



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Version 06.02.2026

Kirchenplatz 10,11
2301 Groß Enzersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

LAGE	1
GEBÄUDE	2
ENERGIE.....	2
BAUBESCHREIBUNG.....	2
KONSTRUKTION UND BAUTEILE	3
Baugrubensicherung.....	3
Fundierung	3
Wände	3
Deckenaufbauten.....	3
Dach.....	3
Fassade	3
Fenster	3
Dachflächenfenster	4
ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN	4
Zugangsbereich	4
Eingangsportal.....	4
Klingelbrett:.....	4
Foyer und Stiegenhaus.....	4
Decken und Hängeleuchten:	4
Informationskasten	5
Briefkastenanlage:.....	5
Stiegengeländer.....	5
Personenaufzug.....	5
Geschossnummerierung	6
Bodenfliesen	6
Wand und Deckenfarbe.....	6
Müllraum	6
Boden	6
Türbeschläge.....	6
Raumentlüftung.....	7
Garage	7
Ausstattung Lt. Bauvorschrift.....	7
E-Tankstelle (BO Novelle 2018)	7
Beleuchtung	7

Garagentor.....	7
Fahrradständer	8
Freiflächen	8
Innenhof, Gärtnerische Gestaltung.....	8
Wege	8
Kleinkinderspielplatz	8
Beleuchtung	8
Lagerkeller.....	8
Notbeleuchtung.....	9
WOHNUNGEN.....	9
Wohnungseingangstüren	9
Anforderungen	9
Türbeschlag	10
Wohnungsinnentüren.....	10
Türbeschlag	10
Türbeschlag WC	10
Wand- und Bödenbeläge	11
Parkettboden	11
Fliesen.....	11
Wandfarbe.....	11
Deckenfarbe	11
Terrassenbeläge	11
Fenster & Fenstertüren	12
Klimaanlage	12
Elektro-Ausstattung.....	12
Freisprecheinrichtung	12
Beleuchtung	13
Schalter- und Steckdosenprogramm.....	13
Sanitär-Ausstattung	13
Raumthermostat.....	13
WC.....	13
Waschtisch.....	13
Handwaschbecken Links/Rechts (WC)	14
Waschtisch – Armatur Einhand	14
Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer	14
Brauseeinhandmischer.....	14

Brausegarnitur	14
Dusche	15
Badewanne	15
Betätigungsplatte	15
Abluftventilator	15
Waschmaschinenanschluss	16
Balkone/Terrassen/Gärten	16
Wasserauslass	16
Entwässerung	16

Anmerkung

Die dachraum Holding GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Die dachraum Holding GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produktbeispiele noch nicht verbindlich sind, da aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie ins besonders aus Gründen behördlicher Vorschrift bzw. Vorgaben Änderungen eintreten können.

Die in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angezeigten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Genaue Produktdarstellungen sind direkt vom Hersteller zu entnehmen.

LAGE

Das Objekt mit 37 Einheiten und zwei Geschäftslokale entsteht in der Stadtgemeinde 2301 Groß Enzersdorf mitten im alten Ortskern.



GEBÄUDE

Das Gebäude wird in Niedrigenergiehaus-Standard errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

ENERGIE

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz (Wien-Energie).

BAUBESCHREIBUNG

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich sowie der Bauordnung inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt. In Abweichung gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. Des Weiteren kommt die ÖNORM B 5019 Hygienerelevante Planung, Ausführung, Betrieb, Überwachung und Sanierung von zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Rohrlängen für Warmwasser nicht zur Anwendung. Anstatt dessen wird die DVGW-Richtlinie 551 vereinbart.

KONSTRUKTION UND BAUTEILE

Baugrubensicherung

Eine Baugrubensicherung ist nicht erforderlich, die Baugrube wird geböscht.

Fundierung

Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton ausgeführt.

Wände

Die Außenwände werden als Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Gang- und Stiegenhauswände werden als Fertigteilwände, nach bauphysikalischen Erfordernissen mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale, gespachtelt und gemalt hergestellt.

Trennwände tragend Stahlbeton, einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.

Trennwände nichttragend Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt.

Deckenaufbauten

Es werden Elementdecken hergestellt, die an der Untersicht gespachtelt und gemalt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.

Dach

Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmegegedämmte Flachdachkonstruktion mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Bekiesung (Hauptdach) ausgeführt.

