

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WALDQUARTETT

Neubau von 4 Kleinhäusern

Nikolaus-Pytty-Gasse 10+12, 1140 Wien

Inhalt

1	LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	2
2	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION	3
3	AUSSTATTUNG KLEINHÄUSER	4
3.1	Heizung	4
3.2	Empfangseinrichtungen	4
3.3	Stromversorgung	4
3.4	Elektroinstallationen	5
3.5	Sanitärausstattung	7
3.6	Bodenbeläge	8
3.7	Wände, Decken	8
3.8	Türen, Fenster und Fenstertüren	8
3.9	Brüstungen, Geländer	9
4	AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE	9
4.1	Bodenbeläge	9
5	SONDERWÜNSCHE	10
5.1	Sonderwunschabwicklung	10
6	ALLGEMEINE HINWEISE	10
6.1	Allgemeine Hinweise	10
6.2	Grundlage der BAB; Änderungsvorbehalt	10
6.3	Produktvorbehalt	11
6.4	Einrichtung und Illustrationsausschluss	11
6.5	Naturmaterialien	11

1 LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die *MFG LIVING GmbH* errichtet auf der Liegenschaft

Nikolaus-Pytty-Gasse 10 und 12, A 1140 Wien

4 neue Niedrigenergie-Kleinhäuser auf den beiden Grundstücken ON 10 und 12.

Die Erschließung der Kleinhäuser erfolgt über die gemeinsame Zufahrt (Schnittstelle zwischen bzw. Flächenstreifen auf den angrenzenden Grundstücken ON 10 und ON 12), welche über die Einräumung einer Dienstbarkeit gewährleistet wird.

Die Raumhöhe der Aufenthaltsräume beträgt mindestens 2,50m, in den Nasszellen mindestens 2,20m. In den Sanitärräumen im Obergeschoß werden abgehängte Decken vorgesehen.

Pro Ordnungsnummer befindet sich im jeweilig gartenseitig gewandten Haus /02 ein Pflichtstellplatz.

Jedes Haus verfügt im Garten über je ein Nebengebäude.

Die Müllentsorgung wird jeweils zwischen den Hauseinheiten auf Höhe der Technikräume aufgestellt.

2 BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

Fundament

Stahlbetonfundamentplatte

Wände

Außenwände	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem beidseitig verputzt Straßenseitiger Erker mit Holverkleidung
Innenwände	GK-Wände doppelt beplankt, wo statisch notwendig Mauerwerk
Trennwände zw. Kleinhauseinheiten	GK-Kleinhaustrennwand mit getrennter Steherlage

Decken

Geschossdecken	Stahlbetondecke mit Schüttung, Trittschalldämmung und Estrich
Deckenuntersicht	Stahlbetondecke gespachtelt
Abhangdecke	in Bad/WC und DU/WC im Obergeschoss

Dach

Steildach	Holzdachstuhl mit hinterlüfteter Ziegeleindeckung 45° Inkl. Dachhaken für die Wartung der PV-Anlage
Flachdächer	extensiv begrünt

Begehbare Dachflächen, Terrassen

Dachgeschoß	Stahlbeton mit Gefälledämmung, Bodenbelag aus thermisch behandeltem Holz
-------------	--

Treppen

EG zu OG	Fertigteiltreppe massiv mit Holzbelag
OG zu DG	Holz-Spindel-Treppe

3 AUSSTATTUNG KLEINHÄUSER

3.1 Heizung

Heizung / Kühlung	
System	Geothermiewärmepumpe Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und in den Bädern gibt es einen zusätzlichen elektrischen Handtuchheizkörper Kühlung erfolgt mittels Bauteilaktivierung in den Geschoßdecken über EG und OG, im DG mittels Kühldecke im Steildach
Steuerung	Die Regelung erfolgt über ein BUS-System. Die Temperaturmessung erfolgt über Raumthermostate, die Steuerung über das KNX-Bedienfeld in den jeweiligen Räumen
Verbrauchszählung	Jedes Kleinhaus erhält über Funk auslesbare Mengenzähler

3.2 Empfangseinrichtungen

Empfangseinrichtungen	
Kabel-TV Empfangseinrichtungen	Für die durch den Nutzer beim TV- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen TV- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der TV- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.
Kabelgebundene IT - Dienste	Für die durch den Nutzer beim IT- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen IT- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Die Herstellung der IT- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.

Hinweis: Die Verkäuferin schafft lediglich die grundsätzliche Anschlussmöglichkeit der vorgenannten Kabeleinrichtungen. Für die tatsächliche Anschlussmöglichkeit (Kabel-TV, Kabel-Internet) vor Ort der Liegenschaften, insb. für das tatsächliche Bestehen entsprechender Zuleitungen, leistet die Verkäuferin ausdrücklich keine Gewähr.

