

## Baubeschreibung

### Außenbereich „betriebsfertig“

- Inklusive: Zuleitungs-, Wege-, Straßen- und Parkplatzbau,
- sowie Gartenterrasse auf Fundamenten, Brix Zaun und Fertiggrasen

### Innenbereich „belagsfertig plus“

- Fertige Malerei mit LUFTIONEN Beschichtung
- Betriebsfertige Haustechnik mit Smartphone steuerbarer Elektrotechnik
- Fernwärmeanschluss mit Fußbodenheizung (auch im Keller)
- Fenster und Terrassentüren mit elektrisch steuerbaren Außenlamellenjalousien
- Technische Vorbereitung für:  
E-Auto Ladestation, Photovoltaik, SAT-Anlage, superschnellen Internetanschluss

### Bauteile energietechnisch im Überblick (siehe Energieausweis)

- Wärme- und Energiebedarf: HWB: 26,4 – 32 kWh/m<sup>2</sup>a
- Außenwand: U-Wert W/m<sup>2</sup> K: 0,15
- Dachschräge: U-Wert W/m<sup>2</sup> K: 0,12
- 3-Scheiben Verglasung: U-Wert W/m<sup>2</sup> K: 0,9 – 1,2

### Massivbauweise – Außenwand – 0,15 W/m<sup>2</sup> K

- Aufgehendes Mauerwerk in Ziegelit
- Doppeltes Mauerwerk sowie Schalltrennplatte zwischen den Hauseinheiten
- 20 cm BAUMIT Fassadendämmplatte EPS-F plus
- 20 cm BAUMIT Sockeldämmplatte XPS gedübelt
- Massive Betondecken
- Massive Betonstiegen auf elastomeren Auflagern – vom Keller bis in das Dachgeschoß
- Stufen mit glatter Oberfläche – ideal für die Verlegung von Fliesen oder Holzbelag



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

ZIEGELIT ist ein ökologischer Massivbaustoff, der statische und bauphysikalische Funktionen, Wärme-, Schall- und Brandschutz in optimaler Weise vereint.

ZIEGELIT, der bessere Ziegel?

Für die Herstellung von ZIEGELIT werden Ziegelkörner von gebranntem, gebrochenem Ziegel mit Zement und natürlichem Sand zu großformatigen Elementen gegossen. Die speicherwirksame Masse sorgt im Sommer für angenehme Kühle und im Winter für wohlige Wärme. ZIEGELIT ist Speicher pur – sowohl für Wärme wie auch als ausgleichendes Element bei Schwankungen in der Luftfeuchtigkeit des Raumes. ZIEGELIT sorgt somit für ein angenehmes Raumklima.



# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Kellerausführung

Wasserundurchlässige Wanne – System MABA.

Die Hersteller garantieren die Dichtheit der Fugenabdichtung bis 3 bar (entspricht einer 30 Meter hohen Wassersäule), siehe auch Gutachten T15374 – Univ.-Doz. DI Dr. techn. Gerhard Hartl

- 30 cm Stahlbetonfundament WU C 25/30/B2
- 20 cm Stahlbetonvollwände WU C 30/37/B2
- 14 cm XPS – Wärmedämmung an der äußeren Kellerwand
- SIKA GROUT 314 – Verguss der Lagerfugen
- SIKADUR-COMBIFLEX – horizontale und vertikale Fugenabdichtung
- Wohnraumtaugliche Kellerfenster / dreh- und kippbar
- Lichtschächte mit einbruchshemmenden Schachtabdeckgittern
- Sockel sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner (2 Stromkreise)
- Technische Vorbereitung für Duschanschluss
- **Fußbodenheizung im gesamten Kellerbereich**

## AHRENS Kamin

- AHRENS Kamin mit Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer
- Dreischaliger, konzentrischer W3G-Luft-Abgas-Schornstein für alle Brennstoffe.
- Das raumsparende Luft-Abgas-System für feste Brennstoffe ist in konzentrischer Bauweise mit einem umlaufenden Frischluftkanal zwischen dem gedämmten Edelkeramik-Muffenrohr und dem Leichtbetonmantelstein ausgeführt.
- Das System kann sowohl raumluftunabhängig als auch raumluftabhängig betrieben werden.
- Das Doppelhaus Top 9 + 10 wird mit Edelstahl-Außenmantelkamin ausgestattet.

