

AUFELD

Aufeld 82 | 2454 Sarasdorf



ADRESSE

Aufeld 82

2454 Sarasdorf

ECKDATEN

Neubau Einfamilienhäuser

GRUNDSTÜCKSNUMMER

3208/13

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

642 m² (lt. Grundbuch)

KATASTRALGEMEINDE

05018 Sarasdorf

EINLAGEZAHL

1089

GESCHOSSE

3 oberirdische Geschosse (EG, OG und DG)

PKW- STELLPLÄTZE

2 Stellplätze je Haus

ERSCHLIESSUNG

über Allgemeinfläche/Zufahrt



INDOMUS GMBH

GF.: ERWIN JOSEF VRABEC

ADR.: TENSCHERTSTRASSE 24
1230 WIEN

TEL.: +43 (699) 10 98 8484

MAIL.: OFFICE@INDOMUS.AT

AUFELD

Aufeld 82 | 2454 Sarasdorf

| | |
|---|------|
| 1. PROJEKTBECHREIBUNG | 3 |
| 2. KONSTRUKTION UND GESTALTUNG..... | 4 |
| 2.1 Allgemein..... | 4 |
| 2.2 Fundierung | 4 |
| 2.3 Wände | 4 |
| 2.4 Geschosdecken..... | 4 |
| 2.5 Terrasse | 4 |
| 2.6 Dach | 4 |
| 2.7 Spenglerarbeiten..... | 4 |
| 2.8 Fassade..... | 5 |
| 2.9 Fenster-/ und Fenstertüren..... | 5 |
| 2.10 Sonnenschutz-Insektenschutz..... | 5 |
| 3. INNENBEREICH..... | 5 |
| 3.1 Böden | 5 |
| 3.2 Wände | 5 |
| 3.3 Decken | 5 |
| 3.4 Eingangsrür | 5 |
| 3.5 Terrasse/ Balkon | 5 |
| 4. GEBÄUDETECHNIK | 6 |
| 4.1 Elektrotechnik..... | 6 |
| 4.2 Telekommunikation | 6 |
| 4.3 Elektrotechnik/ Installationen..... | 6 |
| 4.4 Heizung Luft/Wasser Wärmepumpe | 6 |
| 4.5 Kamin | 7 |
| 4.6 Sanitäreinrichtung | 7 |
| 4.7 Wasser/Abwasser..... | 7 |
| 5. AUSSENANLAGEN - ALLGEMEINFLÄCHEN | 8 |
| 6. SONSTIGES..... | 9-10 |
| 7. BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG..... | 10 |
| 8. KAUFPREIS BELAGSFERTIG | 11 |
| 9. PROJEKTBETEILIGTE | 11 |

| 1. | PROJEKTbeschreibung |
|------------------------|---|
| PROJEKTbeschreibung | <p>Die Einfamilienhäuser entstehen in einer neu aufgeschlossenen Siedlungsgegend in Sarasdorf-Aufeld umgeben von weiteren Einfamilienhäusern.</p> <p>Haus 1 ist an der Nordseite des Grundstückes situiert. Haus 2 an der Südseite.</p> |
| FERTIGSTELLUNG | <p>Juni 2021</p> <p>Infrastruktur: Der Bahnhof Trautmannsdorf ist in 10 min zu Fuß erreichbar. Nach Wien-Hauptbahnhof jede halbe Stunde, Fahrtzeit 30 min. Nach Bruck an der Leitha jede halbe Stunde, Fahrtzeit 12 min. In Trautmannsdorf gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule. Für den täglichen Einkauf gibt es in Trautmannsdorf einen ADEG Markt.</p> |
| GESCHOSSE | <p>3 oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss)</p> |
| WOHNNUTZFLÄCHE | <p>Haus 1 und 2: 131,25 m²</p> |
| TERRASSE | <p>25,80 m²</p> |
| GARTEN | <p>Haus1: 118,00 m²</p> |
| FAHRRADABSTELLR. | <p>Haus2: 142,00 m²</p> |
| | <p>Haus 1 und 2: 6,70 m²</p> |
| ALLGEMEINFLÄCHEN | <p>Zufahrt 89,48 m²</p> |
| STELLPLÄTZE | <p>4 Stellplätze im Freien (je Haus 2 Stellplätze)</p> |
| ZUGANG GEBÄUDE | <p>Der Hauptzugang zu den Wohnhäusern erfolgt über die allgemeine Zufahrt. Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung der Häuser erfolgt über die Allgemeinfläche.</p> |
| ENERGIEAUSWEIS | <p>HAUS 1: HWB 34,58 kWh/m²a HAUS 1: HWB 34,51 kWh/m²a</p> |
| AUFSCHLIESSUNGS-ABGABE | <p>BEREITS BEZAHLT</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| 2. | KONSTRUKTION UND GESTALTUNG |
| 2.1. | ALLGEMEIN |
| | Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz. |
| 2.2. | FUNDIERUNG |
| BODENPLATTE-EG-FUSSBODEN | 20 cm XPS Dämmung 30 cm Stahlbeton-Fundamentplatte inkl. allseitiger Frostschräge 80cm tief 10 cm zementgebundene Styroporschüttung 3 cm EPS Trittschalldämmung 7 cm Heizestrich |
| 2.3. | WÄNDE |
| WÄNDE INNENWÄNDE | <ul style="list-style-type: none"> - Außenwände aus 25 cm Hochlochziegel, außen 20 cm Vollwärmeschutz EPS-F, innen 1,5 cm Gipsputz - Innenwände aus 12 cm oder 25 cm Hochlochziegel, beidseitig 1,5 cm Gipsputz, außer in den Bädern 1,5 cm Kalk-Zementputz |
| 2.4. | GESCHOSSDECKEN |
| | Untersicht 1,5 cm Gipsputz Verstärkungen und Unterzüge nach statischer Erfordernis 5 cm zementgebundene Styroporschüttung 3 cm EPS Trittschalldämmung 7 cm Heizestrich |
| 2.5. | TERRASSE |
| | 20 cm Betonplatte inkl. allseitiger Frostschräge 80 cm tief |
| 2.6. | DACH |
| | 20 cm Stahlbetondecken gemäß statischer Erfordernis als Flachdach 25 cm EPS Wärmedämmung 3- fach Isolierung Flachdach bekiest. |
| 2.7. | SPENGLERARBEITEN |
| | Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit verzinktem Stahlblech. Fallrohre (Entwässerung) beschichtet – Farbton anthrazith. |

| | |
|---------------------------|--|
| 2.9. | FASSADE |
| | EG bis DG: Vollwärmeschutzfassade 20 cm EPS-F verputzt – Farbton weiß bzw. hellgrau. Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischer Erfordernis (WDVS) und Anforderung der NÖ Landesregierung für Eigenheimförderung. |
| 2.10. | FENSTER-/ UND FENSTERTÜREN |
| FENSTER bzw. FENSTERTÜREN | 3- Scheiben- Isolierglasfenster aus Kunststoff foliert. Farbton außen anthrazit, innen weiß. Dreh-, Kipp- oder Drehkippbeschlag bzw. Fixverglasung. Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischer Erfordernis. |
| BESCHLÄGE | Fensterfeinbeschläge, Oliven – Farbton weiß. |
| FENSTERBÄNKE | Fensterbänke (außen) Aluminium pulverbeschichtet – Farbton anthrazit. Fensterbänke (innen) aus Verbundwerkstoff – Farbton weiß. |
| 2.11. | SONNENSCHUTZ-INSEKTENSCHUTZ |
| | Alle Fenster und Fenstertüren erhalten schienengeführte, elektrisch betriebene Rollläden. Insektenschutzgitter händisch mit Zugschnur. Der Rollladenkasten wird Unterputz ausgeführt |
| 3. | INNENBEREICH |
| 3.1. | BÖDEN |
| | ESTRICH in allen Räumen (keine Fußbodenbeläge) FLIESEN im Technikraum – Farbton hell- bis mittelgrau |
| 3.2. | WÄNDE |
| | Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß. |
| 3.3. | DECKEN |
| | Dispersionsanstrich glatt, einfarbig – Farbton weiß. |
| 3.4. | EINGANGSTÜR |
| | Gedämmte Aluminiumaußentür |
| 3.5. | TERRASSE/ BALKON |
| | Terrasse Erdgeschoss: Oberfl. Beton, Terrasse Dachgeschoss: Kunststeinplatten auf Kies oder Stelzlager |

