

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Tauernlodges Thumersbach



© zuchna VISUALISIERUNG



TAUERN  
LODGES & SUITES

Stand: März 2018

Bildnachweis: Titelbild; S2plus Architektur GmbH, Fuchshausstraße 325a, 5721 Piesendorf

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Allgemeine Projektbeschreibung:

Errichtet werden 2 exklusive Wohnhäuser in Massivbauweise in der Gemeinde Zell am See – Ortsteil Thumersbach.

Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie dimensioniert und entspricht somit den in der Salzburger Bauordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.

Die Raumheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Trinkwassergenossenschaft. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer Wasseruhr und wird für jede Einheit separat erfasst.

Die Abwasserentsorgung erfolgt das Ortsnetz

Das Regenwasser von Dachflächen und Terrassen wird am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die Energieversorgung (Stromversorgung) für das Projekt erfolgt durch den örtlichen Versorgungsbetrieb. Ein Stromzähler ist im Technikraum vorgesehen.

## Planungsleistungen:

### Architektur

- ✓ Erstellen des Entwurfes
- ✓ Erstellen der Einreichplanung samt Baubeschreibung
- ✓ Erstellen der Werk- und Detailplanung

### Bauaufsicht

- ✓ Durchführung der Bauaufsicht für alle Gewerke
- ✓ Erstellung eines Terminplanes

### Statik

- ✓ Erstellen der statisch/konstruktiven Unterlagen

### BauKG

- ✓ Planungs- und Baustellenkoordinator gemäß BauKG

### Haustechnik/Elektrotechnik

- ✓ Erstellen der Ausführungsunterlagen
- ✓ Überwachen der Ausführung

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Rohbauarbeiten:

### Baustellengemeinkosten

- ✓ Einmalige Kosten der Baustelle
- ✓ Einrichten und Vorhalten der Baustelle
- ✓ Räumen der Baustelle

### Gerüstarbeiten

- ✓ Standgerüst als Arbeitsgerüst für Arbeiten
- ✓ Fanggerüst als eigenständiges Fanggerüst herstellen + Vorhalten

### Erdarbeiten

- ✓ Mutterboden (Oberboden) abtragen, seitlich lagern und Gelände angleichen.
- ✓ Gelände abgraben
- ✓ Aushub für Streifen- und Einzelfundamente
- ✓ Aushub von Gräben aller Art
- ✓ Feinplanum (+/- 3cm) herstellen
- ✓ Feinplanum Baugrube + Flächen
- ✓ Feinplanum Gräben
- ✓ Hinterfüllen von Baukörpern und Gräben
- ✓ Hinterfüllen seitliches gelagertes Aushubmaterial
- ✓ Schicht Frostschutz
- ✓ Hinterfüllen von Rohrleitungen mit Feinsand

### Kanalisierungsarbeiten

- ✓ Kanalrohre aus Kunststoff
- ✓ Sickerschacht
- ✓ Schmutzwasserkanäle lt. Planung
- ✓ Regenwasserkanäle lt. Planung
- ✓ Wasser- und Stromzuleitung lt. Planung

### Stahlbetonarbeiten

- ✓ Stahlbetonfundamente lt. Statik
- ✓ Stahlbetonfundamentplatten lt. Statik
- ✓ Arbeitsfugenbänder (AFB)
- ✓ Stahlbetondecken aus Beton lt. Statik
- ✓ Erdungsleiter verzinkt
- ✓ Stahlbetonstiegen roh gerade lt. Plan

### Mauerwerk

- ✓ Mauerwerk 25 cm dick aus gebranntem Ziegel
- ✓ Kellerlichtschächte lt. Plan
- ✓ Lichtschacht GFK + Gitterrost

### Innenputz (Decken und Wände)

- ✓ Kalk-Gips-Maschinenputz auf Ziegelwänden (Stärke ca. 1,5cm) und Betondeckendecken (Stärke ca. 1,0cm) im EG und OG, inkl. Kantenschutz bei Ecken, sowie Haftbrücke bei Betondecken. Kalk-Zementputz in Bädern und Nassräumen. Oberflächen verrieben.