3.3 Stromversorgung

Stromversorgung	
Systeme	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Stadt Wien, sowie aus dem Gewinn der PV-Module; zur Gewährleistung der Stromversorgung wird ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen den benachbarten Projektliegenschaften (Grundstücke ON 10 und 12) abgeschlossen.

3.4 Elektroinstallationen

Nachstehende Ausstattung ist als Standardausstattung zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Wand- und Deckenauslässe wird an die Größe der Räume angepasst und ist dem Elektroplan zu entnehmen (Deckenspiegel und Elektroplan wird zu späterem Zeitpunkt beigelegt).

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	1	Deckenauslass über Serienschalter
	1	Schutzkontaktsteckdose unter Lichtschalter
	1	Videogegegsprechanlage, Türklingel
	1	Rauchmelder
Küche	1	Wandauslass über Taster
	1	Wandauslass direkt mit Serienschalter im Arbeitsbereich für Blendenlicht
	1	Wandauslass im Sockelbereich über Serienschalter für LED (Leuchtmittel excl.)
	2	Schutzkontaktsteckdosen
	1	Schutzkontaktsteckdose für den Kühlschrank (8 cm ü. FOK)
	1	Schutzkontaktsteckdose für den Geschirrspüler
	1	Schutzkontaktsteckdose für die Mikrowelle (180 cm ü. FOK)
	1	Herdanschluss 400 V
Wohnraum	1	Schutzkontaktsteckdose Dunstabzug, Kochfeld mit integriertem Dunstabzug (keine SSD oberhalb)
	2	Deckenauslässe KNX / Loxone 2-8f. Taster je nach Anforderung
	1	Dreifachschutzkontaktsteckdose bei TV
	4	Doppelsteckdosen
	1	Steckdose bei jeder Zugangstür ins Zimmer
	1	Antennenanschluss
	1	Raumthermostat durch KNX / Loxone ein Raumcontroller (mit integriertem Temperatursensor zur Steuerung der Regelventile im HK-Verteiler)
	2	Medienanschlussdosen
	1	Rauchmelder nach Erfordernis
Gang	1	Deckenauslass über Taster
	1	Beleuchtung zusammengeschaltet mit Stiegenaufgang
	1	Reinigungssteckdose
	1	Rauchmelder
	1	Fußbodenheizungsverteiler (1.OG)

Tabellenfortsetzung auf nächster Seite.

Bereich	Anzahl	Detail
Zimmer	1	Deckenauslass mit Wechselschalter
	3	Doppelschukosteckdosen
	1	Schutzkontaktsteckdose bei jeder Zugangstür ins Zimmer
	1	1 Antennenanschluss
	1	Medienanschlussdose verkabelt
	1	Raumthermostat im Schalterprogramm inkl. Verkabelung
	1	Rauchmelder
Bad/DU-WC	2-4 bzw. 1	Deckeneinbauspots bei Abhangdecke je nach Raumgröße bzw. Deckenauslass im DG ohne Abhangdecke
	1	Wandauslass für Spiegelleuchte im Bereich Waschbecken
	1	FR-Doppel-Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner
	1	Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel bei den Waschtischen
	1	Fixanschluss für den Handtuchheizkörper
	1	Lüfteranschluss (Schaltung über Hygrostat oder Lichtschalter)
	1	Wandauslass Raumcontroller für Heizung/Licht/Zip-Markise
Büro	1	Deckenauslass
	1	EDV-Leerdose + Telefondose
	1	Dreifachsteckdose bei Medienanschluss
	1	Doppelsteckdose
	1	Fußbodenheizungsverteiler (Häuser 10/01 u. 12/01)
	1	Rauchmelder
WC	1	Deckenauslass über Taster Ausschalter
	1	Wandauslass für Beleuchtung mit Ausschalter
	1	Deckenauslass über Taster
	1	Schutzkontaktsteckdose
	1	Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Wandleuchte
	1	Fußbodenheizungsverteiler
Technikraum	1	E-Verteiler
	1	Medienverteiler
	1	Wechselrichterspeicher
	1	Bewässerungssteuerungscomputer
	1	Wärmepumpe
Terrasse DG	1	Wandleuchte über Ausschalter (innen)
	1	Feuchtraum UP-Schutzkontaktsteckdose