| | |
|---|--|
| 4. | GEBÄUDETECHNIK |
| 4.1. | ELEKTROTECHNIK |
| <p>VERSORGUNG VERTRAG STROM</p> <p>PHOTOVOLTAIK</p> | <p>Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Energieversorgers EVN.</p> <p>Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und den Stromlieferanten (Einzelvertrag).</p> <p>Für eine Photovoltaikanlage ist eine Leerverrohrung vom Technikraum bis auf das Dach vorgesehen.</p> |
| 4.2. | TELEKOMMUNIKATION |
| <p>TELEFON, INTERNET</p> <p>SATELLIT</p> | <p>Es ist möglich, die Häuser an das A1 Glasfasernetz anzuschließen (Internet und TV)</p> <p>Der Wohnraum und alle Schlafräume sind mit Leerverrohrungen sowie Leerdosen ausgestattet.</p> <p>Weiters ist eine Leerverrohrung für eine Satellitenanlage auf dem Dach vorgesehen.</p> |
| 4.3. | ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN |
| <p>E ZÄHLER</p> <p>SCHALTER/ STECKDOSEN/ AUSLÄSSE</p> <p>PHOTOVOLTAIK</p> | <p>Die Zähler für die einzelnen Häuser sind im Zählerbock an der Straße im allgemeinzugänglichen Bereich untergebracht und die Abrechnung erfolgt einzeln.</p> <p>Schalter, Steckdosen: BERKER S1 oder Siemens Delta-Line in reinweiß.</p> <p>Anordnung der Schalter und Steckdosen lt. Elektroplan der Fa. Delotek - Elektrische Anlagen,</p> <p>Leerverrohrung auf das Dach ist bereits vorbereitet. (bei Interesse an Fa. Delotek, Bockfließstr. 83 Top 4, 2232 Deutsch Wagram, Tel.: +43 676 7452818 wenden)</p> |
| 4.4. | HEIZUNG MIT LUFT-WASSER WÄRMEPUMPE |
| <p>HEIZUNG INKL. WARMWASSERBEREITUNG</p> | <p>Die Heizungswärme- und Warmwasserversorgung erfolgt kombiniert mittels Luft-Wasser Wärmepumpe.</p> <p>Modell: Daikin Altherma 3 Integrated 8kW</p> <p>Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.</p> <p>Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt direkt über die Wärmepumpensteuerung.</p> |
| 4.5. | KAMIN |
| | <p>Im Wohnzimmer wird ein Keramikschorstein für Einzelöfen für Festbrennstoffe o.ä. errichtet.</p> |

| | |
|---|--|
| 4.6. | SANITÄREINRICHTUNG |
| | <p>EG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WC:, Kalt- und Warmwasseranschluß für Waschbecken, Unterputzgestell für Hänge-WC (ohne Sanitäreinrichtung) - Küche: Kalt- und Warmwasseranschluß <p>1.OG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BAD: Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Waschbecken, Badewanne und Dusche, Unterputzgestell für Hänge-WC (ohne Sanitäreinrichtung) - Hauswirtschaftsraum: Anschlüsse für Waschmaschine, Kalt- und Warmwasseranschluß für Waschbecken (ohne Sanitäreinrichtung) <p>DG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BAD: Kalt- und Warmwasseranschluß für Waschbecken und Dusche, Unterputzgestell für Hänge-WC (ohne Sanitäreinrichtung) |
| 4.7. | WASSER / ABWASSER |
| <p>TRINKWASSER</p> <p>KALTWASSER</p> <p>WARMWASSER</p> <p>ABWASSER</p> <p>REGENWASSER</p> | <p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz vor Ort</p> <p>Der Kaltwasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler im Wassermesserschacht gemessen und zur Verrechnung gebracht. Die Zählung erfolgt für jedes Haus einzeln.</p> <p>Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpe im Technikraum.</p> <p>Die Schmutzwässer werden über ein gemeinsames Kanalsystem geführt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.</p> <p>Sämtliches anfallendes Regenwasser wird in Sickerschächte eingeleitet und zur Versickerung gebracht</p> |

| 6. | SONSTIGES |
|-----------------------|---|
| ÄUSSERE GESTALTUNG | <p>Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade obliegt dem planenden Architekten und dem Auftraggeber.</p> |
| AUSSTATTUNG | <p>Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil.</p> <p>Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Häuser enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises.</p> |
| EINBAUMÖBEL | <p>Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind.</p> <p>Alle Maße sind Rohbaumaße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes.</p> <p>Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen.</p> <p>Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit der Firma Indomus GmbH, Hr. Vrabec, zu vereinbaren.</p> |
| TOLERANZEN | <p>Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen.</p> <p>Abweichungen vom Planmaß werden bis $\pm 5\%$ beiderseits toleriert.</p> <p>Vor Übergabe der Objekte sind Termine für Baustellenbesichtigungen vorab mit der der Firma Indomus GmbH, Hr. Vrabec, abzustimmen.</p> |

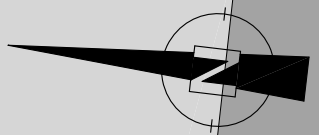
| | |
|--|--|
| <p>HAARRISSE</p> <p>GEWÄHRLEISTUNG</p> <p>ÜBERGABE</p> | <p>Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen. Abweichungen vom Planmaß werden bis $\pm 5\%$ beiderseits toleriert.</p> <p>Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.</p> <p>Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den gültigen Gesetzen und einschlägigen Normen.</p> <p>Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.</p> |
| <p>7.</p> | <p>BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG</p> |
| <p>GENERELL</p> | <p>Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik. Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, Die darin erwähnte Niederösterreichische Bauordnung 2014, die Niederösterreichische Bautechnikverordnung 2014 und den dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden ÖNORMEN. Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten. Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.</p> |

| | |
|---|--|
| 8. | KAUFPREIS BELAGSFERTIG |
| <p>HAUS 1 und Haus 2</p> <p>KAUFNEBENKOSTEN</p> | <p>Je EURO 430.000,00</p> <p>Vertragserrichtungskosten: 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt. Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Eintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis Beglaubigungsgebühren Barauslagen</p> <p>Keine Maklerprovision (3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt.)</p> <p>Kanal- und Wasseranschlussgebühr ca. Euro 6.000,00 je Haus</p> <p>Energieausweis: Die Aushändigung des Energieausweises findet vor Unterfertigung des Angebotes statt und muss auch hier bestätigt werden.</p> <p>Haus 1 Heizwärmebedarf (HWB) 34,58 kWh/m² im Jahr Gesamtenergieeffizienz – Faktor (fGEE) 0,665</p> <p>Haus 2 Heizwärmebedarf (HWB) 34,51 kWh/m² im Jahr Gesamtenergieeffizienz – Faktor (fGEE) 0,714</p> <p>Beide Häuser werden auf einem Grundstück errichtet und dementsprechend anteilmäßig als Wohnungseigentum verkauft. Das Nutzwertgutachten ist bereits erstellt. Der Wohnungseigentumsvertrag wird vom vertragserrichtendem Rechtsanwalt, Dr. Franz Lima, erstellt.</p> |
| 9. | PROJEKT BETEILIGTE |
| <p>PROJEKTENTWICKLUNG</p> <p>KAUFVERTRAG/ WOHNUNGSEIGENTUMS VERTRAG</p> | <p>Indomus GmbH Tenschertstraße 24/1/2 1230 Wien</p> <p>RA Dr Franz Lima Wienerstraße 30/3A 2320 Schwechat</p> |

