



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

DAS HOCHRINDL

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WA Das Hochrindl

Grundstück 1255/6, KG 72313 Großreichenau
Auerhahnweg 18, Auerhahnweg 18a, Auerhahnweg 18b
Stand: 13.10.2025

Bauträger

MS & MP Immo GmbH
1030 Wien, Salesianer Gasse 23

Vertrieb

Madile Wohnbau GmbH
Andreas Binder
Telefon: +43 664 8282 969
andreas.binder@madile.at
office@madile.at
www.madile.at

Rohbau

Kellerboden	Fundamente nach statischer Erfordernis und Estrich oder Monoplatte nach Wahl des Bauträgers
Kelleraußenwände	Stahlbetonwand lt. Statik
Kellerinnenwände	Stahlbetonwand und Zwischenwände verputzt
Waagrechte Abdichtung	Abdichtung und Fugenbänder nach Erfordernis
Senkrechte Abdichtung	Abdichtung und Fugenbänder nach Erfordernis
Decken	Stahlbetondecken nach statischer Anforderung
Außenwände	Mantelplatten nach statischen Erfordernissen
Innenwände	Tragende Wohnungstrennwände: Mantelbetonwände 30 cm, beidseitig verputzt sonstige tragende Wände: Mantelbetonwände 20 cm, bzw. 25 cm, beidseitig verputzt Nicht tragende Wände: Trewaphon Mauerwerk 10 cm, beidseitig mit einlagigem Glättputz verputzt. Sämtliche Putzoberflächen werden in der Standardqualität Q2 ausgeführt. Die Oberflächenqualität Q3 und Q4 kann nur durch eine vollflächige Spachtelung erreicht werden, bzw. kann diese als Sonderwunsch ausgeführt werden. Absolute Schattenfreiheit bei Streiflicht kann auch bei einer Oberflächenqualität von Q3 und Q4 nicht erreicht werden.
Treppen und Podeste	Stahlbeton
Balkone	Stahlbetonmassivplatten, auskragend mit thermischer Trennung durch ISO-Körbe lt. Energieausweis

Dach

Dachform	Satteldach gemäß architektonischem Konzept
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion auf Stahlbetondecke, Dämmung laut Energieausweis
Oberflächenentwässerung	Ableitung der Regenwasser lt. behördlicher Auflage bzw. Baubescheid
Fenster, Fenstertüren	
KG, allgem. Räume	Kunststofffenster, soweit erforderlich bzw. möglich, erhalten die Kellerfenster einen vorgebauten Lichtschacht mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Aushebesicherung
Wohnungen	Kunststofffenster mit Alu Vorsatzschale lt. Energieausweis mit 3-facher Wärmeschutzverglasung, Innen- und Außenfensterbank lt. architektonischer Vorgabe
Sonnenschutz	Elektrisch betriebene Raffstores, Farbe lt. architektonischer Vorgabe

Türen

KG, allgem. Räume	Türen lt. behördlicher Vorschrift
Wohnungen	Türblatt Röhrenspan mit Umfassungszarge, Oberfläche Holzoptik
Wohnungseingangstür	Wohnungseingangstüre mit Spion (Sicherheitsklasse lt. behördlicher Vorschrift, 3-fach Verriegelung), Oberfläche Holzoptik, mit Doppelfalz-Holzzarge
Hauseingangstüre	Türelement mit feststehendem Seitenteil aus Aluminium, elektrischer Türöffner, Sicherheitsschloss
Kellerabteile	Die Unterteilung der Keller wird durch verzinkte Stahlblechwände (z.B. System Braun) vorgenommen. Schloss gleichsperrend mit Wohnung

Oberflächen

Böden

KG, Allgemeinräume & Flure	Estrich, staubfrei versiegelt oder Monoplatte nach Wahl Bauträger
Kellerabteile	Nutzestrich oder Monoplatte
Schlaf-, Wohn-, Abstell- und Vorräume, Küchen	2-Schicht-Fertigparkett Eiche geklebt lt. Muster, inkl. Sockelleiste
WC und Bad	Keramische Fliesen 60 x 30 cm nach Mustervorlage, WC mit Sockelfliesen

Terrassen oder Balkon

Terrassen: Beton Pflastersteine im Splittbett
Balkon: Feinsteinzeugplatten 60 x 60 cm auf Stelzlager, Farbe gem. arch. Konzept.

