Regenbrause



Duschablauffrinne: Viega Advantix oder ähnlich