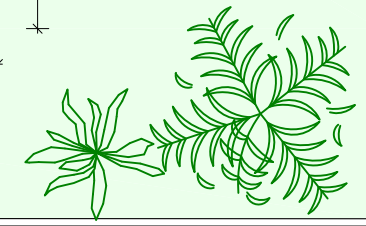
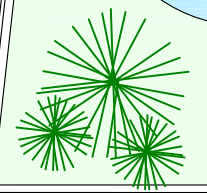
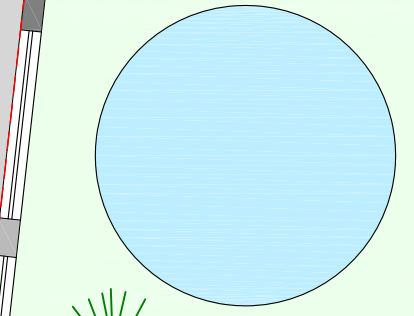
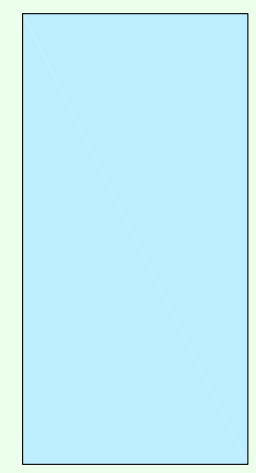
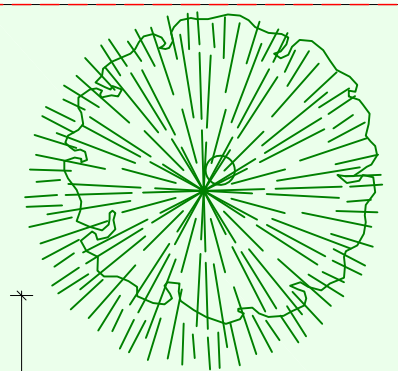
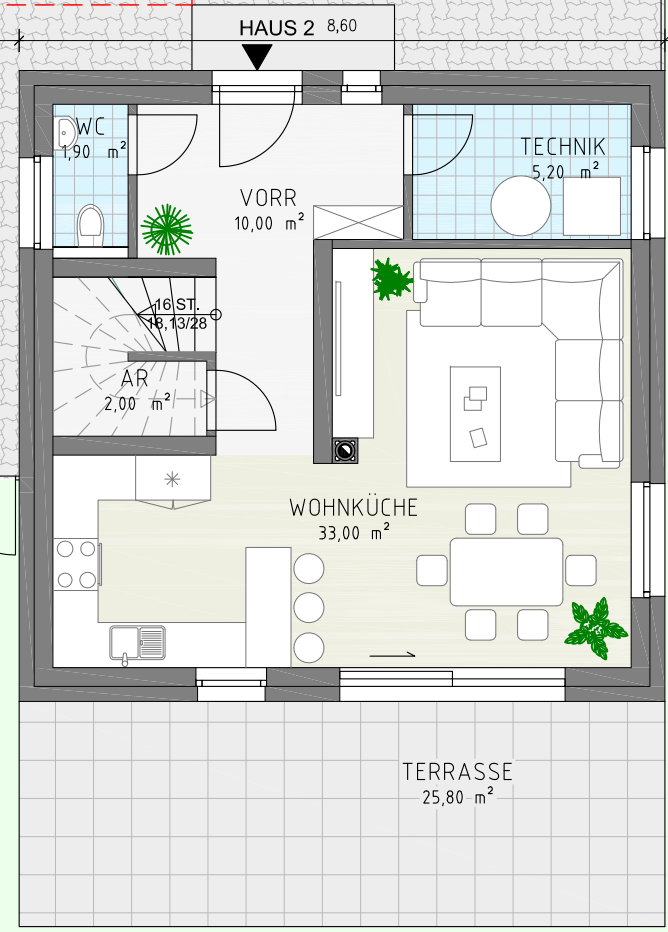
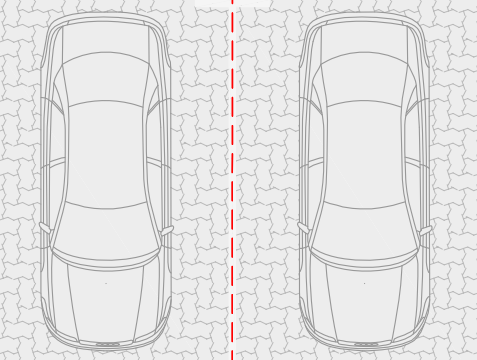
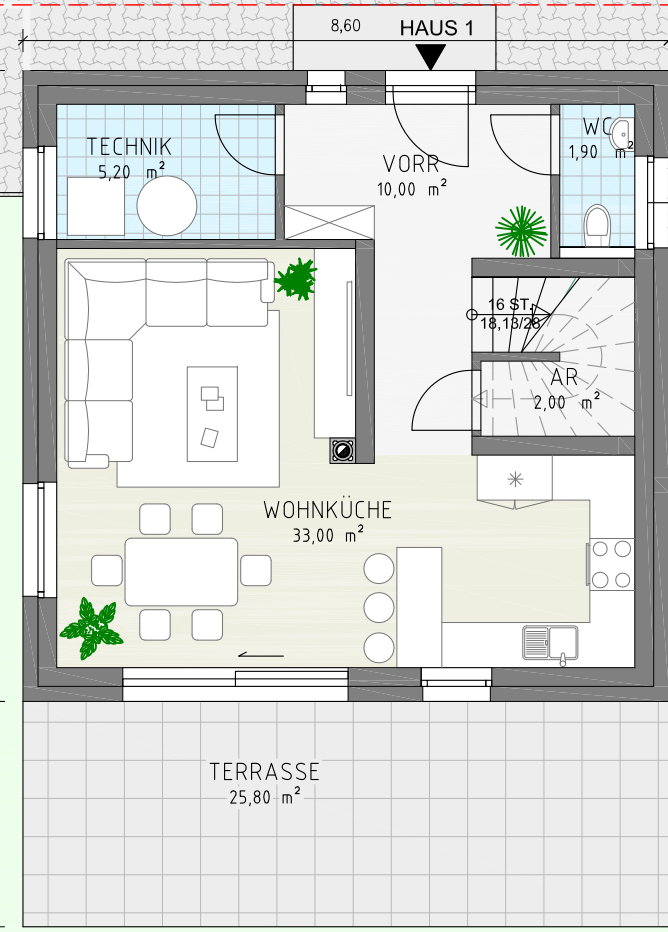
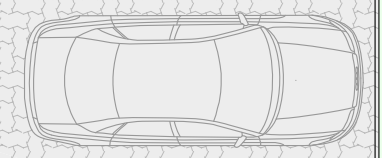
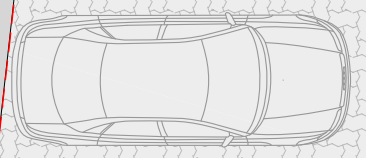




