



*Vineyard*HOMES
LANGENLOIS

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

REIHENHÄUSER

Bockshörndlweg 1 - 3550 Langenlois

vineyardhomes.at



REIHENHÄUSER

LANGENLOIS

ARCHITEKTUR & PROJEKTUMFANG

In Langenlois entsteht ein neues modernes *VineyardHOMES*-Wohnprojekt mit durchdachten Grundrissen und in hochwertiger Ausführung. Die klare, zeitgemäße Architektur mit traditioneller Dachkonstruktion verbindet Funktionalität mit Ästhetik und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Anlage umfasst insgesamt 14 Wohnungen sowie 3 charmante Reihenhäuser mit jeweils 3 Geschossen.



Visualisierung

IHR LEBENSRAUM IN LANGENLOIS

Erdgeschoß:

Hier vereinen sich Wohnkomfort, Funktionalität und ein behagliches Zuhausegefühl. Modern gestaltet und harmonisch konzipiert – die Reihenhäuser empfangen ihre Bewohnerinnen und Bewohner über einen überdachten Eingangsbereich. Vom Vorraum aus sind ein Gäste-WC, der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sowie die offene Küche erreichbar – die den idealen Mittelpunkt für das tägliche Familienleben im neuen Haus bilden. Vom Wohnbereich gelangt man auf die Terrasse und in den anschließenden Eigengarten, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bieten. Von der Terrasse aus ist außerdem ein praktischer Geräteraum zugänglich. Eine Stiege verbindet alle Ebenen miteinander.

PARKEN & E-MOBILITÄT

Jedes Reihnhaus verfügt über zwei fix zugeordnete PKW-Stellplätze im Freien. Dank der vorbereiteten Leerverrohrung ist die Nachrüstung einer Ladestation/Wallbox jederzeit möglich (individuelle sowie optionale Ausführung auf eigene Kosten).

Obergeschoß:

Auf dieser Ebene erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für Eltern, Kinder oder Gäste genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, das für Komfort und Entspannung im Alltag sorgt.

Kellergeschoß:

In der untersten Ebene sind die haustechnischen Anlagen, wie etwa die Inneneinheit der Wärmepumpe, funktional, sicher und platzsparend untergebracht. Zudem steht großzügiger Stauraum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

105 m² Wfl. zzgl. Außenbereiche

KOMFORTABLER SERVICE

Die Betreuung der Allgemeinflächen sowie der Winterdienst erfolgen professionell und zuverlässig durch einen Hausbetreuer oder ein spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen – damit Sie sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren können.

1./ BAUAUSFÜHRUNG

| | | | |
|-----|----------------|---|--|
| 1/1 | KELLERGESCHOSS | <p><i>Fundierung</i></p> <p><i>Außenwände</i></p> <p><i>Reihenhaus-trennwände</i></p> <p><i>Stiegenanlage KG bis EG</i></p> <p><i>Decke</i></p> <p><i>Oberflächen</i></p> <p><i>Fenster</i></p> | <p>Stahlbetonfundamentplatte auf Sauberkeitsschicht; Stärke und Betongüte lt. Statik; Oberfläche geglättet</p> <p>Stahlbetonwände S1, nicht gespachtelt, gestrichen mit Innendispersion (weiß); Stärke und Betongüte lt. Statik; außenliegende Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung (Perimeterdämmung) 20 cm bis 1,00 m unter Niveau, darunter bis Fundierungsoberkante 10 cm</p> <p>Einschalige Stahlbetonwand (35 cm) bzw. 30 cm gestrichen mit Innendispersion (weiß), im Bereich der Stiege zusätzlich gespachtelt.</p> <p>Oberflächenbehandlung: Stärke und Betongüte lt. Statik</p> <p>Fertigteile aus Beton (einläufig halbgewandelt); Untersicht der Stiegen gespachtelt und gefärbelt, mit Innendispersion weiß.</p> <p>Tritt- und Setzstufe ohne Belag (gerichtet für mögliche Verfliesung als Eigenleistung des Nutzers)</p> <p>Handlauf (KG - EG): Eiche massiv, Handlaufstützen aus Niro</p> <p>Konstruktion aus Stahlbeton; Stärke laut Statik; Untersicht roh</p> <p>Wand- und Deckenflächen: Beton S1, nicht gespachtelt, gestrichen mit Innendispersion (weiß), Ziegelwände verputzt mit Anstrich Q2</p> <p>Bodenfläche: Bodenplatte geglättet, ohne Fußbodenaufbau und ohne Belag</p> <p>Kellerfenster (Kunststoff) und Lichtschacht lt. Plan</p> |
| 1/2 | WOHNGESCHOSSE | <p><i>Außenwände</i></p> <p><i>Reihenhaus-trennwände</i></p> <p><i>Decke</i></p> <p><i>Verputz/ Verspachtelung</i></p> <p><i>Stiegenanlage EG bis OG</i></p> | <p>Ziegelmauerwerk überwiegend keramisch; Wärmedämmverbundsystem aus EPS (20 cm)</p> <p>Endbeschichtung: Reibputz auf Silikonharzbasis</p> <p>Ziegelmauerwerk 17 cm; zweischalig mit 5 cm Trennlage</p> <p>Nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände (im Regelfall 10 cm)</p> <p>Konstruktion aus Ortbeton, Stärke lt. Statik; wenn installationstechnisch erforderlich mit abgehängten Gipskartondecken bzw. -schürzen</p> <p>Innenputz mit Gipskalkmörtel: geglättete Oberflächenstruktur Q2</p> <p>Stahlbetondecken mit Spachtelung samt geglätteter Oberflächenstruktur Q2</p> <p>Fertigteile aus Stahlbeton lt. Statik</p> <p>Trittstufen: Belag aus Massivholz Eiche; Stärke 2 cm; ohne Sockelleisten; Setzstufenverkleidung mit weißer Kompaktplatte</p> <p>Handlauf (EG - OG): Eiche massiv, Handlaufstützen aus Niro</p> |