## BRAMAC Dachdeckung

Der intelligente Dachstein – siehe: [www.bramac.com](http://www.bramac.com)



- BRAMAC TEGALIT Dachstein auf Holzdachstuhl
- Vogelschutzgitter, Schneefangnasen, Sicherheitsdachhaken
- Antennendurchgangselement mit vormontierter SAT-Stange
- Regenrinnen und Verblechung in Aluminium silbermetallic

Die BRAMAC Protector-Oberfläche® mit 5-fach-Schutz schützt vor mehr, als Sie sehen können:

- Erhöhter Schutz vor Verschmutzung: Die BRAMAC Protector-Oberfläche® schützt selbst vor unsichtbaren Aggressoren wie Industrie- und Autoabgasen oder saurem Regen.
- Erhöhter Schutz vor Vermoosung und Veralgung: Unterwünschtes Grün findet auf der Die BRAMAC Protector-Oberfläche® keinen Halt. Moose und Algen gehören in die Natur, aber nicht aufs Dach.
- Erhöhter Schutz vor allgemeinen Witterungseinflüssen: Ob Schnee, Frost, Wind oder Regen – die Die BRAMAC Protector-Oberfläche® schützt mit Abstand am besten vor jedem Wetter – 365 Tage im Jahr.
- Langanhaltender Farbschutz: Das spezielle Materialsystem der BRAMAC Protector-Oberfläche® ist außergewöhnlich. Nur so können Sie sich auch noch nach Jahren über die Originalfarbe Ihrer Dachsteine freuen.
- Erhöhter Schutz vor extremen Umwelteinflüssen: Die Unwetterhäufigkeit nimmt stetig zu. Aber auch Sturm, Hagel, Sturzregen oder große Hitze können der BRAMAC Protector-Oberfläche® nichts anhaben.

# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Dachausbau – U-Wert $W/m^2$ K: 0,12

- Stützenfreier Mansarddachstuhl mit Gaubenstock - 44,5° und 5° Dachneigung.
- Flachdach mit erhöhter Regensicherheit Bauder DIFUPLUS / EPDM-Bahn Novotan K
- Beste Wärmedämmung mit 30 cm Zellulosedämmung von ISOCELL
- Doppelte Feuerschutzplatte - Brandschutzklasse REI 60
- Massive Balkonkonstruktion mit Isokorb um Kältebrücken zu vermeiden
- Balkongeländer mit Lärchenholzverkleidung und Edelstahlhandlauf
- Dachflächenfenster von VELUX mit Dreischeibenverglasung

## VELUX Klapp-Schwing-Fenster GPU, 134 x 140 cm



- Mit Velux Außenrollo, elektrische Ausführung (Integra-Solar)
- In der Ausführung ENERGY-STAR PLUS mit hervorragenden Wärmedämmwerten
- Besonders für Dachwohnräume geeignet, in denen ein großzügiger Ausblick gewünscht ist
- Bequeme Bedienung mit Öffnungsgriff unten, Lüftungsklappe und Luftfilter
- Besonders pflegeleicht
- Erhöhter Hagelschutz

## ACTUAL Fenster und Außentüren



Die ACTUAL Fenster AG ist einer der führenden mitteleuropäischen Markenanbieter von Fenstern und Türen und wurde mehrfach mit dem Innovationspreis des österreichischen Umweltministeriums, beim Wettbewerb AUSTRIAN LEADING COMPANIES, sowie als bestes Familienunternehmen Oberösterreichs, ausgezeichnet.

### Fenstersystem ACUTAL MATRIX C. line.

Verglasung: Glas Ug 0.6 - Super Kälteblocker (06sv)  
Das starke geradlinige Fenster mit

- High-Tech 3-fach Energiesparglas und SUPER-KÄLTEBLOCKER
- Besonders reinigungsfreundlich durch glatte Formgebung
- Mitteldichtungssteg mit Wärmekammer für bessere Dichtheit, Wärmeschutz und Sicherheit
- Fenster im Badezimmer mit kindersicherer Fixverglasung im unteren Bereich
- Fensterbänke außen Aluminium pulverbeschichtet weiß, innen Kunststoff weiß
- Fenster und Außentüren im Erdgeschoß mit Verschlussüberwachungen für den nachträglichen Einbau einer verkabelten Alarmanlage
- Gesamte Einbau unter Verwendung von normgerechten Dichtfugenbändern
- Außentüren werden zusätzlich mit Flüssigkunststoff isoliert

# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## VALETTA elektrisch betriebene Raffstore

Das 1960 gegründete Familienunternehmen VALETTA, mit seiner Zentrale in Linz, ist einer der führenden Anbieter für designorientierte Sonnenschutzlösungen am heimischen Markt.