AUSSENRAUM		
PKW - Pflichtstellplatz	1	Vorbereitung für eine E-Ladestation pro Wohneinheit
	1	Steckdose mit Klappdeckel
Nebenraum	1	Deckenauslass
	1	Doppelsteckdose mit Klappdeckel
	1	Bewegungsmelder
Eingang	1	Gegensprechanlage
Terrasse EG	1	Doppelsteckdose mit Klappdeckel
	3	Außenleuchten
Garten	1	Steckdose für Rasenmäher bzw. Mähroboter
	2-4	Außenleuchten (Je nach Gartenfläche)
	1	Automatisches Bewässerungssystem

3.5 Sanitärausstattung

Die genaue Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Elemente	Detail
Bad / WC Dusch-WC	Bad – Waschtisch	Laufen PRO S unterbaufähiges Handwaschbecken o. glw., weiß, Maße je nach Raumgröße, individuelle Abweichungen je nach Situation möglich; Siphon Chrom, Einhebelarmatur Chrom
	Badewanne	Laufen PRO Einbaubadewanne, weiß, Standardmaß 75 x 170 cm; individuelle Abweichungen je nach Situation möglich. Standardmäßig Mischer Wandmontage Chrom, mit Handbrause; individuelle Abweichungen je nach Situation möglich.
	Dusche	Walk-in-Dusche verflies, Rain-Shower mit Brauseset (Hand- und Regenbrause) Chrom, Duschrinne Geberit CleanLine20
	Duschtrennwand	Klarglas, Abmessungen laut Plan
	Lüftung Bad / WC	Mechanische Lüftung: Ventilator; Bäder mit Waschmaschine: mit Hygrostat; WC's – einstufig über Lichtschalter mit Nachlaufrelais
	WC / Bad WC	Laufen Pro o. glw. wandhängendes-WC inkl. Sitz und Deckel mit Soft Close, weiß Drückertaste Laufen o. glw. weiß
	WC- Handwaschbecken	Laufen PRO S o. glw.; weiß, Standardmaß 48x28cm, individuelle Abweichungen je nach Situation möglich; Einhebelarmatur Chrom
	Handtuch- heizkörper	Zehnder Trinnity Meteor o. glw., weiß
	Armaturen Waschtisch- und Handwaschbecken	Grohe o. glw.

	Armaturen Dusch- und Badewannen	Grohe o. glw.
	Waschmaschinenanschluss	Einbausiphon und Einlaufventil
Küche / Kochnische	Anschlüsse	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
Wohnbereich	Kühlung	Bauteilaktivierung bzw. Kühldecke im Dachgeschoss
Außenanlagen	Wasseranschluss Außenfläche	Pro Wohneinheit ein frostsicherer Wasseranschluss (Kemperventile)

3.6 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Wohnküche, Zimmer, Gang, AR, Büro	Dielenparkett
Sanitärräume, Vorzimmer	Großformatiges Feinsteinzeug matt; 60 x 60 cm, Abschlüsse und Eckausbildungen weiß gefärbelt
Terrasse, Dachterrasse	Holzbelag

3.7 Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Zimmer	Weiß gemalt
Badezimmer	Großformatiges Feinsteinzeug 60 x 60 cm; Fliesen im Bad in Spritzbereichen, bei Dusche raumhoch, hinter Badewanne und Waschtischen auf circa 120cm verflies, ansonsten weiß gemalt auf Dispersionsbasis (wischfest) mit Fliesensockel (Latexfarbe)
WC	Großformatiges Feinsteinzeug 60 x 60 cm; Hinter dem WC bis ca. 120cm verflies, mit Revisionstüren je nach Bedarf, darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis

3.8 Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	Röhrenspantüren weiß, Holzumfassungszarge, weiß, Türdrücker mit Rosette, matt geschliffen Dana Eubora o. glw.
Schiebetür	In Wand verlaufend, Schiebetürblatt glatt weiß lackiert mit Muschelgriff Knauf Eclipse Syntetis o. glw.
Hauseingangstür	Einbruchhemmende Aluminium-Tür mit mittigem Glaselement, außen RAL1019 mit Stangengriff, innen weiß mit Edelstahl-Türdrücker
Fenster, Fenstertüren	Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung inkl. Stockverbreitung für Sonnenschutz und Bodenaufbau, einflügelige Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, bodentiefe Fenster mit Hebe-Schiebe-Element, innen weiß, außen RAL1019
Dachflächenfenster	Velux o. glw. inkl. Verschattung und Insektenschutz

Lichtkuppel	Bei Gaupe, nicht öffenbar
Sonnenschutz	Alle Aufenthaltsräume und Nasszellen haben eine elektrisch bedienbare ZIP-Markisen-Verschattung
Insektenschutz	Bei allen Fenstern (je nach Beschlag mit Schiebelement, Drehflügel oder Plissé horizontal schiebbar