1./ BAUAUSFÜHRUNG

| | | | |
|-----|----------------------|------------|--|
| 1/3 | DACHGEWERKE | Ausführung | <p>Steildachkonstruktion als Satteldach mit Ziegeldeckung Betondachstein, Verblechung Alu</p> <p>Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke lt. Energieausweis</p> <p>Der Dachboden ist über eine Dachbodentreppe vom Gang im OG begehbar</p> |
| 1/4 | HEIZWÄRME- BEDARF | HWB | <p>HWBSK*: 39 kWh/m²a fGEE**: 0,69</p> <p>*HWBSK: gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. Energieausweis</p> <p>**fGEE: Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. Energieausweis</p> |
| 1/5 | PV-ANLAGE | Ausführung | Auf Satteldach montiert, Leistung ca. 4 kWp |

2./ AUSSTATTUNG

| | | | |
|-----|----------------|---------------------------------------|--|
| 2/1 | FUSSBÖDEN | Ausführung | <p>Vorraum, Abstellraum, WC und Bad: Fliesen (30/60 cm) lt. Fliesenplan</p> <p>Wohnzimmer, Küche, Zimmer und Gang (OG): Parkett – Diele, Eiche geölt</p> |
| 2/2 | WÄNDE & DECKEN | Ausführung | <p>Wand-/Deckenanstrich: Innendispersion (weiß), Q2</p> <p>Bad: Wandverfliesung ca. bis Zargenoberkante, Fliesen (30/60 cm), lt. Fliesenplan</p> <p>WC: Rückwand bis ca. 1,50 m verflies, Fliesen (30/60 cm), lt. Fliesenplan</p> |
| 2/3 | TÜREN | <p>Innentüren</p> <p>Eingangstüre</p> | <p>Türstöcke: Holzumfassungszargen lackiert, Farbe weiß</p> <p>Röhrenspan-Türblätter Deckplatten aus Hartholz in gefälzter Ausführung, lackiert, Farbe weiß</p> <p>Innentüre vom Vorraum zum Wohnzimmer mit Glasausschnitt</p> <p>Unterer Luftspalt 5 bis 10 mm</p> <p>Alu-Tür mit satiniertem Glasausschnitt</p> <p>Einbruchshemmende Ausführung: Widerstandsklasse RC3 mit Mehrfachverriegelung</p> <p>Wechselbeschlag (außen/innen: Drücker) in Alu eloxiert (AL F1)</p> |