GST 3208/14



STRASSE AUFELD 82



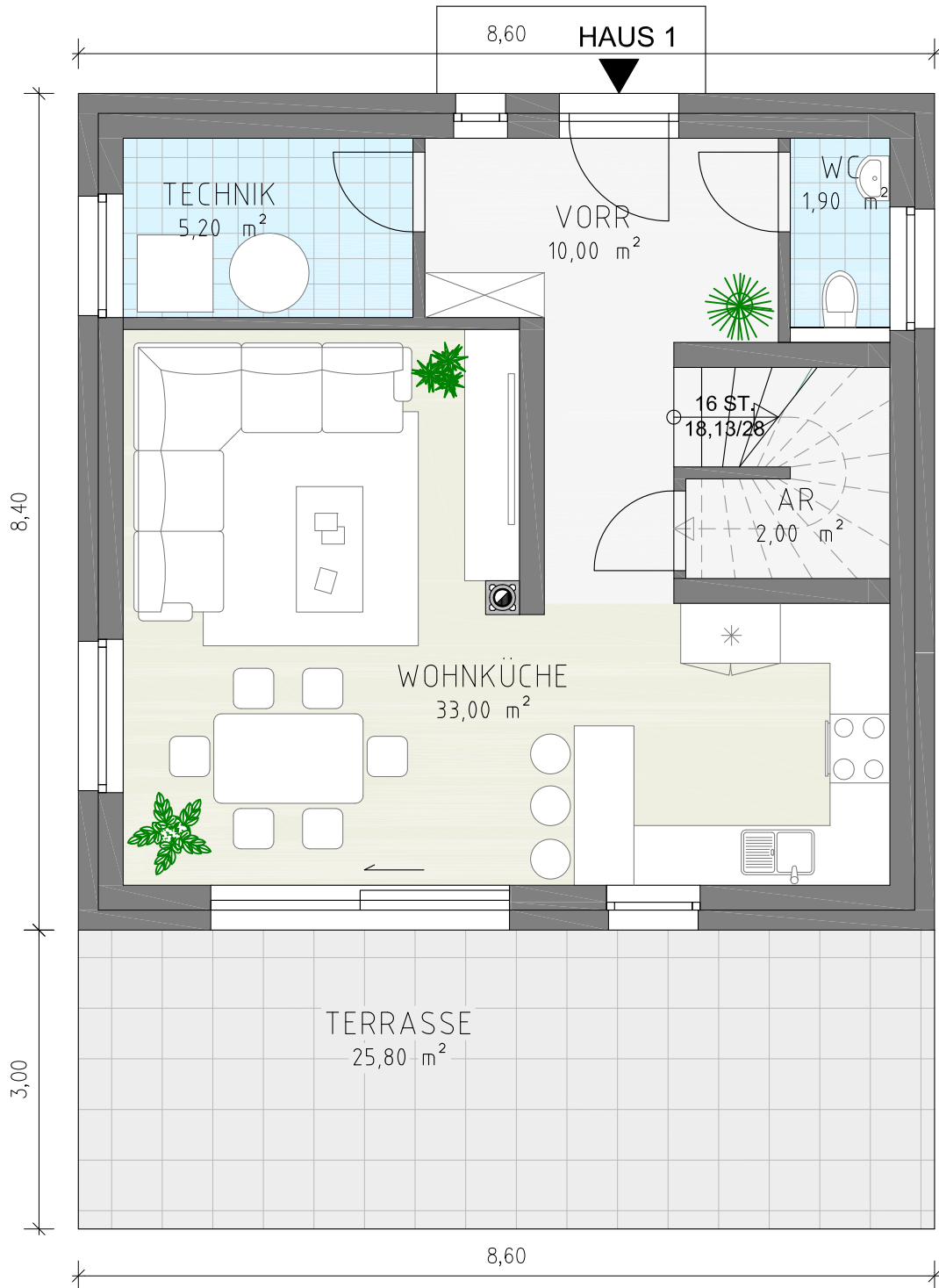
GARTEN 120,00 m²

GARTEN 14,0 m²

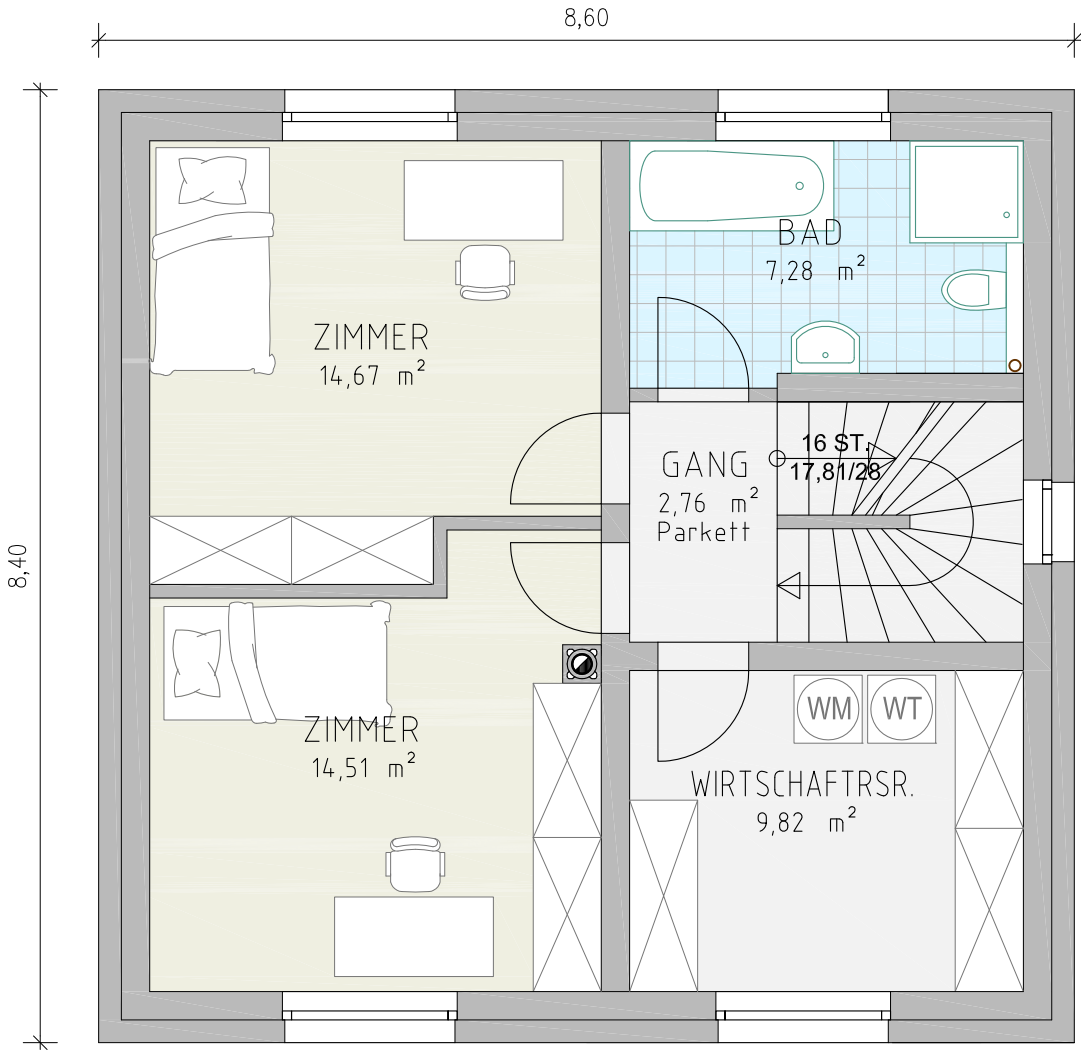
GST 3208/12

GST 3208/10

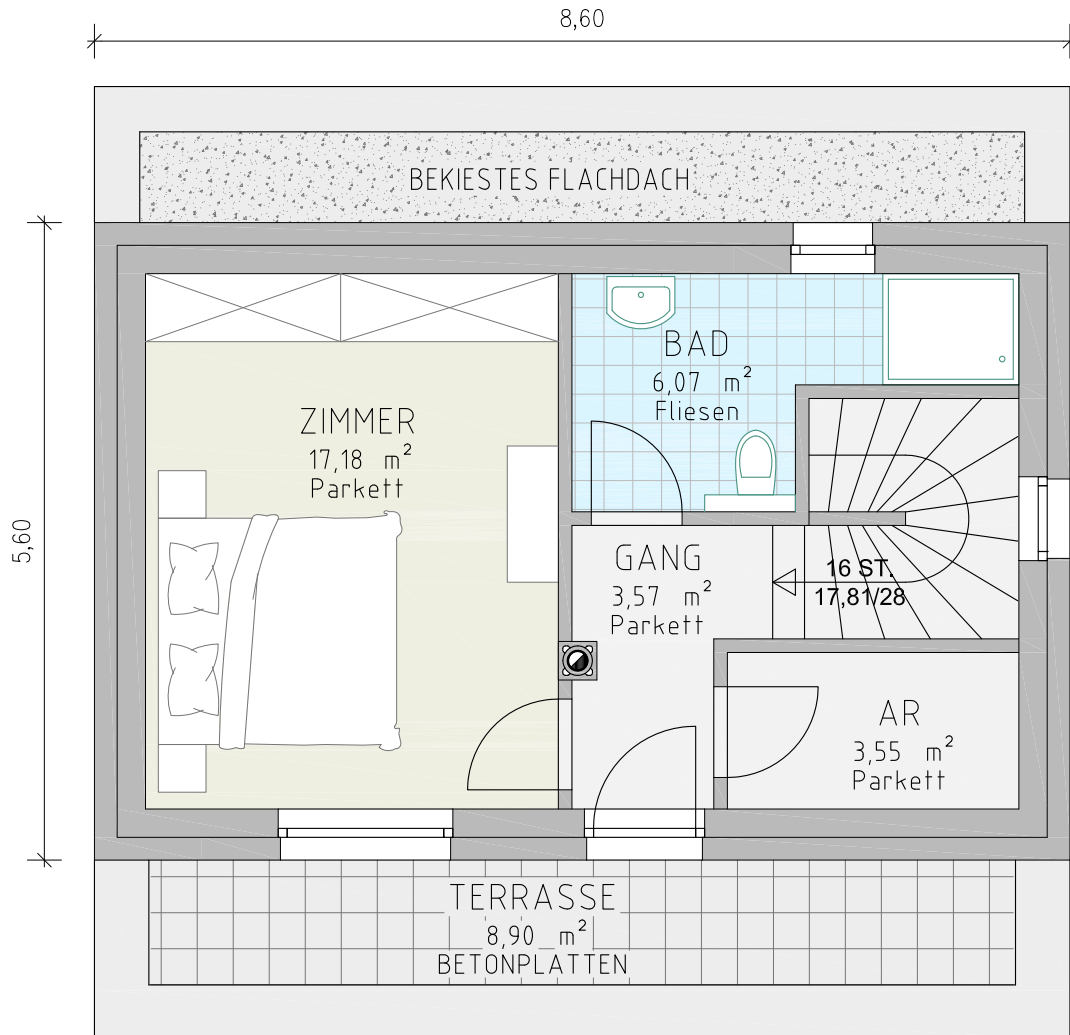