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Fassade Außenwand-Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)

### System

- ✓ Wärmedämmverbundsystem Fassadendämmplatten EPS (Expandiertes Polystyrol) mit diffusionsoffenem und wasserabweisenden mineralischem Silikatputz, Körnung 1,5-2,0mm. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.
- ✓ Fassadenoberfläche als „Waschputz“ ausgeführt

### Estricharbeiten

- ✓ Herstellen der Fußbodenaufbauten bestehend aus Splitt Schüttung, PE-Folie (Trennlage), Trittschalldämmung, Estrich für Fußbodenheizung

### Nichttragende Zwischenwände

- ✓ Alle nicht tragenden Zwischenwände als Einkornbetonstein 10-12 cm, beidseitig verputzt

### Stiegen

- ✓ Stiege als Massivstiegen mit Tritt- und Setzstufen für Fliesen gerichtet.

### Geländer

- ✓ Holzhandlauf mit Konsolen

### Dachaufbauten, Spengler arbeiten

- ✓ Dachaufbau Steildach bestehend aus Pfetten Dachstuhl (tragende Konstruktion lt. Statik) als Sichtdachstuhl ausgeführt
- ✓ Untersicht aus Fichte gehackt, Dachstuhlkonstruktion aus Fichte gehackt lasiert
- ✓ Aufsparrendämmung gemäß Energieausweis
- ✓ Auf der Dachaußenseite Rauhschalung, Notabdichtung (Regendicht) Konterlattung 5/8cm, Rauhschalung 2,4cm
- ✓ Sämtliche Verblechungen aus beschichtetem Blech, anthrazit
- ✓ Dacheindeckung mit Betondachsteinen

### Balkonkonstruktion

- ✓ Holzkonstruktion in Lärche
- ✓ Holz-/ Glasgeländer lt. Plan

### Holzfassade

- ✓ Holzfassade Tanne gedämpft

## Heizungsinstallation:

### Heizungsanlage Luft/Wasser-Wärmepumpe

- ✓ Luft-Wärmepumpe
- ✓ Zentrale Wasseraufbereitung
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ 1 Fußbodenverteiler je Geschoss und Einheit
- ✓ Warmwasserspeicher gemäß Anforderung

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Sanitärausstattung:

- ✓ **WC:** Wandklosett Laufen Pro WC weiß oder glw. mit Unterspülkasten aus Sanitärporzellan, mit WC-Sitzbrett und Deckel, Rollenhalter (Serie Keuco glw.) und Drückerplatte Sigma01 (für 2-Mengen-Spülung weiß oder glw.)



- ✓ **Waschtisch:** aus Sanitärporzellan, ca. 100 bzw 120cm breit (z.B. DURAVIT Vero oder glw.), Einhandmischer mit Zugstangengarnitur Hansgrohe Serie AXOR Einhebel-Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur oder glw.), Spiegel



- ✓ **Dusche:** Dusche mit Einlaufrinne - Duschrinne "PRIMUS-LINE" mit Einbauelement Edelstahlrinne und Abdeckung oder glw., Duschtrennwand aus Glas lt. Plan, Brausestangengarnitur (HansGrohe AXOR Brauseset und Kopfbrause AXOR Starck oder glw.), Einhandwannenbatterie (HansGrohe ShowerSelect Thermostat oder glw.), Duschkorb (Serie Keuco oder glw.), 3 Handtuchhaken je Bad



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



### Elektroinstallation:

Hinweis: Lampen oder sonstige Beleuchtungsmittel sind im Kaufpreis nicht enthalten – ausgenommen die Außenbeleuchtung, Tiefgarage, Einbauspotlights bei der Treppenanlage, Kellerräume

### Elektroinstallation lt. Plan:

- ✓ Herstellen der gesamten Elektroinstallation lt. ÖVE-Vorschriften inkl. kompletter Mess- u. Verteileranlage lt. Plan. Verkabelung für Telefon, Internet und Kabelfernsehen.
- ✓ Schalter u. Steckdosen Farbe Reinweiß mit Rahmen, Serie GIRA oder glw.
- ✓ Niederspannungsverteilungen, Zählerverteilerschränke samt Einbauten.
- ✓ Kabel, Rohre und Tragsysteme, Datenübertragungsleitungen, Koaxialkabel- und Leitungen, Lichtsteuergeräte, Schalt-, Steuer- und Steckgeräte.
- ✓ Beleuchtung für Allgemeinräume, Treppenanlage und Außenbeleuchtung lt. E-Planung
- ✓ Erdungs- und Blitzschutzanlagen
- ✓ Verkabelung für Kabel-TV
- ✓ Gegensprechanlage

