



WOHNEN IM ALTEN ORTSKERN VON VÖSENDORF – WIENNAHE, MODERN UND EXKLUSIV

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

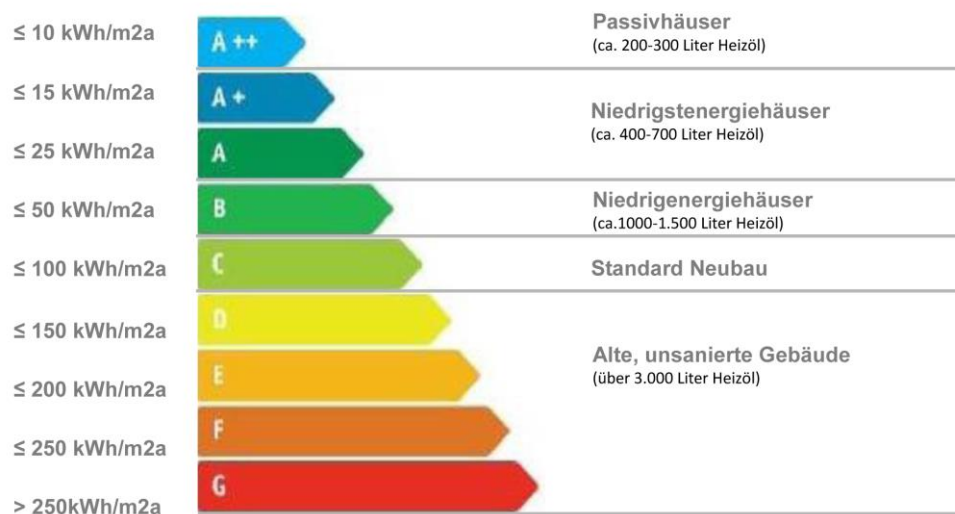
3 Wohnhausobjekte in VÖSENDORF, Ortsstraße 74

Allgemeines:

Diese Wohnhausanlage wird in Niedrigstenergiebauweise (Energiekennzahl: 16,1 kWh/m²a) ausgeführt, und nach den strengen Kriterien der NÖ Bautechnikverordnung betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Belichtung, usw. hergestellt.

Sie entspricht weiters den neuesten sicherheitstechnischen Bestimmungen bzgl. Standsicherheit, Erdbebensicherheit und Tragfestigkeit von konstruktiven Bauteilen.

Die **Energiekennzahl**, gemäß Energieausweis nach den Bestimmungen der Niederösterreichischen Wohnbauförderungsstelle, beträgt ca. 16 kWh/m² jährlich. Das entspräche, als Analogie, einem 1,6 l Auto und ist somit ein **NIEDRIGSTENERGIEHAUS**, mit einer erreichbaren Punktezah von 94 (von 100 möglichen) für die NÖ-Wohnbauförderung* (unter Bezugnahme auf die Broschüre „Wohnbauförderung Eigenheim“, 15. Auflage, Stand 1.7.2016, herausgegeben vom Amt der NÖ Landesregierung).



*Eine endgültige Gewährung der NÖ-Wohnbauförderung können wir nicht garantieren, da diese u.a. von persönlichen Faktoren (z.B. Einkommensobergrenze der antragstellenden Person) abhängt.

Der für das Wohnbauförderungsansuchen erforderliche Energieausweis wird kostenlos zur Verfügung gestellt.

Es werden qualitativ hochwertige Baustoffe und Materialien verwendet, z.B. Ziegel, Beton, Baustahl, Baumit-Produkte, Gipskartonplatten, Mineralwolle, etc.

Dachverblechungen und Außenschalen von Fenstern werden in Aluminium mit pulverbeschichteter Oberfläche, oder in Rheinzink ausgeführt (langlebige und wartungsfreie Oberflächen).

Oberfläche von Wohnungstrennwänden und in Allgemeinräumen:

Unbehandelte (schalglatte) Betonstruktur von Fertigteilelementen und Ortbetonbauteilen für Wand- und Deckenflächen.

Färbige Ausgestaltung von Wand- und Deckenflächen gemäß Farbkonzept der Architekten.

Keller, Erdgeschoß und Obergeschoße:

Tragende Wände in den Geschossen aus Stahlbeton oder Ziegel-Mauerwerk; Wohnungstrennwände in der Regel massiv und mit Vorsatzschalen.