Treppen und Podeste des Treppenhauses

Tritt,- und Setzstufen sowie Podest- und Gangflächen Steinzeug 60 x 30 cm

Wände

Wohnungen, Treppenhaus	Die Wände erhalten innerhalb der Wohnung und des Treppenhauses einen einlagigen Glätputz, gemalt mit atmungsaktiver Innenfarbe
------------------------	--

KG, Allgemeinräume & Flure	geweißt nach architektonischem Konzept
WC	Bereich hinter WC-Schale Wandfliesen weiß 60 x 30 cm lt. Muster, verfliesst bis ca. 1,20 m Höhe, Breite ca. 1,00 m, restl. Wände gemalt mit atmungsaktiver Innenfarbe
Bad	Wandfliesen weiß 60 x 30 cm lt. Muster, verfliesst bis ca. 1,20 m Höhe umlaufend, im Duschbereich bis ca. 2,10 m Höhe, restlichen Flächen gemalt mit atmungsaktiver Innenfarbe

Decken

KG, Allgemeinräume & Flure	geweißt nach architektonischem Konzept
Wohnungen	Deckenputz oder gespachtelt, gemalt mit atmungsaktiver Innenfarbe, Standardqualität Q2. Die Oberflächenqualität Q3 und Q4 kann nur durch eine vollflächige Spachtelung erreicht werden, bzw. kann diese als Sonderwunsch ausgeführt werden. Absolute Schattenfreiheit bei Streiflicht kann auch bei einer Oberflächenqualität von Q3 und Q4 nicht erreicht werden. Ausführungen von Abschachtelungen und Gipskartondecken für Rohrleitungsverzug bleiben dem Bauträger ausdrücklich vorbehalten
Fassade	Reibputz auf Wärmedämmung bzw. Holzfassade auf Unterkonstruktion lt. Energieausweis und architektonischem Konzept

Geländer

Innentreppen	Staketengeländer mit Holzhandlauf oder Edelstahl lt. architektonischem Konzept
Balkon, Terrassen	Holzkonstruktion gem. architektonischem Konzept

Heizung

Wärmeversorgung	Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefsonden, situiert im Technikraum im Kellergeschoß. (Niedertemperatur Fußbodenheizung in den Wohneinheiten)
Regelung	Außentemperaturabhängige Regelung. Jede Wohnung erhält für die Beheizung ein Raumthermostat mit separater Absenkmöglichkeit (Die Ausführung einer Einzelraumregelung ist als Sonderwunsch möglich)
Wärmezählung	In Wohneinheiten Einzelzählung über Miet-Wärmemengenzähler

Sanitärinstallation

Wasserversorgung KW	Kaltwasseranschluss an das öffentliche Wassernetz, Gesamtzähler am Hauptwasseranschluss
Wasserzählung Kalt- und Warmwasser	Je Wohneinheit separate Zählung über gemietete Einzelzähler
Warmwasserbereitung	Warmwasseraufbereitung nach den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Stand der Technik mit elektrischem Warmwasserspeicher