2./ AUSSTATTUNG

| | | | |
|-----|----------------------------|---|--|
| | | <p><i>Sanitär-einrichtung</i></p> | <p>Farbe (weiß), Lage und Anzahl siehe Pläne:</p> <p>2 x Tiefspül-WC-Anlage 2 x Waschtisch-Anlage 1 x Badewannen-Anlage lt. Plan 1 x Dusch-Anlage lt. Plan 1 x Waschmaschinenanschluss 1 x Spülbecken- und Geschirrspüleranschluss in Küche 1 x Gartenwasseranschluss je Eigengarten 1 x Kondensationstrockner</p> |
| 2/9 | ELEKTRO- INSTALLATIONEN | <p><i>Ausführung</i></p> <p><i>Schalterfabrikat</i></p> <p><i>SAT-TV</i></p> <p><i>Telekom-munikation</i></p> <p><i>Medien-anschlüsse</i></p> <p><i>Klingelanlage</i></p> <p><i>E-Mobilität</i></p> <p><i>Homemelder</i></p> <p><i>Strom</i></p> <p><i>Verzählerung</i></p> | <p>Elektroinstallation, Erdungs- und Blitzschutzanlage lt. den geltenden Vorschriften, ausgenommen die Ausstattung nach ÖVE 8015-2, diese erfolgt lt. Plänen</p> <p>Z. B.: „Siemens Delta Line“, reinweiß oder gleichwertig</p> <p>Jeder Raum wird mit mind. einem Leuchtenauslass mit Fassung und Glühlampe ausgestattet</p> <p>Je Reihenhaus wird eine digitale SAT-TV-Anlage zum Empfang der in- und ausländischen Radio- und Fernsehprogramme via Astra bereitgestellt, erforderlicher Receiver (DVB-S) ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen</p> <p>Anschluss an das Kommunikationsnetz der AT Telekom in Glasfasertechnik möglich</p> <p>Zentraler Sammelpunkt aller Medienanschlüsse bzw. deren Leerrohre der einzelnen Zimmer im Keller, z. B. für die spätere Nachrüstung eines Netzwerkes</p> <p>Besteht aus einem Klingeltaster mit einer Klingel im Vorraum</p> <p>Vorbereitung Leerverrohrung bis zum freien KFZ-Stellplatz ab dem jeweiligen Zählerkasten</p> <p>In allen Aufenthaltsräumen und Wegen, über welche Fluchtwege führen, ausgenommen Bad, WC und Kochnische</p> <p>Stromlieferverträge: entsprechende Lieferverträge für den Bezug sind durch den Nutzer abzuschließen</p> <p>Zählerkästen allgemein zugänglich angeordnet, je Reihenhaus ein eigener Stromzähler</p> <p>Mehrere Kabelzieh- oder Zählerkästen in den Allgemeinflächen situiert, ausgestattet mit den erforderlichen Schutzeinrichtungen</p> |

3./ ALLGEMEINBEREICHE, GRÜNANLAGEN

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 3/1 | ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN | Ausführung | Grünraumgestaltung mit Bepflanzung regionstypischer Sträucher und Bodendeckern |
| 3/2 | KFZ-STELLPLÄTZE | Ausführung | KFZ-Stellplätze im Freien mit Asphaltbelag auf entsprechendem Unterbau; inkl. Nummerierung und Markierung |
| 3/3 | EIGENGÄRTEN | <p>Ausführung</p> <p><i>Hinweise</i></p> | <p>Niveaanschüttungen mit vorhandenem Aushubmaterial; gefräst und mit Fertigrasen belegt</p> <p>Gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer</p> <p>Einfriedung der Eigengärten mittels Maschendrahtzaun (Höhe ca. 1,00 m)</p> <p>Eine Gartentüre je Eigengarten</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in Eigengartenflächen technisch erforderliche Einbauten, wie z.B. Versorgungsleitungen, Kanalleitungen, Drainagierungen sowie zugehörige Revisionsöffnungen, Putzschächte oder Ähnliches situiert sein können.</p> <p>Informieren Sie sich bitte bei später beabsichtigten Gartengestaltungsmaßnahmen mit Bodeneingriffen rechtzeitig bei der KVH.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen der Eigengärten aufgrund der Flachdachkonstruktion der Tiefgarage nur begrenzte Bepflanzungen möglich sind.</p> |