- Sämtliche Fenster- und Außentüren werden mit elektrisch betriebenen Raffstore C-80 (Außenlamellenjalousien) ausgestattet und mittels modernster Elektrotechnik zentral gesteuert.
- Dank der ausgeklügelten Technik und der hochwertigen Materialien, sind selbst windige Tage kein Problem für die VALETTA Raffstoren.
- Die Lamellen sind aus speziallegiertem Aluminium, welches doppelt einbrennlackiert, schlag- und kratzfest ist.

## Eingangstüre:

Hochwärme gedämmte Aluminium-Haustüre mit

- VSG Satinato Verglasung
- Flächenbündigen Rahmen und Flügel (außen)
- Die äußere Griffstange aus Edelstahl (1400 mm)
- 3 Dichtungsebenen gegen Wind und Schlagregen
- Behindertengerechter Bodenschwelle aus thermisch getrennten Aluprofilen
- Verschlussüberwachung für den nachträglichen Einbau einer verkabelten Alarmanlage
- Wendeschlüsselsystem mit 5 Schlüsseln und Sicherungskarte
- Vorbereitung für elektrischen Türöffner
- Das endgültige Zylinderschloss wird erst im Zuge der Hausübergabe montiert.

## Zwischenwände

- Leichtbauwände mit verstärkten Türstehern
- Feuchtraumplatten sowie vollflächige OSB-Platteneinlage im Bad- und Küchenbereich zur einfachen Montage von Küchen- und Badezimmereinbauten

## Stiegenaufgänge

- Massive Betonstiegen auf elastomeren Auflagen vom Keller bis ins Dachatelier
- Stiegenzugänge für die einfache Montage von Kleinkinder-Treppenschutzgittern vorbereitet

## Fußbodenkonstruktion

- Heizestrich auf Zementbasis,
- darunter Systemaufbau der Fußbodenheizung

# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Elektroinstallationen

Das Fixpreisangebot beinhaltet die betriebsfertige Installation wie im Haustechnikplan dargestellt.

### Wir haben an alles gedacht.

Nachstehende Vorbereitungen werden in Form von Leerverrohrungen (mit Vorspann) hergestellt.

- Vorbereiteter E-Anschluss für Elektroauto
- Vorbereiteter Anschluss für Photovoltaikanlage
- Vorbereiteter WLAN-Anschluss mit Steckdose (Höhe 2,20 Meter)
- Vorbereitung für SAT-Anlage
- Vorbereitung für TV-Anschlüsse in jedem Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, alle Schlafzimmer, Dachatelier)
- Vorbereiteter E-Anschluss im Gartenbereich
- Vorbereitete E-Kontakte für den Einbau einer verkabelten Alarmanlage (an allen Fenstern und Außentüren im Erdgeschoß)
- Rauchwarnmelder in jedem Aufenthaltsraum
- Je ein Stromkreis für Waschmaschine und Wäschetrockner

## E-Bus-System „My Home“ von bticino

Um optimal auf Ihre Bedürfnisse einzugehen, verfügt Ihr Haus über ein intelligentes E-BUS-SYSTEM. Ein Konzept mit vielfältigen Möglichkeiten.

Neben der Bedienungsfreundlichkeit

- Zentralschalter aller Lichtquellen sowie
- Generalschalter aller elektrischen Jalousien im Eingangsbereich
- Dimmer-Funktion im Wohnzimmer

ermöglicht Ihnen das „My Home“ E-BUS-SYSTEM optional eine Vielzahl von Erweiterungsmöglichkeiten Ihrer Haus-Elektrotechnik wie zum Beispiel:

- „MyHome“- Web-Server – steuerbar mit Smartphone oder Tablet
- Design-Multimedia-Touchscreen
- Videoüberwachungsanlage
- Energieverbrauchsmonitoring
- Einzelraumregelung mit Heizungszentrale
- Szenarientaster für Lichtszenensteuerung und Jalousienauswahl
- Panikschalter
- Komfortabel: Das System ermöglicht Ihnen, mit einem einfachen Knopfdruck und ganz ohne Stress alles im Haus zu steuern. Sie brauchen nicht von Ihrem Sessel aufzustehen oder Ihr Bett zu verlassen – mühelos haben Sie Ihr Haus unter Kontrolle.