Sanitäre Ausstattung

Allgemeinbereiche

Haustechnikraum	Haustechnikeinheiten für zentrale Heizung gem. behördlicher Vorschrift
Entwässerung Dachflächen	Über Fallrohre an der Fassade
Schmutzwasser	Anschluss an Ortskanalisation lt. Vorschrift
Allgemeinbereich	Zentraler Wasserauslass für Bewässerung und Pflege der Außenanlage
Grundsätzliche Ausstattung	Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumtemperaturen lt. Ö-Norm, gesteuert mit einem digitalem Raumthermostat pro Wohnung UP-Unterverteiler je Wohneinheit, angeordnet nach baulicher Möglichkeit Mietzähler für Heizung und Wasser, 1 Außenwasseranschluss je Wohneinheit im Erdgeschoss
Wohnungseinheiten	
Küche	Vorbereitung Kalt-, bzw. Warmwasseranschluss mit Eck- und Geräteventil, Vorbereitung Abflussleitung Küchenspüle, Küchenabluft in den Wohnungen werden mit Umluft betrieben, Vorkehrung Abluftleitung DN 125 mm für Dunstabzug in den Penthauseinheiten, Positionierung nach baulicher Möglichkeit, alle Montagen in der Küche werden in Aufputz ausgeführt
Bad	Waschtisch ca. 60 cm, Farbe weiß bzw. lt. Mustervorlage, Einhand-Waschtischbatterie chrom, Fabrikat Grohe, bzw. lt. Mustervorlage, Kunststoffbadewanne 80 x 180 cm (sofern planlich dargestellt), Ab- und Überlaufgarnitur, Handbrause, Einhand-Wannenmischer chrom, Fabr. Grohe, bzw. lt. Mustervorlage Duschelement in weiß, 90 x 90 x 2 cm mit Einlauf, ohne Duschtrennwände (Duschtrennwände gegen Aufpreis, lt. Mustervorlage, Einhand-Wannenmischer mit Handbrause, chrom, Fabr. Grohe, bzw. lt. Mustervorlage UP-Waschmaschinenanschluss mit Geräteabsperrventil Kleinraumlüfter mit Nachlaufrelais getrennt geschaltet
WC	Waschtisch (sofern planlich dargestellt) ca. 30 cm, Farbe weiß, bzw. lt. Mustervorlage, Einhand-Waschtischbatterie chrom, Fabrikat Grohe, bzw. lt. Mustervorlage Wand-WC mit Unterspülkasten und 2-stufiger Betätigungsplatte, inkl. Sitzbrett und Deckel, Kleinraumlüfter mit Nachlaufrelais geschaltet über Lichtauslass
Elektroinstallationen	
Rauchmelder	lt. geltender Vorschrift
Wohnungsinstallationen	Schalter und Steckdosen schwarz Der Wohnungsverteiler wird in UP-Version mit weißen Türen und allen erforderlichen Einbauten vorgesehen. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis und Wohnunggröße abweichen)
Photovoltaik-Anlage	PV-Module mit Wechselrichter welcher netzparallel betrieben wird um die Grundlast für den Allgemeinstrom abzudecken
Elektro-Grundausrüstung	
Eingang	1 Klingeltaster, 1 Lichttaster beleuchtet (im Stiegenhaus)
Vorraum	1 - 2 Lichtauslässe auf Wechselschaltung oder Taster-Schaltung, je nach Größe/Anzahl der Zimmer

	<p>1 Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner zum Hauseingang und Klingel, Videosprechanlage als Sonderwunsch möglich (Kamera vom Bauträger installiert), 1-2 Steckdosen Reinigung je nach Größe des Vorraums</p>
Abstellraum	<p>1 Lichtauslass 1 Ausschalter 1 Steckdose</p>
Küche	<p>2 Lichtauslässe 2 Ausschalter 2 Doppelsteckdosen Arbeitsbereich 1 Steckdose Dunstabzug 1 Kraftsteckdose E-Herd 1 Doppelsteckdose Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose Geschirrspüler</p>
Essen, Wohnen	<p>1 Lichtauslass auf Wechselschaltung, 1 Lichtauslass 1 Ausschalter 1 Steckdose Reinigung 3 Steckdosen 3 Steckdosen für TV/Video/Hifi 1 Antennensteckdose 1 Internet-Breitband Auslass (verkabelt) 1 Magenta Auslass (verkabelt) sofern Anschlusspunkt vom Anbieter vorhanden 1 Raumthermostat zur Temperaturregelung (Position lt. Angabe HKLS Planer)</p>
Balkon/Terrasse	<p>1-2 Lichtauslässe (je nach Größe) inkl. Beleuchtung 1 Ausschalter (Serienschalter bei 2 Lichtauslässen) 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Leerrohr für Markise</p>
Bad	<p>2 Lichtauslässe 1 Serienschalter 2 Steckdosen mit Klappdeckel 1 Raumlüfter 1 Ausschalter/Taster, 2pol. Kontroll-Ausschalter (abhängig Fabrikat Raumlüfter) 1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Trockner 1 Steckdose oder Direktanschluss Handtuchtrockner (Handtuchtrockner SW)</p>
WC	<p>1 Lichtauslass 1 2 pol. Kontroll-Ausschalter 1 Raumlüfter mit Nachlaufrelais</p>
Schlafzimmer	<p>1 Lichtauslass 3 Schaltstellen 1 Steckdose Reinigung 2 Steckdosen für Nachttische 2 Steckdosen für TV/Video/Hifi 1 Telefon-Steckdose (leerverrohrt) 1 Antennensteckdose</p>
Zimmer	<p>1 Lichtauslass</p>