4./ INFORMATIVES VON A – Z

| | |
|-------------------------------------|--|
| AUSFÜHRUNGS-ÄNDERUNGEN | Bei begründbaren Umständen z. B. Statik, Behördenauflagen, Lieferprogrammänderungen etc. gelten Ausmaß, Qualitäts- und Ausstattungsänderungen bis Baufertigstellung als vorbehalten. |
| BARRIEREFREIHEIT | Hauszugänge, Eingangstüren: max. Türanschläge: 3 cm Innerhalb der Wohnräume schwollenlose Übergänge bei Verlegung der Standardböden Terrassen: im Regelfall ca. 1 Stufenhöhe tiefer als Wohnungsniveau |
| BAUMÄNGEL | Mängelbehebungen aus der Bauphase können nach Übergabe anfallen, wofür der Zutritt zum Reihenhaus zu ermöglichen ist. Vor Ende der Gewährleistungsfrist (3 Jahre nach Übergabe) erfolgt eine erneute Begehung sowie eine allfällige Mängelbehebung. |
| BEGEHUNG WÄHREND DER BAUZEIT | Grundsätzlich nicht vorgesehen. Notwendige Ausmesstermine, etwa für Küchenplanungen, sind rechtzeitig bei der KVH anzumelden und erfolgen auf eigene Gefahr. |
| DUNSTABZUG | In der Kochnische ist nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter zulässig. |
| FARBKONZEPT UND BEMUSTERUNG | Die Ausführung erfolgt laut Farbkonzept des Architekten. Die behördliche Freigabe ist hinsichtlich der nach außen wirkenden Bauteile erforderlich. |
| MÜLLENTSORGUNG | Die Müllfraktionen und Entsorgung erfolgt lt. Vorgaben des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems |
| PLANUNTERLAGEN | Haustechnik und Polierpläne können über die örtliche Bauaufsicht angefordert werden. Für die Richtigkeit von Maßangaben übernimmt die KVH keine Gewähr. Bei Planabweichungen gelten die Vertragsbeilagen. Der in den Broschürenplänen eingetragene Möblierungsvorschlag ist mit den E-Installationen abgestimmt. |
| POSTKÄSTEN | Ein Briefkasten je Reihenhaus ist im Zugangsbereich situiert. |
| RISSBILDUNGEN | Bei Materialübergängen und Zusammenstößen unterschiedlicher Baustoffe ist eine Rissbildung unvermeidlich und stellt daher keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. |
| SONDERWÜNSCHE | Die Zustimmung der KVH ist zeitgerecht vor Ausführung durch Nutzer einzuholen und die Abwicklung erfolgt direkt zwischen Nutzer und Firmen. |
| ZENTRAL-SCHLIESSANLAGE | Die zentrale Schließanlage ist ein gesperrtes System mit Profilzylinder. Pro Reihenhaus werden 6 Stück Schlüssel übergeben. |