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- ✓ WLAN-Vorbereitung
- ✓ Rauchmelder (Homemelder, batteriebetrieben)

## Fenster und Eingangstür:

### Fensterelemente:

- ✓ Holz-Alufenster mit Dreifach Verglasung Ug -Wert von 0,7W/m<sup>2</sup>K für die Verglasung

### Fensterbänke

- ✓ Innenfensterbank bei allen Fenstern - Holzdekor
- ✓ Außenfensterbank bei allen Fenstern und gegebenenfalls bei den Türen aus Aluminium anthrazit.

### Haustür:

- ✓ Haustür aus Holz mit Sicherheitsverriegelung, Schließzylinder, Sprossenfelder und Verglasung lt. Plan

## Innenausbau:

### Fliesenbeläge

- ✓ Vorräume, Diele, Gänge, Abstellraum, Badezimmer, Wellness, Stiege: Feinstein – Castelvetro Serie Fusion Format 80x80cm oder glw. Farbe nach Wahl aus Kollektion
- ✓ Fliesenbelag Wände in den Bädern im Bereich der Dusche raumhoch, Badewannen bzw. Waschtisch ca. 1,25m, im WC eine Wand raumhoch, sonstige Wände Weiß mit Latexanstrich: Feinstein – Serie Castelvetro Serie Fusion Format 30x60cm oder glw. Farbe nach Wahl aus Kollektion



Castelvetro Serie Fusion

- ✓ Wohnzimmer/Küche/ Schlafzimmer: Feinstein – Castelvetro Serie Woodland 30x120cm oder glw. Farbe nach Wahl aus Kollektion

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Castelvetro Serie Woodland

Alternative: Wahlweise kann auch ein Parkettboden aus der vorgelegten Serie eingebaut werden, z.B Bauwerk Serie Casapark

## Wandoberflächen

- ✓ Alle Wände (sofern nicht verflies) werden malerfertig hergestellt, gespachtelt oder genetzt je nach Erfordernis. Malerarbeiten mit Innendispersionsfarbe Weiß

## Innentüren

- ✓ Holztürblätter (Röhrenspan) mit Holzzargen Eiche astig, z.B. Fa. Koch Modell Saeva



## Sauna

- ✓ Sauna für ca. 4-6 Personen im Wellnessbereich aus Fichte mit Panoramaverglasung



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Außenanlage:

### Hauszugang /Terrasse

- ✓ Verbundsteine im Sandbett verlegt lt. Plan

### Zufahrt

- ✓ Asphaltbelag lt. Plan

### Stellplätze

- ✓ Es stehen je Haus 2 Stellplätze mit einer Garage zur Verfügung

### Randeinfassung Gebäude

- ✓ Traufkies entlang der Außenwand lt. Plan, Rasenrandstein als Einfassung

### Gärtnerische Gestaltung

- ✓ Die gesamte Grünfläche wird humusiert und eingesät. Nach Objektübergabe ist die Anwuchs-Pflege vom Käufer zu übernehmen.

## Zusätzliche Informationen:

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und -Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Außerdem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes eingehalten.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Generalunternehmer durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Der Generalunternehmer behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Holzanstriche Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wurden, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3-4-mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, wenn das Haus nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird.

Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen, und lassen die Lufttemperatur nicht zu weit absinken.

Von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche sind mit der Bauleitung zeitgerecht abzusprechen. Der Generalunternehmer haftet nicht für die Durchführung der Sonderwünsche und übernimmt dafür auch keine Gewährleistungsgarantie. Ferner übernimmt der zuständige Bauleiter keine Haftung für die zeitgerechte und korrekte Ausführung derselben. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination eingebunden.

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die vom Generalunternehmer beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer Leistungen beginnen.

Die Planmasse sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen.

Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen, Markisen, Kachelofen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

**Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Polier vom Auftraggeber betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!**



© zuchna VISUALISIERUNG

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Planung:



Fuchshausstraße 325a, 5721 Piesendorf

office@s2plus.at

[www.s2plus.at](http://www.s2plus.at)

## Bauträger:



Fuchshausstraße 325a, 5721 Piesendorf

office@s2plus.at

[www.s2plus.at](http://www.s2plus.at)