	2 Schaltstellen 1 Steckdose Reinigung 1 Steckdose für Nachttisch 2 Steckdosen für TV/Video/Hifi 1 Telefon-Steckdose (leerverroht) 1 Antennensteckdose 1 Lichtauslass inkl. Nurglasleuchte 1 Ausschalter 1 Steckdose Feuchtraum
Keller	<p>In Kellern, sowie allgemeinen Räumen erfolgt die E-Installation in Aufputz Innerhalb der Wohnung sind keine Beleuchtungskörper montiert</p>
Antennenanlage	Es wird eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlage für Fernsehempfang installiert. Das individuelle Empfangsteil ist nicht Bestandteil der Leistung.
Internet	Anschlussmöglichkeit an das Netz der Telekom Austria A1 sowie Magenta (sofern Anschlusspunkt vom Anbieter vorhanden)

Außenanlage

Grünflächen	Mutterboden eingegeben und eingesät. Gründächer dürfen nur nach Rücksprache mit dem Bauträger bepflanzt werden
Zugangswege	Asphalt oder Verbundpflaster nach architektonischem Konzept

Außenparkplätze

Asphaltoberfläche, bzw. Rasengittersteine gem. Versickerungskonzept und Baubescheid, inklusive Parkplatzmarkierung und Beschriftung

Allgemein

Müllentsorgung	Müllboxen für Mülleimer oder Müllcontainer im vorgesehenen Müllraum nach Auflage der Baubehörde. Anzahl, Anordnung und Aufstellung der Müllboxen nach dem Übersichtsplan oder nach Auflagen der Baubehörde. Die Müllcontainer sind durch die Wohnungseigentümer bei dem öffentlichen Entsorgungsträger zu bestellen.
----------------	--

Sonderwünsche	Alle angegebenen Materialien sind Materialien der Bauträger-Normausstattung. Die Ausstattung kann je nach Bauenstand im Rahmen der Baubeschreibung in Absprache mit dem Bauträger geändert werden. Eventuell anfallende Mehrkosten werden gesondert berechnet.
---------------	--

Sonstiges	Feuerlöschhilfen lt. Vorschrift, gesperrte Schließanlage und Beschilderung, Briefkastenanlage beim Hauseingang lt. architektonischem Konzept
-----------	--

Vorbehalte und Hinweise	Änderungen, die baulich keinen Nachteil hervorrufen und keine Qualitätsminderung mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeit (z.B. Statik, Haustechnik, usw.), bzw. Notwendigkeiten die dem täglichen Gebrauch dienen (z.B. Zugangswege, Müllräume, Außengestaltung, usw.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden. Plan- und Kotenänderung vorbehalten. Alle Angaben sind Zirkamaße. Die Flächen werden im Rohbau gemessen. Mögliche
-------------------------	---

Flächenänderungen bis max. 3 % Abweichung bleiben unberücksichtigt. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf Schalldämmung gelten ausschließlich die Mindestwerte der Bauordnung als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können. Eigenleistungen sind nicht möglich. Leitungsführungen in der Tiefgarage, den Allgemeinflächen oder den Kellerabteilen sind möglich und stellen keinen Anspruch auf eine Preisminderung dar. Im Bereich der Außenwände der herzustellenden Gebäude ist teilweise auch der Einbau von sichtbaren Entwässerungsritten vorgesehen. Die Käufer haben diese Anlage und deren ordnungsgemäße Wartung zu dulden. Die Penthouse-Geschosswohnungen können – soweit technisch möglich – mit Kaminanlagen ausgestattet werden. Die übrigen Käufer nehmen den Einbau und den Betrieb dieser Kaminanlagen zustimmend zur Kenntnis. Die Errichtung von Bauwerken jeder Art, insbesondere auch von Gartenhäusern, das Montieren von Markisen oder Rollläden ist nur in Abstimmung mit der Behörde und dem Bauträger gestattet. Eine ev. vorhandene Personenaufzugsanlage ist für die Dauer der Gewährleistungfrist auf Kosten der Käufer von der Liftfirma zu warten. Die Käufer haben keinen Anspruch darauf, dass der Personenaufzug zum Einzug für den Möbeltransport zur Verfügung steht. Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum und die Kellerräume werden gereinigt (Bauschlussreinigung) übergeben.