Im Keller/Tiefgarage Außenwände (30 cm) und Bodenplatte (40 cm) aus Stahlbeton (Expositionsklasse B2). Fallweise auftretende Aussinterungen sind hier zulässig und stellen keine Beeinträchtigung der Betonqualität und Langlebigkeit des Stahlbetons dar. Entlang der Außenwände werden Verdunstungsrinnen geschaffen.

Zwischenwände als Ständerwände mit Gipskarton-Bauplatten beplankt und mit Mineralwolle ausgefacht. Die Gipskartonbauplatten in den Nassräumen sind hydrophobiert.

Decken und Flachdachterrassenplatten als massive Ortbetondecke, dimensioniert nach statischen Erfordernissen, thermische Trennung bei den Balkonen mit Isokörben, bzw. oben gedämmt bei den rückspringenden Terrassen, gemäß Ausführungsdetails des Planverfassers bzw. des Bauphysikers.

In den Wohnungen wird Zement-Estrich oder alternativ Anhydrit-Fließestrich in schwimmender Verlegung inkl. Trittschalldämmung, Dampfsperre und wärmedämmende Deckenbeschüttung, nach den Angaben des Bauphysikers, ausgeführt.

Notkamine, gemäß BTVO NOE, als Isolier-Rohr-Kamin mit Schamotte-Innenrohr, DN 160 mm, mit Putztürchen in den Wohnungen, ausgeführt als Sammler. Vor der geplanten Nutzung für den Anschluss eines „Schwedenofens“ o.Ä. ist Rücksprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer zu halten und seine Zustimmung einzuholen. Der Kaminofen muss raumluftunabhängig sein und darf eine Nennwärmeleistung von 5 KW nicht überschreiten. Der Anschluss wird durch den Rauchfangkehrer bzw. durch die Lieferfirma für den Heizofen hergestellt.

Ein Abstand von mind. 10 cm ist bei den Einrichtungen (Möblierungen) zu den Notkaminanschlüssen (im Polierplan dargestellt) einzuhalten.

Installationsschächte können sich in Größe, Lage und Anzahl geringfügig ändern, soweit dies technisch erforderlich ist, in Abhängigkeit vom Planungsstand der Ausführungsplanung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Derartige Änderungen können nicht wertmindernd geltend gemacht werden.

Massive STB-Stiegen mit schalltechnischer Trennung.

Fenster und Terrassentüren:

Die Ausführung der Fenster und Außentüren erfolgt in Alu-Kunststoff (weiß) mit 3-fach-Verglasung. Außenliegender Sonnenschutz (Raffstore – elektrisch bedienbar). Diffusionsdichter und luftdichter Einbau.

U-Wert der Fenster bzw. Terrassentüren beträgt mind. 0,84 W/m²K. Teilweise Fixverglasungen mit großen Terrassendrehtüren im Wohnzimmer, Fenster als Drehkipp-Elemente und Fixverglasungen. In den Wohnungen Top 2.2 und 3.2 werden die Badezimmerfenster als kippbare Oberlichten in Mattglas errichtet. Bei Top 3.6 und 3.8 werden an der Nordseite 3-fach-verglaste Velux-Dachschrägenfenster (U-Wert 1,0 W/m²K) in Alu-Kunststoff (weiß) mit außen liegenden, manuell bedienbaren Sonnenschutz-Markisetten (kein Sichtschutz) errichtet.

Die Wohnungseingangstüren sind in einbruchhemmender (Widerstandsklasse 3) und feuerhemmender Ausführung, mit 3-fach Verriegelung, Türschild, sowie Türstaffel und umlaufender Türdichtung versehen. Die Oberfläche der Türblätter der Wohnungseingangstüren ist gemäß Farbkonzept pulverbeschichtet, die Wohnungseingangstür-Zargen sind von Werk aus grundiert und werden vor Ort lackiert.

Fassaden und Außenflächen:

Vollwärmeschutzfassade 20 cm Dämmstoffstärke ausgeführt als EPS-F Platten oder Mineralwolle Fassaden-Dämmplatten, je nach Schall- bzw. Brandschutzerfordernissen. Aufbau des Wärmedämmverbundsystems mit Fassadenkleber, Fassadendämmplatten, Kunststoffgitter eingebettet in Spachtelmasse, Grundierung und Fassadenreibputz, ausgeführt nach den Verarbeitungsrichtlinien des Erzeugers.

Zugangswege asphaltiert. Garage betoniert (flügelgeglättet) mit Hartkorneinstreuung, Besenstrich bei Rampe.

Grünflächen humusiert und besamt.

Extensive Flachdachbegrünung.