Bitte fragen Sie nach unserem Paket für die erweiterte Elektrotechnik.



Elektrotechnik Peter Schwehla  
[www.eps-elektrotechnik.at](http://www.eps-elektrotechnik.at)



# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Jalousienansteuerung

Sämtliche Fenster- und Außentüren werden mit elektrisch betriebenen Raffstore C-80 (Außenlamellenjalousien) ausgestattet. Zusätzlich zu den Betätigungsschaltern bei den Fenstern und Türen, können alle Jalousien mittels Zentralschalter im Eingangsbereich gesteuert werden.

## Heizungs- und Sanitärinstallationen in höchster Qualität

Jede Hauseinheit wird mit nachstehend beschriebener Rohinstallation ausgestattet (siehe Haustechnikplan).

### Fußbodenheizung:

- Das gesamte Gebäude (inkl. Keller) wird mit Fußbodenheizung ausgestattet.
- Die Regelung erfolgt zentral im Wohnzimmerbereich.
- Jedem Raum wird ein eigener Heizkreis zugeordnet, er kann daher gesondert im Heizungsverteiler einreguliert werden (optional elektrische Stellantriebe).
- Die Rohrverlegung erfolgt mittels Aluverbundrohr auf Tackerplatte FB 30 mm.

### Fernwärme aus BIOMASSE:

Fernwärme ist eine moderne, sichere, saubere und bequeme Art zu heizen.

In Zeiten steigender Energiepreise wird Fernwärme im Vergleich zu anderen Heizformen immer preiswerter und zählt so heute zu den günstigsten Heizformen. Gerade beim Heizen reicht es nicht, einfach nur die Brennstoffkosten zu vergleichen – maßgeblich für einen Vergleich verschiedener Heizsysteme sind die anfallenden Vollkosten!



Wer mit Fernwärme heizt, verbraucht nicht einmal halb so viel Primärenergie wie eine Öl- oder Gasheizung und verursacht somit nur die Hälfte der Schadstoffemissionen. Somit leistet jeder Fernwärmeanschluss einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Verbesserung der Lebensqualität.

Wer mit Fernwärme heizt muss sich nach dem Anschluss um nichts mehr kümmern.

Die Vorteile sind:

- Hohe Versorgungssicherheit und Unabhängigkeit von fossiler Energie aus dem Ausland
- Keine Verbrennung im Haus, weil die Wärme „gebrauchsfertig“ geliefert wird.
- Es fallen keine Reparatur- und Servicekosten für Brenner und Therme an.
- Abgaskontrollen, Rußmessung und Rauchfangkehrkosten beim Verbraucher entfallen.
- Das Heizen mit Fernwärme braucht minimalen Platz; Raum für Therme, Kessel oder Tank entfällt.
- Optimale Nutzung der eingesetzten Energie und daher Schonung der Energievorräte

# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Sanitärinstallation:

- Wasserleitung: Die Rohrverlegung erfolgt mittels Aluverbundrohr.
- Ablauf: Die Rohrverlegung erfolgt mittels eines Stecksystems mit Keildichtung.
- Alle Außenwasseranschlüsse werden mit frostsicherem Außenwandventil betriebsfertig hergestellt.

## Vorbereitete Kücheninstallationen:

- 2 Dunstabzugsdurchdringungen durch die Außenwände (beidseitig im Fensterbereich) für den wahlweisen Einbau eines Abluftsystems (der nicht benötigte Anschluss wird mittels Styroporkern verschlossen)
- Vorbereiteter Warm- und Kaltwasseranschluss
- Anschluss für Ablauf der Spüle und des Geschirrspülers
- E-Herd-Starkstromanschluss 400 V
- Betriebsfertige Steckdosen für Kühl-, Gefrierkombination, Dunstabzug sowie Arbeitsbereich

## Kellerinstallation:

- Hebeanlage für Waschmaschine und Kondensatabfluss (Wasserspeicher und Kamin) mit vorbereitetem Duschanschluss unter dem Stiegenlauf.
- Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss mit Waschmaschinensockel
- Der Wasserzähler wird als Subzähler ausgeführt.
- Oberhalb jedes Kellerfensters wird eine Wanddurchdringung DN 80 mm für den optionalen Anschluss eines Zu- und Abluftsystems hergestellt.