3.9 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Gang	Holzgeländer
Zimmer	Verbundssicherheitsglasgeländer, eingespannt

4 AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

4.1 Bodenbeläge

Bereich	Detail
Zufahrt/Allgemeinbereich	Rasensteine mit Gehstreifen zum jeweiligen Kleinhaus

5 SONDERWÜNSCHE

5.1 Sonderwunschabwicklung

Sonderwünsche (Sonder- bzw. Zusatzleistungen) werden gesondert zum Kaufvertrag vereinbart (sofern sie im Rahmen des Kaufvertrages noch keine Berücksichtigung finden können). Alle Sonderwünsche sind mit dem zuständigen Vertreter der Verkäuferin abzustimmen. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe erfolgen.

Sonderwünsche (Sonder- bzw. Zusatzleistungen) können berücksichtigt und realisiert werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist und auch keine Beeinträchtigung von Rechten Dritter zu befürchten ist.

Vor Übergabe des Kleinhauses ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

Für negative Auswirkungen aller Art, insbesondere auf Schallschutz, Wärmeschutz, den Klimahaushalt oder Förderbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umplanungen durch den Käufer übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung.

6 ALLGEMEINE HINWEISE

6.1 Allgemeine Hinweise

Maßgebend für den finalen Leistungsumfang und die finale Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag samt dessen Beilagen (wie gegenständliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung, kurz „BAB“ bzw. Pläne) als integrierender Bestandteil sowie ggf. Nachträge hierzu.

6.2 Grundlage der BAB; Änderungsvorbehalt

Die vorliegende BAB stellt den aktuellen Stand im Zeitpunkt ihrer Erstellung dar und wurde auf der Grundlage der behördlich bewilligten Planung erstellt (Planungsstand [05.2026] („Planungsstand“)).

Die Verkäuferin behält sich Änderungen, Erweiterungen sowie Detaillierungen dieser BAB sowie der Verkaufsunterlagen, z.B. infolge behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen im Rahmen der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen bzw. Ausführung ausdrücklich vor.

Die Verkäuferin behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung (insbesondere inklusive technischer Anlagen) und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus zweckmäßigen, rechtlichen, wirtschaftlichen und bau- oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Baustoffe, Materialwahl, die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen (insbesondere auch Farbabweichungen vom Originalprodukt bzw. vom bemusterten Produkt). Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Verkaufspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzügen, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie

Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden.

Derartige Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können von der Verkäuferin vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen. Geringfügige Abweichungen von dieser BAB sowie der Flächenangaben stellen zudem keine Wertminderung oder Abweichung vom geschuldeten Vertragsinhalt dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin von Empfehlungen sowie nicht zwingenden Normen und unverbindlichen Richtlinien (insbesondere ÖNORMEN) abweichen kann.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen.

6.3 Produktvorbehalt

Produktangaben und insbesondere Baustoffe in dieser BAB sind als Referenzprodukte/Leitprodukte zu verstehen. Unter anderem aufgrund von Produktvorbehalten oder Lieferengpässen der Lieferanten können möglicherweise nicht alle in dieser BAB angeführten Produkte tatsächlich eingebaut werden. Die Verkäuferin behält sich daher den Einbau von gleichwertigen oder gleichpreisigen Alternativprodukten vor. Der Käufer hat keinen Anspruch auf den Einbau eines bestimmten Produkts, Typs oder Herstellers. Der Einbau gleichwertiger und/oder gleichpreisiger Alternativprodukte stellt keine Abweichung vom geschuldeten Vertragsinhalt dar. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

6.4 Einrichtung und Illustrationsausschluss

In den Verkaufsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen im Innen- und Außenbereich sowie gärtnerischen Gestaltungen, die in dieser BAB nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge bzw. rein illustrative Darstellungen anzusehen; diese Gegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten. Es wird auch keine Gewähr dafür geleistet, dass die in Verkaufsplänen beispielhaft eingezeichneten Einrichtungen/Gegenstände in diesen Dimensionen nach Errichtung Platz finden.

Sollten Einbauten oder Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Allfällige Einbauten/Einbaumöbel sind erst zu bestellen, nachdem Naturmaße genommen wurden!

6.5 Naturmaterialien

Naturmaterialien, insbesondere Holz- und Steinoberfläche unterliegen natürlichen Schwankungen in Farbe und Struktur; Rissbildungen oder witterungsbedingte Farbänderung sind naturbedingt und stellen keinen Mangel dar.

Druck- und Satzfehler vorbehalten.