Spielplatzeinrichtung: Doppelschaukel mit Fallschutzmatten, abdeckbare Sandkiste, Sitzbank.

Balkone und Terrassen sind mit Estrichplatten im Sandbett bzw. auf Stelzlager belegt. Die Balkon- und Dachterrassengeländer werden als verzinkte Stabstahlgeländer auf den Balkonbrüstungen ausgeführt.

Die die normale Nutz- und Schneelast überschreitende Belastung auf der Dachterrasse darf 200 kg/m² nicht übersteigen.

Einfriedung erfolgt nach behördlichen Vorschriften; Regenwasserableitung von Dachflächen über Regenfallrohre in Alu oder Zink, angeschlossen an den öffentlichen Regenwasserkanal, bzw. an Sickerschächte. Fäkalientwässerung in PVC-E-Rohren, angeschlossen an das öffentliche Kanalnetz.

Anschlagpunkte (Sicherungsanker) werden gemäß der „Unterlage für spätere Arbeiten“ ausgeführt.

Steg über den Petersbach:

Fußgänger-/Fahrrad-Brücke: Spannweite ca. 3 m, Breite ca. 1,5 m, aufgelegt und verankert auf bauseits gerichteten Beton-Fundamenten. Tragende Leimbinder aus Fichten-Leimholz, Stahlkonsolen feuerverzinkt, Belag aus gehobeltem Lärchenholz.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz: Strom, Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal.

Telefon, Internet, TV (Glasfaser – 1 Hauptanschluss im Wohnzimmer, Anschlüsse in den Schlafzimmern optional).

Je nach Erfordernis werden im Bad und im Küchenbereich Vorsatzschalen hergestellt.

Allgemeine Haustechnik Ausstattung:

Für jede Wohnung wird ein Wasserauslass im Freien hergestellt (Balkon oder Terrasse), außerdem hat jede Wohnung eine Außensteckdose und einen Lichtauslass über bzw. neben dem Terrassen- bzw. Balkonausgang. Elektrozähler im Haus-Technikraum. Beschriftung und Beschilderung der Allgemeinanlagen laut behördlicher Vorschrift. Elektroleerverrohrung zu den einzelnen Einlagerungsräumen, jedoch keine Steckdosen in denselben. Licht in jedem Einlagerungsraum. Beleuchtungskörper im Stiegenhaus und in den Allgemeinräumen sowie im Zugangsbereich außen. Ein Rauchfangkehreraufstieg wird im Stiegenhaus vorgesehen. Ausführung einer Brandrauchentlüftung nach behördlichen Vorschriften in der obersten Decke des Stiegenhauses. Eine Wasserenthärtungsanlage ist nicht in der Ausstattung enthalten.

Ausgewählte straßenseitige Zimmer in Haus 1 werden mit einer Komfortlüftung (dezentrales Komfort-Lüftungsgerät COMFORT-VENT® CS 50) ausgestattet.

Sanitärinstallationen:

Für jede Wohnung werden, als Mindeststandard, die Anschlüsse für 1 WC inkl. Handwaschbecken, 1 Badewanne bzw. Dusche, 1 Waschtisch sowie 1 Waschmaschinenanschluss hergestellt. In den größeren Wohnungen, ab ca. 110 m², wird zusätzlich 1 Dusch-/Badewannenanschluss bzw. ein zweiter WC-Anschluss hergestellt.

Für die optionale Herstellung von zusätzlichen Anschlüssen sollte die von uns beauftragte Installateurfirma direkt beauftragt werden (aus **Gewährleistungsgründen**).

Es versteht sich, dass in der belagsfertigen Ausstattung grundsätzlich nur Anschlüsse und keine Sanitäreinrichtungsgegenstände enthalten sind.

Die Heizungs-/Warmwasseranlage:

Zentralheizung mit vollautomatischem Pelletkessel und unterirdischem Pelletlagerraum. Holzpellets sind eine ökologisch saubere und wirtschaftlich attraktive Art zu heizen. Der Energieträger Holz ist erneuerbar und CO₂-neutral. Pellets haben eine hohe Energiedichte. Aufgrund ihrer einfachen Liefer- und Lagermöglichkeit erweisen sie sich als der optimale Brennstoff für vollautomatische Heizungsanlagen.

Heizkesseltype: Fa. Fröhling aus Grießkirchen, mit bis zu 10 Jahren Garantie.