5./ NUTZUNGSHINWEISE

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>LÜFTUNGSVERHALTEN</p> | <p>Während der Heizperiode: Alle Zimmer müssen während der Heizperiode täglich drei Mal für ca. fünf bis zehn Minuten richtig gelüftet werden. Richtiges Lüften heißt, dass die Fenster im Raum weit geöffnet werden (Stoßlüftung) oder dass die Fenster und Türen von gegenüberliegenden Räumen gleichzeitig vollständig geöffnet werden (Querlüftung).</p> <p>Längeres Lüften während der Heizperiode ist nicht sinnvoll und führt zum Auskühlen der Bauteile, was wiederum überhöhte Heizkosten nach sich zieht. Aus diesem Grund ist auch das Lüften durch längere Kippstellung der Fenster während der Heizperiode zu unterlassen.</p> <p>Pflanzen im Raum: Haben Sie in einem Raum Pflanzen stehen, wird empfohlen, öfters zu lüften, da die Pflanzen, insbesondere eine die Üblichkeit übersteigende Anzahl, erhöhte Feuchtigkeit in den Raum abgeben. Deshalb sollte die Zahl der Lüftungen verdoppelt werden.</p> <p>Küchenbereich und Badezimmer: Die während des Kochens in der Küche oder im Bad nach dem Baden / Duschen anfallende Luftfeuchtigkeit ist nach Abschluss des Koch- bzw. Bade/Duschvorgangs durch ein vollständig geöffnetes Fenster nach draußen abzulüften. Die Türe zum Rest des Hauses sollte bis zum Ablüften der hohen Luftfeuchtigkeit geschlossen bleiben.</p> |
| <p>WOHNRAUMKLIMA</p> | <p>Die optimale Luftfeuchtigkeit in Wohneinheiten sollte max. 55 % betragen. Während der Winterperiode ist durch ausreichende Beheizung eine Wohnraumtemperatur von 20° bis 21° C anzustreben (Schlafzimmer 18° C) Diesbezügliche Versäumnisse der Bewohnerinnen und Bewohner können infolge der Kondensatbildung und Schimmel zu gesundheitlichen Risiken und zur Schädigung der Bausubstanz führen.</p> |
| <p>WANDVERBAUTEN</p> | <p>Bei Möbelmontagen und Aufstellungen ist eine entsprechende Luftzirkulation bzw. ein ausreichender Wandabstand zu gewährleisten. Zur Gewährleistung der Abfuhr der Baufeuchte ist innerhalb der ersten beiden Jahre nach Erstbezug von Tapezierungen Abstand zu nehmen.</p> |
| <p>HOMEMELDER</p> | <p>Die Wartung und Instandhaltung gemäß der Bedienungsanleitung des Herstellers obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten.</p> |
| <p>DAUERELASTISCHE FUGEN</p> | <p>Boden-/Wandanschlüsse sowie diverse Materialübergänge sind lt. technischen Richtlinien mit Silikon oder Acryl abgedichtet. Diese Fugen stellen Wartungsfugen dar und sind beim Auftreten von Rissen vom Nutzer umgehend zu erneuern.</p> <p>Zur Vermeidung von Feuchteschäden gilt diese Erhaltungspflicht des Nutzers im Besonderen für Feuchtbereiche wie Badewanne und Dusche.</p> <p>Setzungen bis ca. 5 mm im Bereich von Boden-/Wandanschlüssen aufgrund der Zusammendrückbarkeit der Trittschalldämmung begründen ebenfalls keinen Gewährleistungsanspruch.</p> |

5./ NUTZUNGSHINWEISE

| | |
|---------------------------|--|
| KELLER | Aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nicht möglich. Es wird empfohlen sämtliche Gegenstände nicht direkt am Fußboden, sondern ca. 20 cm erhöht aufzubewahren. |
| WÄRMEPUMPEN-ANLAGE | Die regelmäßige Überprüfung und Wartung der Wärmepumpenanlage ist lt. Bedienungsvorschrift des Herstellers durchzuführen. |
| FUSSBODENHEIZUNG | Die Nutzer und Nutzerinnen werden darauf hingewiesen , dass auf Grund der ausgeführten Fußbodenheizung keinerlei Bohrungen und Befestigungen im Fußbodenaufbau vorgenommen werden dürfen! |
| FEUERLÖSCHER | Feuerlöscher lt. Plan Die regelmäßige Wartung lt. Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegt den Nutzerinnen und Nutzern auf eigene Kosten. |

ÄNDERUNGEN UND HINWEISE:

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Insbesondere ist der Bauträger berechtigt, Änderungen vorzunehmen, wenn sich diese als technisch, rechtlich oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem Erwerber zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats sind dem Erwerber jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien oder Fabrikate eingesetzt werden. Weiters können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Unterlagen aufgrund

der Lieferbarkeit eines Produkts etc. abgeändert werden. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Gültigkeit. Sofern also in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn sie geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preisänderungen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Be-

stellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßgebend für den Kaufgegenstand sind ausschließlich der Kaufvertrag und die in diesem genannten Unterlagen. Andere Unterlagen wie z. B. Verkaufsprospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. Ä. sind nicht Vertragsbestandteil, insbesondere, weil sie nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst werden können. Darüber hinaus stellen grafische oder sonstige zeichnerische Darstellungen, wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen o. Ä., die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, keinen Vertragsbestandteil dar.

Stand: 24.11.2025

Impressum:

KVH Projektentwicklung GmbH · Am Südblick 7 / 4 - 3550 Langenlois · Firmenbuchnummer: 510508 y · UID: ATU 74408027
Visualisierungen: © www.elenarurua.com · Layout/Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH



Visualisierung



Vineyard HOMES
LANGENLOIS

REIHENHÄUSER

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG

Bockshörndlweg 1
3550 Langenlois

vineyardhomes.at