ERDGESCHOSS HAUS 1



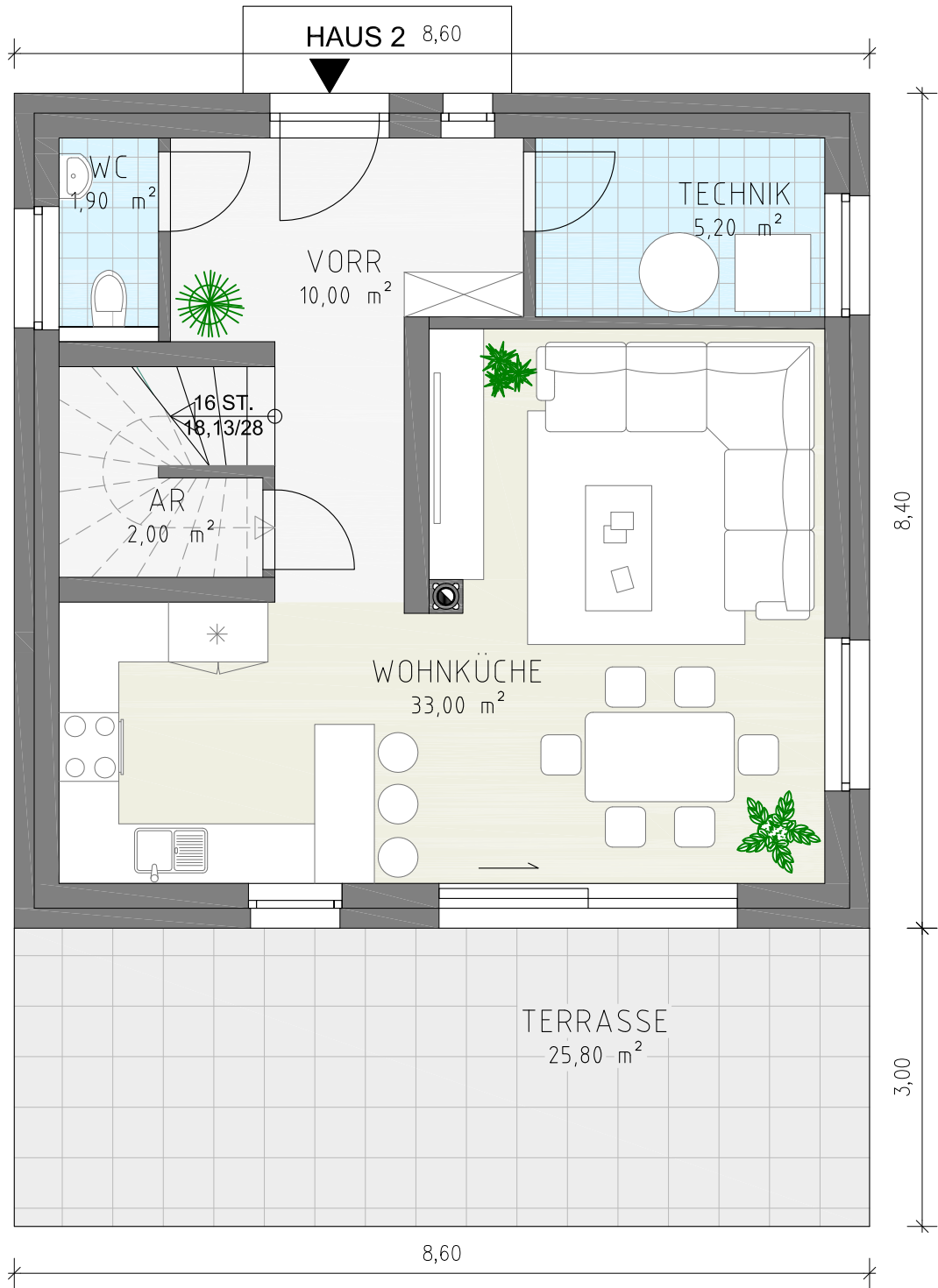
1.OBERGESCHOSS HAUS 1



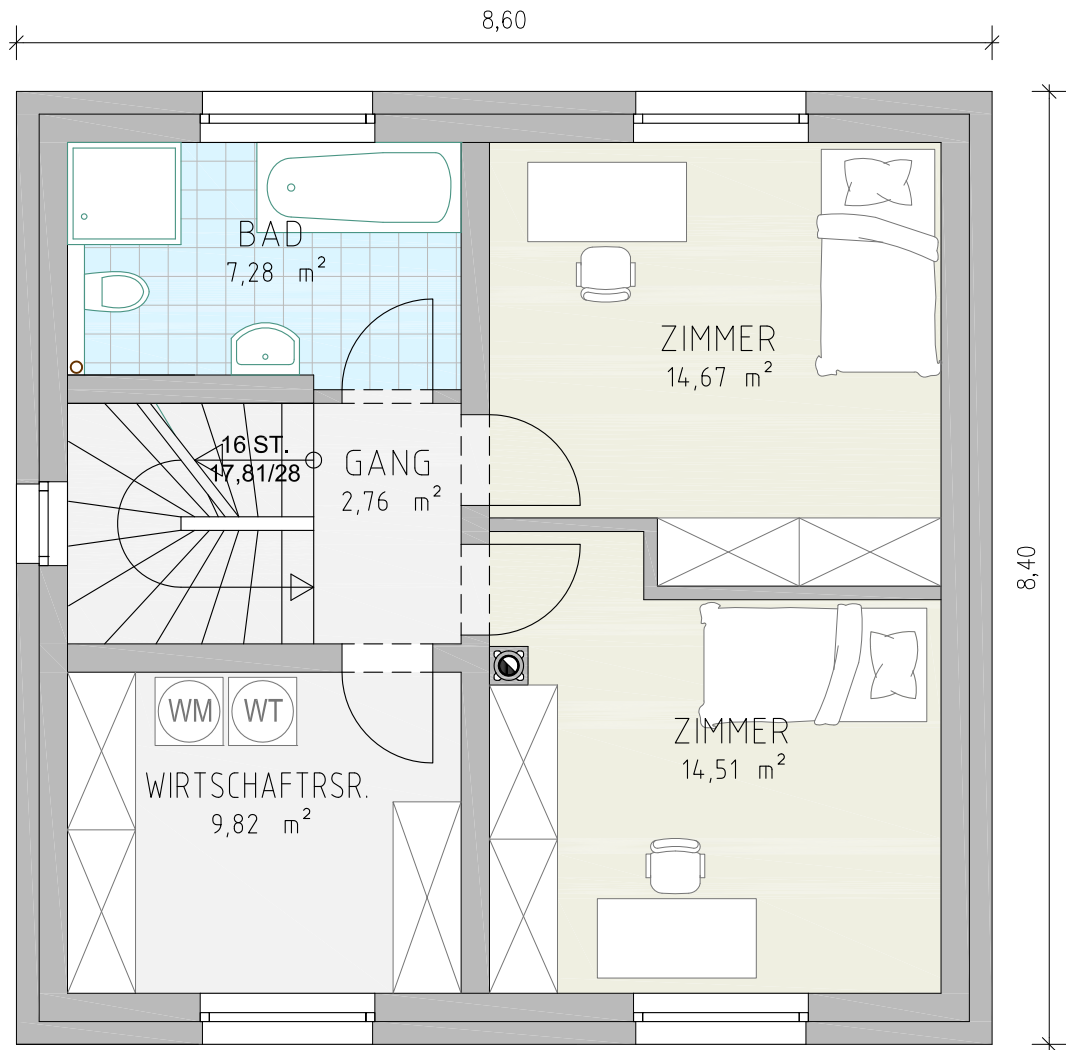
2.OBERGESCHOSS HAUS 1



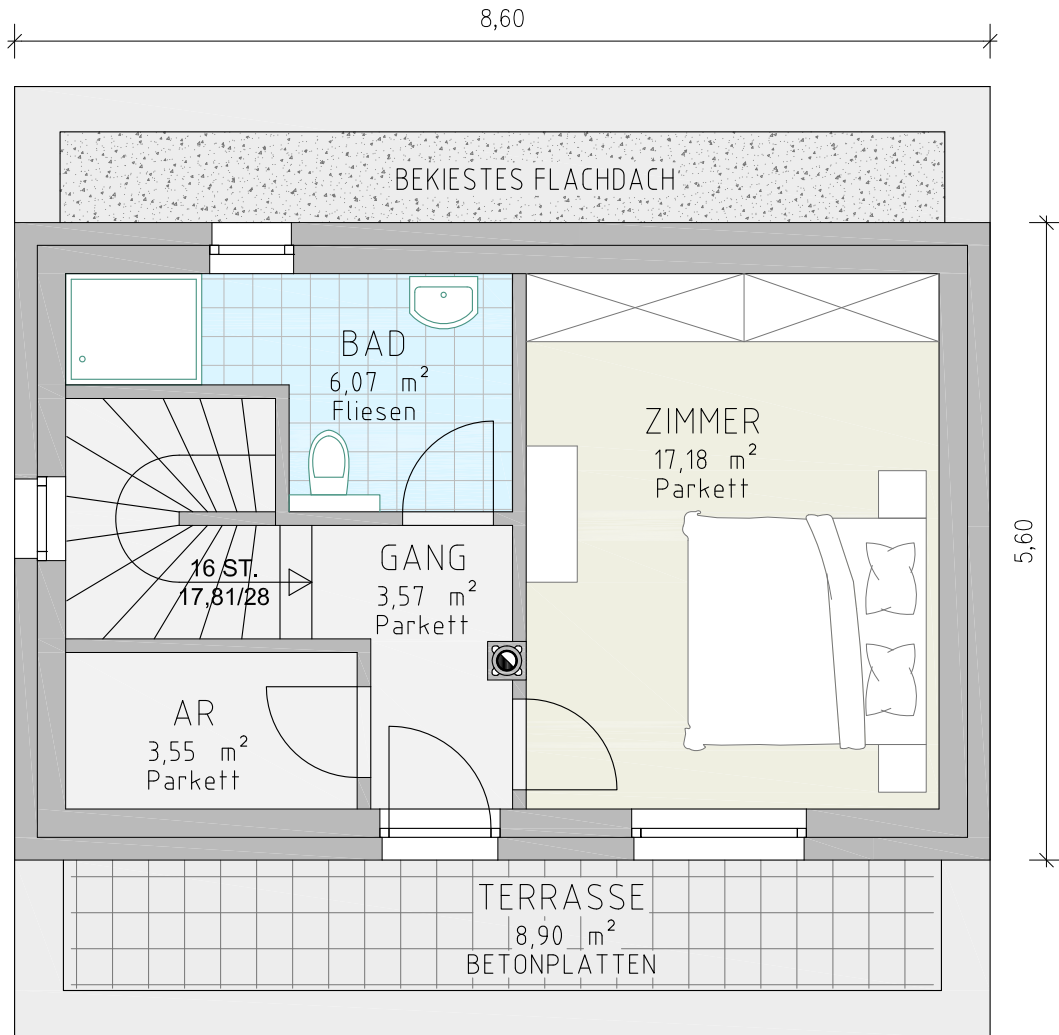