Alle Wohnungen werden mit oben angeführter Pelletheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Raumwärmezufuhr erfolgt über Fußbodenheizung. Jede Wohnung erhält einen Unterputzverteiler mit Heizungs- und Kaltwasserzähler. Im Wohn- und in den Schlafräumen gibt es eine eigene Raumtemperaturregelung. Heizungs- und Kaltwasserzählung ist dabei eigenständig für jede Wohnung vorgesehen.

Liefern und einbauen von Einzelraumlüfter im Bad/Bädern und WC, in den optionalen Bädern, wird jedoch nur die Lüftungsverrohrung hergestellt, der Lüfter ist vom Kunden gesondert zu beauftragen. In jeder Küche wird ein Lüftungsrohranschluß hergestellt. Die Lieferung und der Einbau des Lüftungsgeräts sind bei der Küchenherstellung zu berücksichtigen.

Elektroinstallationen:

Für jeden Raum ist ein Deckenauslass mit Ausschalter, bzw. bei Bedarf ein Wechselschalter, vorgesehen. Pro Schlaf- oder Aufenthaltsraum sind 3 Steckdosen geplant. In der Küche und im Wohnzimmer befinden sich je 5 Steckdosen. Der TV-Anschluss (Kabel) befindet sich im Wohnzimmer. Die Telefon-Leerverrohrung befindet sich im Vorraum.

Es wird für jedes Schlafzimmer eine Leerverrohrung für TV- bzw. Internet-Auslass vorgesehen.

Jede Einheit hat einen eigenen Verbrauchszähler für Elektro, Wärmemenge (Heizung und Warmwasser) und Kaltwasser.

In den Aufenthaltsräumen werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert.

Elektrisch bedienbare Raffstore mit Schaltersteuerung für Fenster- bzw. Terrassentürelemente (ausgenommen Dachflächenfenster).

Elektrisch angetriebenes Deckensektionalgittertor, Steuerung über Funksender und Schlüsselschalter, ausgeführt nach allen sicherheitstechnischen Erfordernissen, wie beispielsweise Lichtschranken, inkl. TÜV-Abnahme etc.

Personenaufzug:

Elektromechanischer Personenaufzug, rollstuhlgerichtet hinsichtlich Kabinen- und Türgröße.

Produkt: KONE MonoSpace®500. Tragkraft: 630 kg/8Personen. Geschwindigkeit: 1,00 m/s.

Kabinenabmessungen: 1100 mm breit x 1400 mm tief x 2100 mm hoch.

Alternatives Produkt: Schindler 3100. Tragkraft: 630 kg/8Personen. Geschwindigkeit: 1,00 m/s.

Kabinenabmessungen: 1100 mm breit x 1400 mm tief x 2139 mm hoch.

Zutritt:

Hauptzugang und Zufahrt ebenerdig (EG) über die Ortsstraße Nr. 74 zu den 3 Häusern, zur Tiefgarage, und den Allgemeinräumen und zum Müllraum.

Allgemeinbereiche:

Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befindet sich in Haus 1.

Zusätzliche Fahrradabstellflächen sind im Haus 1 sowie bei den Durchgängen zu Haus 2 und 3 gegeben.

Fahrradständer/-befestigungen für 23 Fahrräder werden hergestellt.

Müllraum (nur direkt von der Straße begehbar), mit Tonnen für Papier, Restmüll, Kunststoff und Bio.

Technikraum im Keller.

Einlagerungsräume sind über den Aufzug und das Stiegenhaus erreichbar.

Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 215 m².

Produktwahl, optische Gestaltung und technische Detaillösungen für Allgemeinteile der Liegenschaft obliegen dem Errichter. Hierbei stehen die Einhaltung der NÖ-Bauordnung, der ÖNORMEN und der OIB Richtlinie 2/2015 im Vordergrund. Unter diesen Voraussetzungen wird der Errichter seine Entscheidungen unter Bedachtnahme auf die Funktionalität treffen.

KFZ-Stellplätze:

Es werden 47 Garagenplätze errichtet.

Bei der Garageneinfahrt wird ein funkgesteuertes Garagentor (mit Ampelregelung) installiert.

Belagsfertige Ausstattung:

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt in belagsfertigem Zustand.

Die Böden in den Wohn-, Abstell-, bzw. Vor- und Nassräumen werden mit fertiggestelltem Estrich übergeben; sämtliche Wände der Wohnung werden gespachtelt bzw. verputzt und für den Maler vorbereitet (Feinspachtelungen und Acrylfugen sind durch den Maler herzustellen). Die Türöffnungen sind für Montage von Holzzargen vorgesehen.

