



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

VILLEN ST. MARTIN

EXKLUSIVES WOHNEN AM LÖNSWEG

MADILE
& STRIEDINGER

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WA Villen St. Martin

Grundstück 271/1, KG 72168 St Martin bei Klagenfurt
Stand: 08.09.2025

Bauträger

Madile & Striedinger GmbH

9020 Klagenfurt, Villacher Straße 43
Telefon: +43 463 218 180
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	Porotherm Planziegel mit Kerndämmung 38 cm oder Hochlochziegel nach statischen Erfordernissen
Innenwände	Tragende Wohnungstrennwände: Hochlochziegel 30 cm, beidseitig verputzt Nicht tragende Wände: Hochlochziegel 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	Flachdach gemäß architektonischem Konzept bzw. Steildach gem. Baubewilligung
Dachkonstruktion	Stahlbeton mit Gefälledämmung bzw. BSH-Elemente mit Dämmpaket und hinterlüfteter Fassade, Dämmung laut Energieausweis
Oberflächenentwässerung	Ableitung der Regenwässer 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-Deckschalen 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
Wohnungseingangstür	Wohnungseingangstüre mit Spion (Sicherheitsklasse lt. behördlicher Vorschrift, 3-fach Verriegelung), Farbe weiß, mit Doppelfalz-Holzzarge
Hauseingangstüre	Türelement 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	3-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 Glättputz, gemalt mit atmungsaktiver Innenfarbe
KG, Allgemeinräume & Flure	geweißt nach architektonischem Konzept
WC	Bereich hinter WC-Schale Wandfliesen weiß 60 x 30 cm lt. Muster, verflies 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, verflies 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 lt. Energieausweis bzw. hinterlüftete Fassade laut architektonischem Konzept
---------	--

Geländer

Innentreppen	Staketengeländer mit Holzhandlauf oder Edelstahl lt. architektonischem Konzept
--------------	--

Balkon, Terrassen	Metallgeländerkonstruktion beschichtet gem. architektonischem Konzept
-------------------	---

Heizung

Wärmeversorgung	Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Erdwärmepumpenanlage mit Tiefsonden, situiert im Technikraum. (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
--------------	--

Kühlung

	Deckenkühlung bzw. Temperierung in den Bereichen wie Wohnen,- Essen,- Kochen und Schlafen mittels Betonkernaktivierung im Deckenbereich
--	---

Sanitärinstallation

Wasserversorgung KW	Kaltwasseranschluss an das öffentliche Wassernetz der Gemeinde Klagenfurt, Gesamtzähler am Hauptwasseranschluss
---------------------	---

Wasserzählung Kalt- und Warmwasser	Je Wohneinheit separate Zählung über gemietete Einzelzähler
------------------------------------	---

Warmwasserbereitung	Warmwasserbereitung nach den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Stand der Technik mit einem zentralen 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

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 Penthaus-Wohnungen, Positionierung nach baulicher
Möglichkeit, alle Montagen in der Küche werden in Aufputz ausgeführt

Bad Waschtisch ca. 60 cm, Farbe weiß bzw. lt. Mustervorlage der Fa. Madile,
Einhand-Waschtischbatterie chrom, Fabrikat Grohe, bzw. lt. Mustervorlage
der Fa. Madile, Kunststoffbadewanne 80 x 180 cm (sofern planlich
dargestellt), Ab- und Überlaufgarnitur, Handbrause, Einhand-
Wannenmischer chrom, Fabr. Grohe, bzw. lt. Mustervorlage der Fa. Madile
Duschelement in weiß, 90 x 90 x 2 cm mit Einlauf, ohne Duschtrennwände
(Duschtrennwände gegen Aufpreis, lt. Mustervorlage der Fa. Madile,
Einhand-Wannenmischer mit Handbrause, chrom, Fabr. Grohe, bzw. lt.
Mustervorlage der Fa. Madile
UP-Waschmaschinenanschluss mit Geräteabsperrventil
Kleinraumlüfter mit Nachlaufrelais getrennt geschaltet

WC Waschtisch (sofern planlich dargestellt) ca. 30 cm, Farbe weiß, bzw. lt.
Mustervorlage der Fa. Madile, Einhand-Waschtischbatterie chrom, Fabrikat
Grohe, bzw. lt. Mustervorlage der Fa. Madile
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 weiß
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 Wohnungsgröße abweichen)

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

	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
Abstellraum	1 Lichtauslass 1 Ausschalter 1 Steckdose
Küche	2 Lichtauslässe 2 Ausschalter 2 Doppelsteckdosen Arbeitsbereich 1 Steckdose Dunstabzug 1 Kraftsteckdose E-Herd 1 Doppelsteckdose Kühl- und Gefrierschrank 1 Steckdose Geschirrspüler
Essen, Wohnen	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)
Balkon/Terrasse	1-2 Lichtauslässe (je nach Größe) inkl. Beleuchtung 1 Ausschalter (Serienschalter bei 2 Lichtauslässen) 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Leerrohr für Markise
Bad	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)
WC	1 Lichtauslass 1 2 pol. Kontroll-Ausschalter 1 Raumlüfter mit Nachlaufrelais
Schlafzimmer	1 Lichtauslass 3 Schaltstellen 1 Steckdose Reinigung 2 Steckdosen für Nachttische 2 Steckdosen für TV/Video/Hifi 1 Telefon-Steckdose (leerverrohrt) 1 Antennensteckdose
Zimmer	1 Lichtauslass

	2 Schaltstellen 1 Steckdose Reinigung 1 Steckdose für Nachttisch 2 Steckdosen für TV/Video/Hifi 1 Telefon-Steckdose (leerverroht) 1 Antennensteckdose
Keller	1 Lichtauslass inkl. Nurglasleuchte 1 Ausschalter 1 Steckdose Feuchtraum In Kellern, sowie allgemeinen Räumen erfolgt die E-Installation in Aufputz Innerhalb der Wohnung sind keine Beleuchtungskörper montiert
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 eingeebnet und eingesät und mit Maschendrahtzaun eingezäunt. Die Positionierung von allenfalls vorhandenen Gartentürchen wird im Zuge der Errichtung der Gartenflächen durch den Bauträger festgelegt. 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 Bautenstand 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 Kottenänderung vorbehalten. Alle Angaben sind Zirkumaße. 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 Entwässerungsrinnen 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 Gewährleistungsfrist 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 Klimaanlage 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.