ERDGESCHOSS HAUS 2



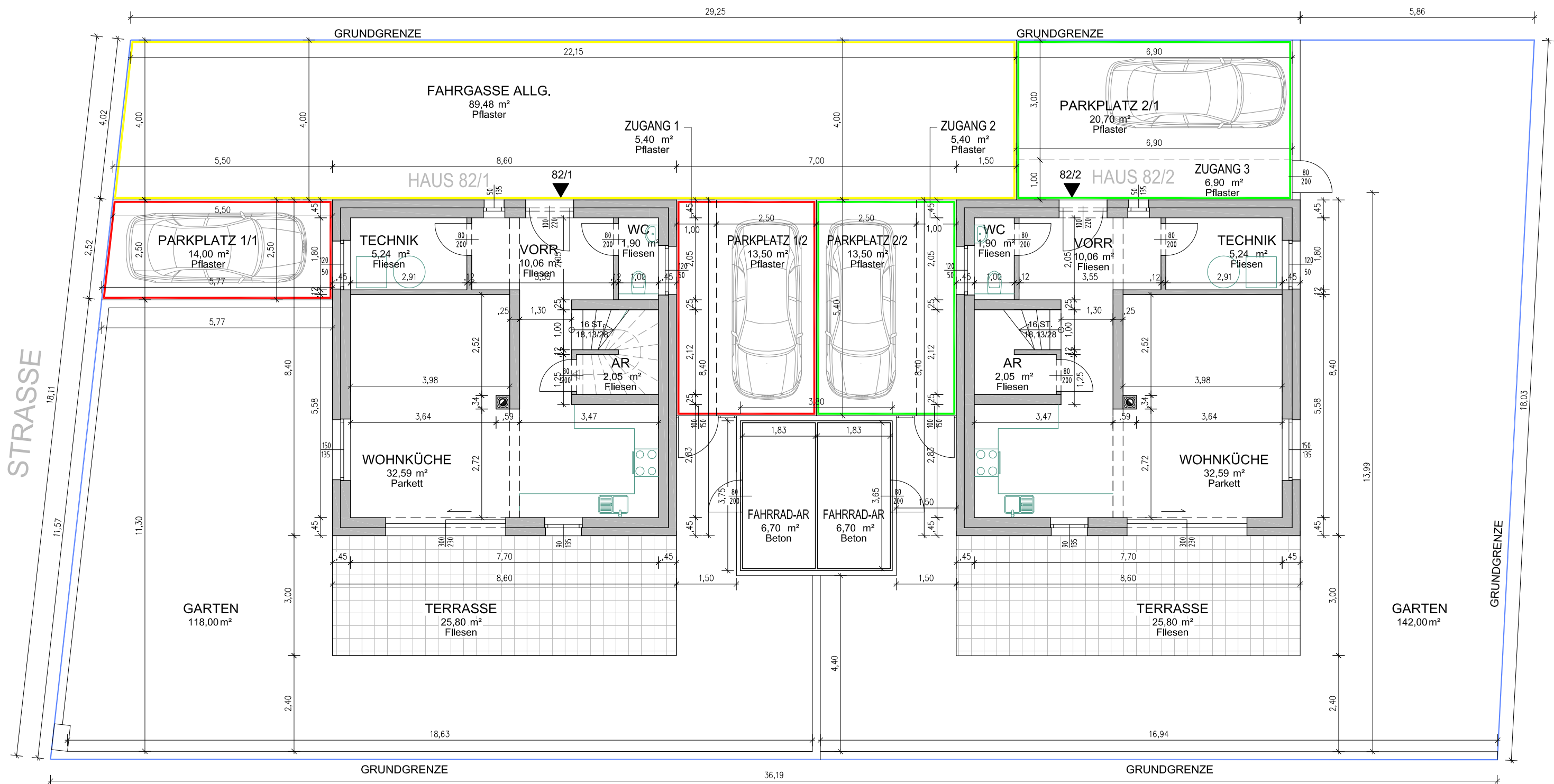
1.OBERGESCHOSS HAUS 2



2.OBERGESCHOSS HAUS 2

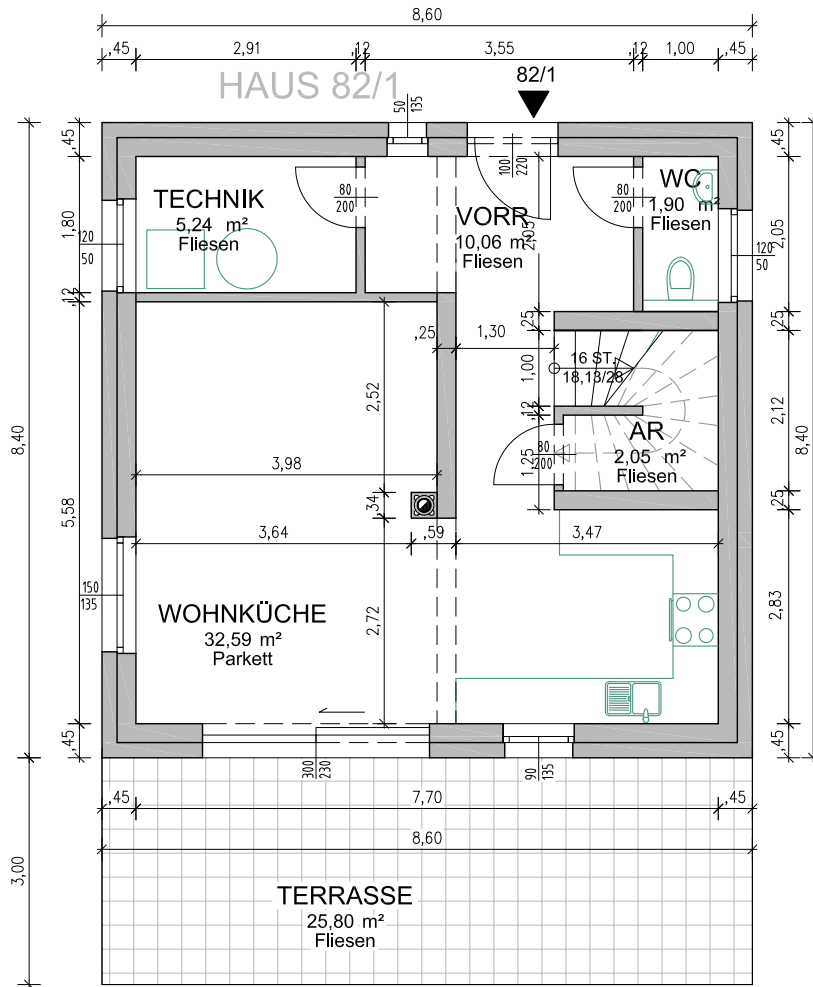


AUFELD 82
 2454 SARASDORF,
 GST-NR.: 