Steildächer werden mit Eternitdeckungen samt Hängerinnen und Schneefängen ausgeführt.

Fassade

14 cm starke diffusionsoffene EPS-F Dämmplatte, Wärmedämmung (Dampfdiffusionswiderstandszahl $\mu < 10$). 1,5 mm Dünnschichtdeckputz - witterungsbeständig und wasserabweisend, in der Farbe nach Wahl Architekt. U-Wert = 0,19 W/m²K (Gesamtkonstruktion der Außenwand)

Fenster

Die Fenster werden als weiße 6-Kammer Kunststofffenster (Bautiefe 85 mm) mit erforderlicher Isolierverglasung und einem Ug-Wert von 0,5 laut ÖNorm eingebaut (0,75W/m²K bezogen auf das Prüfmaß). Es werden Einhand-Dreh-Kippbeschläge an den zu öffnenden Fenstern verwendet. Die zweiflügeligen Elemente werden als Stulp ausgeführt. Material: PVC hart, nach DIN 7748 Verstärkung: Flügel und Rahmen mit Stahlkern

Dachflächenfenster

Velux Dachflächenfenster oder gleichwertig 3-fach Verglasung Energiebalance, Holz weiß lackiert. Außenrollläden mit Solarbedienung **optional erwerbbar**.

ALLGEMEINBEREICHE UND AUSSENANLAGEN

Zugangsbereich

Eingangsportal:

- RAL It. Architekt
- Belichtung durch Glasfüllung



Klingelbrett:

- Gegen Vandalismus geschützt

Bei hoher Wohnungsanzahl digital Produktbeispiel:

BTICINO Außenstation
Aluminium eloxiert oder gleichwertiges



Foyer und Stiegenhaus

Decken und Hängeleuchten:

- Gemäß Beleuchtungskonzept (laut E-Plan)
- Etagenweise über Bewegungsmelder gesteuert, ggf. in Kombination mit Tastern
- LED Leuchtmittel im STGH gesamtheitlich geschaltet
- Integrierter Ultraschallbewegungssensor
- Zur Wand- und Deckenmontage geeignet
- Vorzugsweise austauschbare LED-Leuchtmittel
Wahlweise fixe Leuchtmittel abh. wirtschaftliche Aspekte
- Betriebsstunden bis 50.000h
- Gehäuse: Alu-Druckguss mit grauer Pulverbeschichtung
- Opales, satiniertes Acrylglas



Produktbeispiel:

Glamox A20-S LED, oder gleichwertiges

Bei Alternativprodukten:

E-27 Fassung (Erstausrüstung in LED), zweiflammig

Informationskasten**Briefkastenanlage:**

Als alternative, falls eine Türseitenteil-Anlage nicht möglich ist

Ausführung Aufputz

- Im Eingangsbereich seitlich vom Stiegenaufgang
- Anzahl nach Topanzahl lt. Plan, je Wohnung 1 Fach
- Klappe für Entnahme vorne
- EU konform
- Je ein Fach für Rauchfangkehrer und Hausverwaltung mit Vierkantschloss
- Montage der Briefkästen nach Angaben des Architekten
- Farbgestaltung der Einwurflappte, der Türen und der Nummergravur (RAL 9010 oder 9007) nach Angabe des Architekten
- Ablageboard Tiefe 50cm, Länge nach Briefkastenzahl

**Stieengeländer**

- Stahlkonstruktion beschichtet RAL
- Handlauf an der Wand analog
- Lt. OIB-RL und Bestimmungen
- Ein Handlauf auf jeder Seite

**Personenaufzug**

- Mit Teleskopschiebetüren
- Behindertengerechte Ausführung
- Portal: beschichtet
- Innen: Spiegel max. bis zum Handlauf, nicht bis zum Boden
- Spiegel auf der Rückwand, bei Durchladern gegenüber des Bedienpaneels
- Wände: Paneelverkleidung beschichtet,
- Brailleschrift neben den Wähltastern
- Mikroprozessorsteuerung: marktkonforme Ausführung
- Fehler und Ereignisspeicher integriert
- Notrufsystem: GSM, neutrales Produkt
- Marktübliches Fabrikat
- Fernwartungsmodul:
- Schutzverkleidung innen inkl. Deckenmontage

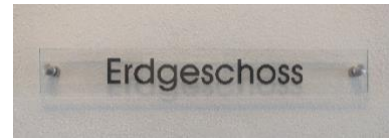


Produktbeispiel:

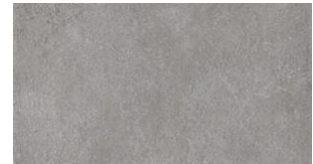
Otis Genesis, oder gleichwertiges

Geschossnummerierung

- Tafel, graviert ALU, Acryl oder Glas
(ist mit 4. Schrauben zu befestigen)

**Bodenfliesen**

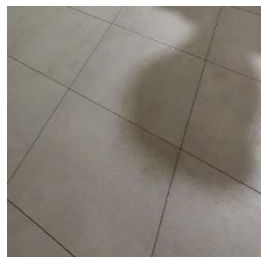
- Rutschklasse lt. Bauvorschrift
- Geschlossenporig
- Inkl. Sockelfliesen
- Fugenfarbe wird an Fliesenfarbe angepasst
- Kontrastfliese lt. OIB bei An- und Austritten sowie bei Zwischenpodesten – dunkel anthrazit oder ähnliches
- Für die Trittstufen der Treppen sind Fliesen mit abgerundeten Ecken zu wählen
-

Produktbeispiel:

RAK, oder gleichwertiges

60x60cm oder 30x60cm

Farbe: grau

**Wand und Deckenfarbe**

- Dispersionsanstrich in RAL 9003 Signalweiß
- Im Stiegenhaus Latexanstrich seidenmatt bis 1,40m über FOK

Müllraum**Scheuerleiste**

- Aus Holz oder Riffelblech
- Mindesthöhe 20cm ab 1m

**Boden**

- Beschichtet mit Gully (Wasserablauf)

Türbeschläge

- In der Regel nur Außenzugang
- Müllraumseitig: Knauf
- Ins Freie: Panikbeschlag

- Schließung: mit Falle, ohne Riegel (bei Außentür mit Stehflügel: automatischer Schließriegel)
- Schließfolgeregler
- Feststellanlage nach DIN EN 1155
- Türstopper: Wenn aus Brandschutztechnischen Gründen erforderlich: Magnetschließer, sonst Standard

Raumentlüftung

- Ventilator (schallgedämpft) über Dach, großzügig dimensioniert
- Zuluft Durchmesser nach Erfordernissen
- Lüftung 2 stufig, Grundlast + Zusatz mittels Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder
- Leistungsbemessung nach Haustechnik

Garage

Ausstattung lt. Bauvorschrift

- Hell und Angstfrei (zB. Wände hell bemalt)
- Stellplatz Nr. lt Bauherr
- Stellplatzkennzeichnung zusätzlich auf Boden oder Wand 50cm hoch



E-Tankstelle (BO Novelle 2018)

- Leerverrohrung für Stellplätze in Rampennähe vorsehen, inkl Berücksichtigung der Montagefläche im Zählerraum

Beleuchtung

- LED Tubes (austauschbar) als Garagenbeleuchtung

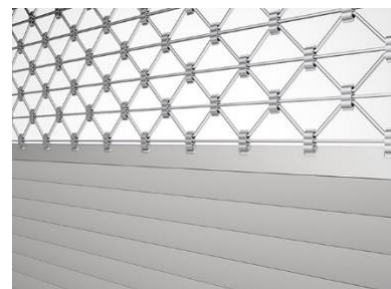
Produktbeispiel:
LT Series



Garagentor

- Hubleistung nach Erfordernis
- Leichtlauftor, schallentkoppelte Montage
- Zuluft über Tor (ca. 78% Lüftungsquerschnitt)
- Rollgittertor
- Marderschutz bis zu einer Höhe von 65cm
- Bedienung per Schlüssel

Produktbeispiel:
System von Hörmann oder gleichwertiges



Alternativproduktbeispiel:
System von Günter Tore (Bedienung per Handsender)

Fahrradständer

- Reihenanlagen

Produktbeispiel:

Siehe Bilde, oder gleichwertiges
Fahrradaufhängung Modell AF



Freiflächen

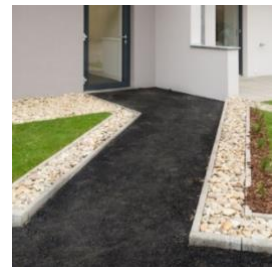
Innenhof, Gärtnerische Gestaltung

- Begehbare Grünflächen: Rasen
- Nichtbegehbare Grünflächen (entlang von Fußwegen):
Pflegeleichte Bodenbedeckerbepflanzung oder Ziergräser