## Vorbereitete Badezimmer- und WC-Installation:

(siehe optionales Schlüsselfertigpaket)

- Vorbereiteter Duschbereich mit bodengleichem Ablauf
- WC-Anlagen mit Unterputzspülkasten, vorbereitet für Hänge-WC-Anlage  
Hersteller: Fa. Geberit, Fabrikat: 1020 G
- Sämtliche Anschlüsse für Badewanne, Dusche, Waschtische und Handtuchheizkörper sind mittels Wandanschluss hergestellt und auf Fliesendistanz hergerichtet.

## Malerei mit Produkten von Baumit

- Vollflächiges Spachteln und Malen im EG + OG + DG
- Die Ausführung erfolgt mit Grundierung, Spachtelung inkl. Gewebepandagen, darauf Deckanstrich mit mineralischer Innenfarbe IonitColor von Baumit.
- Die Betonwände im Keller werden ohne Spachtelung geweißt.



Die IonitColor verbessert aktiv die Raumluftqualität durch Erzeugung von Luftionen. IonitColor ist umweltschonend und geruchsarm, hochdeckend und hochdiffusionsoffen (Sd-Wert: 0,01 m). Außerdem ist sie Emmissionsarm, lösemittel- und weichmacherfrei, konservierungsmittelfrei, schimmelpilzhemmend und luftreinigend durch Reduktion von Feinstaub und Pollen in der Luft. Die Verarbeitung erfolgt gemäß der Vorgabe der Anwendungstechnik Baumit ([www.baumit.com](http://www.baumit.com)).

Das Haus wird ohne Endbeschichtung übergeben. So haben Sie die Möglichkeit etwaige Farb- und Änderungswünsche, sowie den Zeitpunkt der Herstellung direkt mit dem Malermeister zu vereinbaren. Die Leistung ist im Kaufpreis inkludiert.

# Stadhäuser in 2500 Baden, Melker Gasse 15 + 18

## Außenanlagen

### Eingangsbereich, Wege, Zufahrten und PKW-Stellplatz

- Wasserdurchlässiger PFLASTER auf stabilisierter Tragschicht
- CE-zertifiziert, frostbeständig, tausalzbeständig, rutschhemmend, PKW-befahrbar

### Gartenterrasse

- Bewehrte Betonplatte
- hausseitig auf Säulenfundamenten,
- die kraftschlüssig mit dem Kellerfundament verbunden sind.

### Sichtschutz zwischen den Hauseinheiten

- Vom Zimmerermeister KREISEDER ([www.kreiseder.co.at](http://www.kreiseder.co.at))

### Gartenbereich

- AUGSBERGER Fertigrasen

### Brix Zaun

- Zwischen den Gärten und im Einfriedungsbereich ([www.brixzaun.com](http://www.brixzaun.com))

### Allgemein

- Jede Hauseinheit wird entsprechend der Eigentumsanteile im Grundbuch eingetragen (siehe Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag).
- Jedes Haus verfügt über einen PKW-Abstellplatz, sowie einen Bereich für die Abfallentsorgung.
- Jedes Haus verfügt über Elektro-, Post-, Wasser- und Kanalanschluss.
- Für Strom, Wasser und Fernwärme werden separate Zählerrichtungen für jede einzelne Hauseinheit hergestellt.

### Folgende Neuanschlüsse stehen zur Verfügung

- Fernwärmeanschlüsse der **EVN-BIOMASSE** mit hauseigener Übergabestation
- Trinkwasseranschlüsse mit Dimensionserweiterungen für den optimalen Wasserdruck
- Kanalanschlüsse mit Rückstauklappen
- Superschnelles Internet von **KABEL PLUS** ([www.kabelplus.at](http://www.kabelplus.at))  
Downloads bis 500 Mbit/s werden dadurch möglich.  
sowie zusätzlich
- Glasfaseranschluss von **A1-TELEKOM AUSTRIA** (FTTH = Fiber to the Home)
- Elektrozuleitungen von **WIENER NETZE** (großer E-Herd + Backrohr + Sauna – kein Problem)

SCHIPPL-HAUS behält sich das Recht vor, angegebene Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen und/oder zu ändern.