Einrichtungen, Küchen

Alle Visualisierungen bzw. im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände wie z. B. Küche, Bett, Waschmaschine, Handtuchhalter, sanitäre Einrichtungsgegenstände sowie Duschtrennwände und dergleichen sind rein symbolisch und stellen lediglich eine mögliche Wohnsituation dar und sind im Preis nicht enthalten.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen.

Pflege, Wartung

Tragende zu nichttragenden Bauteilen werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Raffstorebehänge, 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.

Heizen, Lüften, Möblieren

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. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte nicht höher als 55 Prozent liegen. Dies gilt

insbesondere auch, wenn die Wohnung nach der Übernahme nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Wohn und Kellerräumen und lassen sie die Lufttemperatur nicht zu weit absinken. Auch beim Aufstellen der Möbel sollten die empfohlenen Maßnahmen (z.B. Gesundheitsamt, Bauforum, usw.) unbedingt berücksichtigt werden. Große Möbel wie Schränke, Regale oder Kommoden sind mindestens 3 bis 5 cm von der Wand wegzustellen. Einige Experten empfehlen sogar einen Abstand von 10 cm zur Wand. Grund für die Empfehlung, Möbel mit etwas Abstand zur Wand aufzustellen, ist die dadurch ermöglichte Luftzirkulation. Ist eine Luftzirkulation hinter Möbeln nicht möglich, kann sich dort Feuchtigkeit ansammeln. Im Winter kann warme Raumluft an kälteren Stellen hinter den Möbeln kondensieren, was zu feuchten Bedingungen führt. Im Sommer kann das Problem durch Kondensation von feuchter Außenluft an kühleren Innenwänden verstärkt werden, besonders wenn Klimaanlagen verwendet werden. Die erhöhte Feuchtigkeit bietet dann ideale Wachstumsbedingungen für Schimmelpilze. Oft werden diese aber nicht direkt bemerkt, weil sie durch die Möbel verdeckt werden.

Außenecken und Außenwände sind generell kein guter Stellplatz für Möbel und sollten nicht durch große Möbelstücke verbaut werden. Müssen aus platztechnischen Gründen Möbel entlang der Außenwand aufgestellt werden, hilft ein Abstand von circa zehn Zentimetern, die notwendige Luftzirkulation zu erhalten. So wird der Ansammlung von Feuchtigkeit und damit der Bildung von Schimmel vorgebeugt.

Nutzung Keller

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Keller- und Lagerräumen im Kellergeschoß nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt, die sich nur zur Lagerung von Gebrauchsgegenständen eignen. Die Lagerung von feuchteempfindlichen Materialien wie Textilien, Leder, Papier, Holzwerkstoffen, etc. ist daher ausnahmslos verboten, da es zu Schimmelbildung kommen kann.

Eigengärten

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass, sollte seinem Wohnungseigentumsobjekt ein Eigengarten zugewiesen worden sein, dieser Eigengarten in Teilbereichen nicht eben, sondern der Hanglage folgend, zumindest zum Teil ein Gefälle aufweisen wird. Weiters nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass im Bereich der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage in verschiedenen Bereichen Böschungen, Hangstützungen, etc. erforderlich sein werden. Im Übrigen gilt das für die Neigung von Eigengärten Gesagte auch sinngemäß für allenfalls den Allgemeinflächen zugewiesene, nicht befestigte Außenflächen. In den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gartenflächen befinden sich teilweise Sickerschächte, Sickerpackungen, Drainagekörper, oder Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohngebäude. Die VERKÄUFERIN ist berechtigt, die Lage der Einbauten zu ändern, sofern dies für eine optimale Nutzung und Gestaltung erforderlich ist. Die Käufer haben diese Einbauten in ihren Eigengärten zu dulden und sind verpflichtet, die ordnungsgemäße Wartung zuzulassen.