3208/13, EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



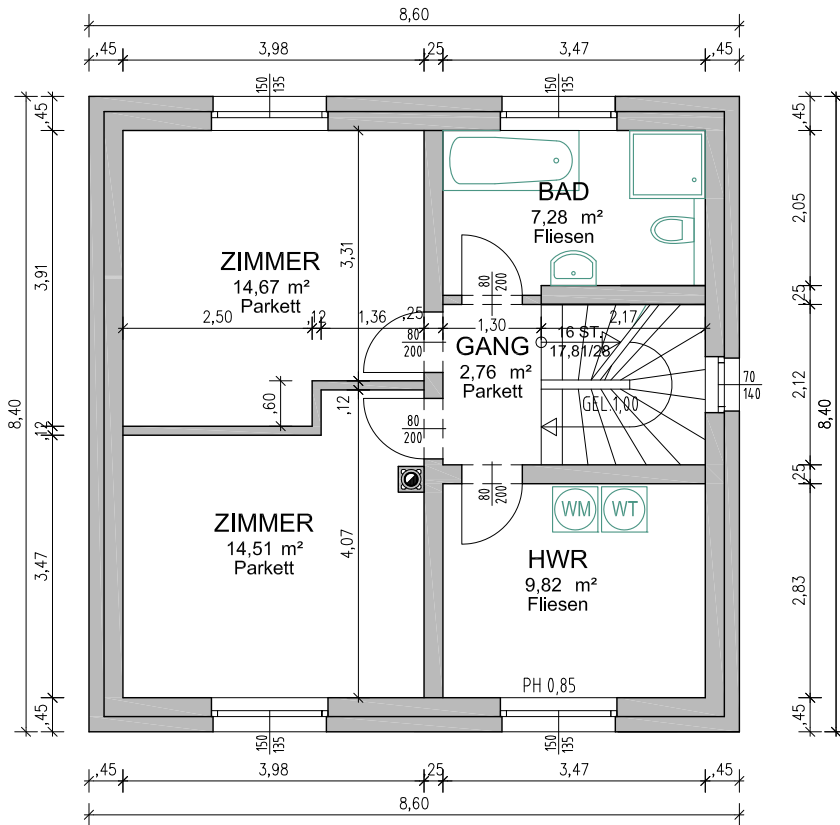
LAGEPLAN
 M 1:100

AUFELD 82/1
2454 SARASDORF,
GST-NR.: 3208/13,
EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