Produktbeispiel:

Zebragrass, Federgras

- Grünflächen in den Randzonen:
Pflegeleichte Sträucher oder Hecken



Wege

- Kunststeinplatten 40x40cm d=2cm in Sandbett
- Wenn Fläche unterkellert:
Kunststeinplatten 40x40cm d=2cm in Sandbett



Kleinkinderspielfeld

- Lt. Vorgabe Behörde / Förderstelle
- Sandkiste mit Sitzplatz, wenn ausreichend Platz vorhanden ist
- Versenkt und angeböschst installiert

Beleuchtung

- Mindestanzahl lt. Beleuchtungskonzept
- Grundsätzlich Wandleuchten o.ä.
Poller nur im absolut notwendigem Ausmaß
- Nach unten strahlend/indirekte Beleuchtung
- Steuerung: mind. 2 Kreise um eine Nachschaltung zu ermöglichen
- Leuchtmittel LED

Produktbeispiel:

AULA 60 WW LED, oder gleichwertiges



Lagerkeller

- Einlagerungsräume nach Wohnungsgröße nicht durchnummeriert, **optional erwerbbar**

- Systemwände aus Metall oder Holz auf Metallkonstruktion
- Türen mit aushängesicheren Bändern, gerichtet für Schließsystem oder Vorhandschloss.
- Möglichst hohe Trennwände (Diebstahlschutz)

Produktbeispiel:

BRAUN Ferrum, oder gleichwertiges



Sicherheit und Brandschutz

Notbeleuchtung

- Funktionale LED-Notleuchte

Produktbeispiel:

RZB, oder gleichwertiges



WOHNUNGEN

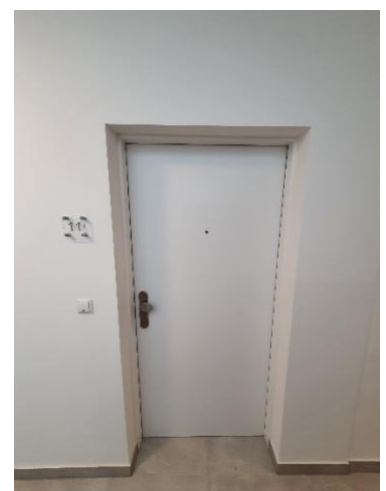
Wohnungseingangstüren

Anforderungen

- Einbruchhemmend WK2
- Farbe RAL oder weiß
- Spion
- Brandschutz EI₂₃₀
 - Lt. OIB u. Bauphysik
 - Farbe RAL
 - WK wie oben

Produktbeispiel:

Kunex, oder gleichwertiges



Türbeschlag

- Schutzbeschlag mit Kernziehschutz
- 5-fach Verriegelung
- Außen Langschild mit Knauf
- Innen Langschild mit Drücker
- EI30 und WK in Verbindung mit dem Türblatt (s.o) geprüft

Produktbeispiel:

HOPPE Aluminium-Schutz-Langschild-Wechsel Garnitur
mit Zylinder-Abdeckung für Außen-/Wohnungsabschlusstüren
Modell Paris, F1 Alu natur, oder gleichwertiges

**Wohnungsinnentüren**

- Holzzarge (fertig lackiert weiß)
- Innenlage: Röhrenspan

Produktbeispiel:

Kunex, oder gleichwertiges

**Türbeschlag**

- Rundrosette

Produktbeispiel: Eurowood oder gleichwertig

Türbeschlag WC

- WC-Garnitur
- Rundrosette

Produktbeispiel: Eurowood oder gleichwertig



Wand- und Bödenbeläge

Der Vorraum wird mit Fliesen ausgeführt. In den Nassbereichen (WC + Bad) ist ebenfalls die Fliesen Ausführung vorgesehen

Parkettboden

Format 2200 × 215 × 14 mm (oder ähnliches)
Holzart Eiche
Anzahl Schichten 3 (oder ähnliches)
Nutzschichtstärke in mm 3.5 (oder ähnliches)
Fußbodenheizung gut geeignet
Produktbeispiel: Marke Bauwerk oder Ähnliches



Fliesen

- WC: bis auf 120 cm ü. FOK
- Fugenfarbe wird an Fliesenfarbe angepasst
Fugenbreite ca. 2-3mm
- Revisionstüre: weißer gebrannter Deckel 40x40cm
- Fliesen Sockelleiste – Höhe: 7-8 cm

Bad/WC Bodenfliese:

RAK (oder gleichwertiges) Feinkornmuster, oder gleichwertiges
30x60 cm
Feinsteinzeug R10b/R11 Farbauswahl: Beige, hell Beige oder Anthrazit

Wandfliese

RAK (oder gleichwertiges) weiß matt oder glänzend
30x60 cm
Im Kreuzfugenband verlegt
Farbe: Beige, hell Beige oder Anthrazit -> Ausführung matt oder glänzend

Wandfarbe

- In Nassräumen ab Oberkante der Fliesen: Dispersion
- Rest Dispersionsfarbe weiß

Deckenfarbe

- Dispersionsfarbe weiß

Terrassenbeläge

- Feinsteinzeug im Sandbett verlegt



Fenster & Fenstertüren

Fenster

- Internorm KF410 oder KF310 (oder gleichwertig)
- Außen Aluschale anthrazit matt –innen weiß,
- 3-Scheiben Isolierverglasung, 3 Dichtungen,
- $U_w < 0,77 \text{ W/m}^2\text{K}$ (dblt. Bauphysik)
- Bei Raumhohen Elementen: ESG –Verglasung
- Brüstungen in VSG –Verglasung



Fenstertüren

- Außen Aluschale anthrazit matt –innen weiß
- Drehkipptüren, innen weiß –außen anthrazit

Klimaanlage

- Daikin oder gleichwertiges,
- nur in den DG-Wohnungen 1:1



Elektro-Ausstattung

Freisprecheinrichtung

- Mit Monitor und Videofunktion
- Reinweiß
- Unterschiedliche Klingeltöne

Produktbeispiel:

BTICINO, oder gleichwertiges



Beleuchtung

Alle Räume werden mit Fassung und Leuchtmittel, jedoch ohne Lampe ausgebildet. Dies beinhaltet sowohl die Deckenleuchten als auch die Spiegelleuchte im Bad. Ausgenommen ist die Beleuchtung der Küchenzeile.

Schalter- und Steckdosenprogramm

- E-Installationen lt. Angabe des Haustechnikplaners bzw. lt. Den Elektroplänen
- Schalter und Steckdosen aus Kunststoff
- Steckdose und Lichtauslass auf den Loggien und Terrassen
- Maximal 3er Kombinationen
- Raumtemperaturregler bei Fußbodenheizungen
- Steckdosen/Schalter Kombi im Zugangsbereich der Wohnräume

Produktbeispiel:

Hager, oder gleichwertiges
Kunststoff weiß



Sanitär-Ausstattung

Raumthermostat

- Bei Fußbodenheizung
- Temperaturanzeige, abstrakte Regelung
- zusätzliches Heizrohr im Eingangsbereich und Bodentiefen Fenstern verlegen

WC

- Tiefspüler inkl. UP Montagegestell
- Mit Unterputzspülkasten (mit Spartaste)
- Inkl. Sitz und Deckel in der gleichen Serie (Standardform) mit Edelstahl Scharniere
- Hängeausführung
- Farbe: weiß
-

Produktbeispiel:

Wand-Tiefspül-WC one VIGOUR, oder gleichwertiges



Waschtisch

- Größe: 600 x 450 x 170mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik



- Mit Hahnloch und Überlauf
- Farbe weiß
- Unterbaufähig

Produktbeispiel:

Handwaschbecken one VIGOUR, oder gleichwertiges

Handwaschbecken Links/Rechts (WC)

- Größe 450 x 340 x 115mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Mit seitlichem Hahnloch und Überlauf
- Farbe weiß

Produktbeispiel:

Handwaschbecken one VIGOUR, oder gleichwertiges



Waschtisch – Armatur Einhand

- Einlochmontage

Produktbeispiel:

Teka Einhand-Waschtischbatterie ELAN E157G

Ablaufgarnitur chrom, oder gleichwertiges



Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer

- Einhand- Wannenbatterie

Produktbeispiel:

Teka Einhand-AP-Badebatterie ELAN E174 chrom,
oder gleichwertiges



Brauseeinhandmischer

- Einhand Brausebatterie

Produktbeispiel:

Teka Itaca Brausegarnitur verst. Halterung,
flex. Schlauch 1,75 m, chrom, oder gleichwertiges



Brausegarnitur

- Brauseschlauch mind. 1,75m lang
- Montage im 3tel Punkt,
obere Halterung mind auf 2,10m ü. OK Badewannenboden
bei asymentrischen Wannen Montage an Stirnseite/Duschseite

Produktbeispiel:

Teka Braugarnitur - Stange 60 cm, Handbrause 3-fach,
1,75m Schlauch, verst. Halterung oder gleichwertiges

Dusche

- Bodenablauf

Produktbeispiel:

HL 541 PRIMUS-BLUE Duschaablauf Bauhöhe ab 62mm,
oder gleichwertiges



Badewanne

- Wenn keine andere Duschgelegenheit geboten wird: asymmetrische Ausführung mit Seitenablauf
- Badewanne aus Sanitär-Stahl
- 1700mm x 750mm
- Armatur am Kopfende
- Duschwand als Fixglasteil

Produktbeispiel:

Badewanne Acryl one weiss VIGOUR, oder gleichwertiges

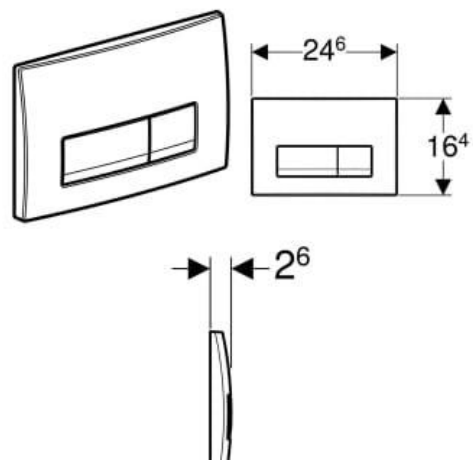
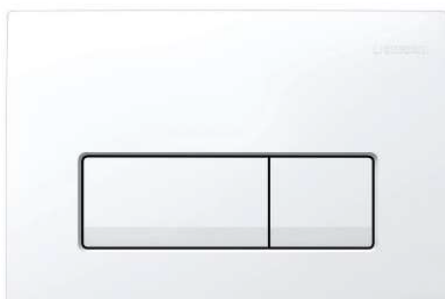


Betätigungsplatte

- 2-Mengen Spültechnik

Produktbeispiel

Geberit Delta 50 Betätigungsplatte weiß,
oder gleichwertiges



Abluftventilator

- Kleinraumventilator mit 2 Stufen

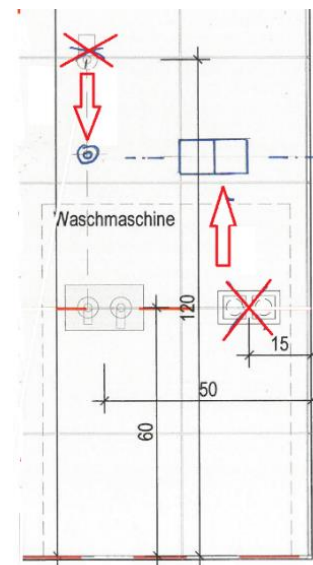
- Bad: 1. Stufe Grundlast, 2. Stufe über extra Schalter
- WC: Einschalten mit Lichtschalter - Licht aus mit Nachlauf
- Abdeckung möglichst glatt und dezent, weiß
- Hinweispickerl gut sichtbar und sorgfältig auf Vorderseite anbringen
- Filter muss alle 3 Monate gereinigt / ausgetauscht werden

Produktbeispiel:

Wering EcoU, oder gleichwertiges

Waschmaschinenanschluss

- Abflussleitungen auf 60 cm Höhe hinter der Waschmaschine
- Wasserhahn darüber/daneben (nicht dahinter)
- Wasserhahn – Höhe = 110cm über FOK
- 1 Steckdose mit Deckel oberhalb der Waschmaschinen OK=95cm Höhe



Balkone/Terrassen/Gärten

Wasserauslass

- Bei Eigengärten größer ca. 8 m²
- Im EG
- Höhe ca. 95cm
- Nicht in Kombination mit Steckdosen

Produktbeispiel:

Fabrikat Fa. Kemper, oder gleichwertiges



Entwässerung

- Eigener Gully / Ablauf, keine freie Entwässerung