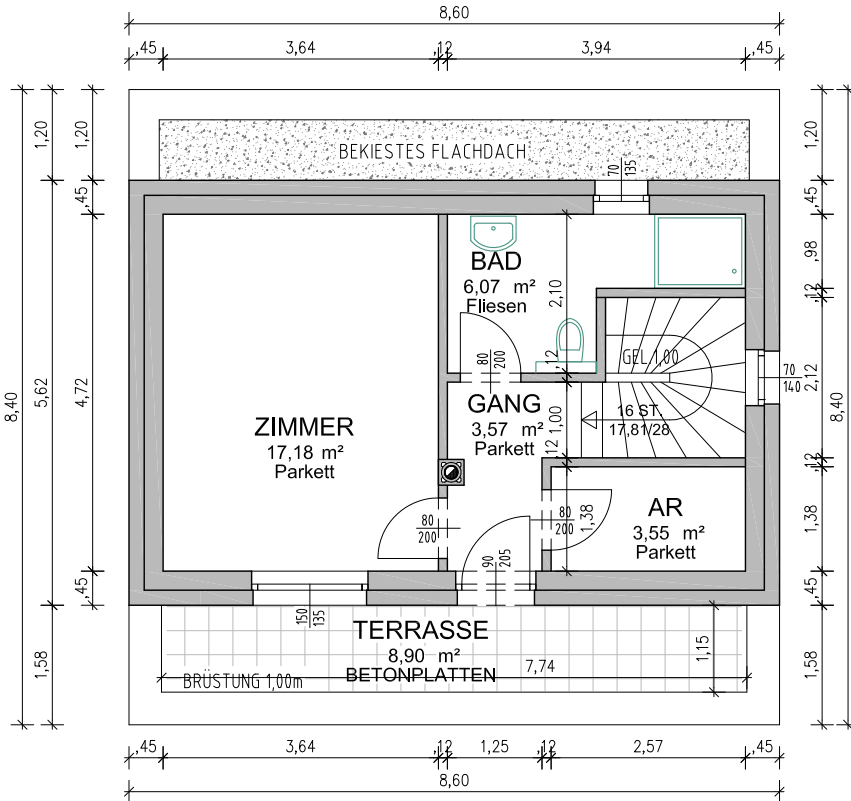
ERDGESCHOSS HAUS 1
M 1:100

AUFELD 82/1
2454 SARASDORF,
GST-NR.: 3208/13,
EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



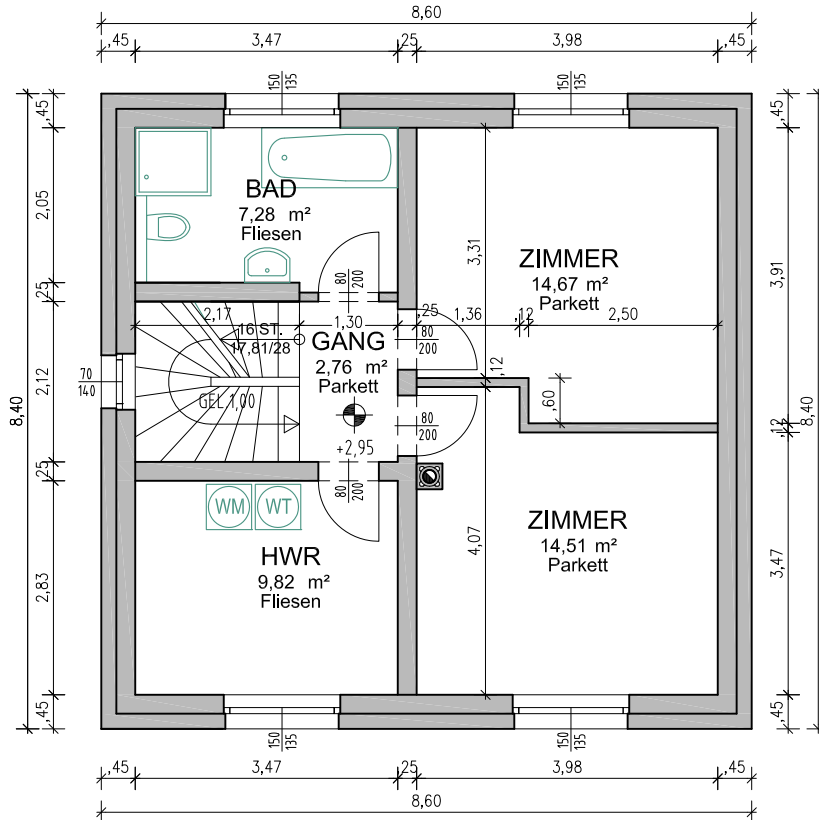
1.OBERGESCHOSS HAUS 1
M 1:100

AUFELD 82/1
2454 SARASDORF,
GST-NR.: 3208/13,
EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



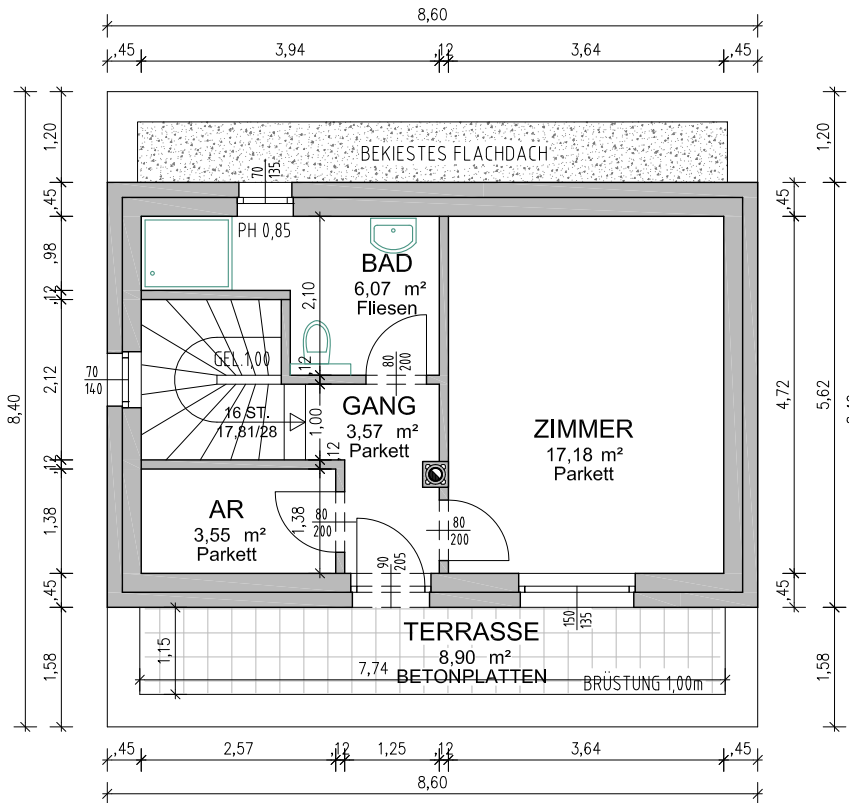
DACHGESCHOSS HAUS 1
M 1:100

AUFELD 82/2
2454 SARASDORF,
GST-NR.: 3208/13,
EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



1.OBERGESCHOSS HAUS 2
M 1:100

AUFELD 82/2
 2454 SARASDORF,
 GST-NR.: 3208/13,
 EZ.: 1089, KG.: 05018 SARASDORF



DACHGESCHOSS HAUS 2
 M 1:100