Folgende **Eigenleistungen** sind für die Fertigstellung zum schlüsselfertigen Zustand zu erbringen:

- Malerarbeiten zur Gänze.
- Verlegung der Bodenbeläge und Fliesenverlegung inkl. Isolieranstrich innerhalb der Wohnung. Die Abdichtung muss von einer befugten Fachfirma hergestellt werden (benötigte Widerstandsklasse der Isolierung: W3). Bei den Estricharbeiten wird generell eine Bodenbelagsstärke von 1,5 cm berücksichtigt.
- Sanitäreinrichtungsgegenstände inkl. Montage.
- Gesamte Innentürblatt-Einheiten inkl. Zargen, samt Montage.

Wichtige Informationen bei Übernahme im belagsfertigen Zustand:

Die Herstellung von eventuell gewünschten Ausgangsstufen auf die Terrassen/Balkone ist nicht in der belagsfertigen Ausstattungsvariante (Variante 1) enthalten.

Gerne können wir Sie auch über die Möglichkeiten einer schlüsselfertigen Ausstattung nach Ihren Wünschen beraten. Dafür liegt eine eigene Leistungsbeschreibung auf.

Haarrisse sind aus bauphysikalischen Gründen unvermeidlich, daher auch keine konstruktiven Mängel, und fallen somit auch nicht unter die Gewährleistung.

Sicherheitsmaßnahmen für die PKW-Stellplätze (Garage), werden nach den Auflagen des Baubescheides ausgeführt.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Gebäudekomplexes darstellen. Statische Lastannahmen sind zu berücksichtigen (z.B. bei Aufstellung eines Whirlpools auf einen Balkon oder eines Kachelofens auf eine Zimmerdecke ist die Zustimmung des Statikers erforderlich)

Sonderwünsche sind nicht im Kaufpreis inkludiert, sondern werden von uns, dem Aufwand gemäß, berechnet und angeboten.

Baustellenbesichtigungen:

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur zu den von der Verkäuferin zum Zwecke der Besichtigung und der Naturmaßaufnahme bekanntgegebenen Terminen, zu denen eine gesonderte Anmeldung erforderlich ist, berechtigt.

Äußere Gestaltung und technische Änderungen:

Die künstlerische Oberleitung der **äußeren Gestaltung** bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Bereiche Fassaden, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten sowie dem Bauträger in Abstimmung mit der örtlichen Stadt-, bzw. Ortsgestaltungsstelle.

Die Ausführung des Projekts erfolgt unter Zugrundelegung aller fachspezifischen Normen bzw. der Niederösterreichischen Bauordnung. Änderungen aufgrund Geländestrukturen, Baugrundbeschaffenheit, technischen Erfordernissen sowie auf Grund behördlicher Auflagen oder aber Änderungen der Produkte bei gleichbleibendem Leistungsverhältnis behalten wir uns vor.

Farbliche Abbildungen (Visualisierungen), perspektivische Darstellungen und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung. **Zeichnerische Ausdrucksmittel** (Möbel usw.) sind im Kaufpreis nicht enthalten. So sind etwa die in den Visualisierungen dargestellten Pflanzentröge auf den Dachterrassen und als Abtrennung zwischen den EG-Terrassen nicht inkludiert.

Einrichtungsgegenstände (Küchen, Möbel, Sanitärgegenstände, etc.) sind grundsätzlich nicht in unserem Leistungsumfang inkludiert und dienen als Einrichtungsvorschläge. Ausgenommen diese sind dezidiert in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt und ausgenommen haustechnischer Einrichtungen, die fix mit dem Gebäude verbunden sind (Heizungsanlage, Thermostate, Schalter und Steckdosen – jedoch ohne Beleuchtungskörper).

Sollten **Einbaumöbel** bestellt werden, ist darauf zu achten, dass Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Die in den Verkaufsunterlagen angegebenen Bemaßungen sind Rohbaum Maße und unterliegen den bei Bauwerken üblichen Toleranzen. **Einbaumöbel** bitte erst bestellen, nachdem **Naturmaß** genommen wurde.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

An Ihrem Projekt arbeiten:

Bauträger:	Vösendorf Ortsstraße 74 Errichtungs GmbH
Technische Projektleitung:	Ing. Andreas Dangl
Baufirma:	Swietelsky Baugesellschaft m.b.H.
Architekt:	koeck architekten zt gmbh
Statik:	Büro DI Scheibenecker, Ingenieurkonsulentin für Bauwesen
Bauphysik:	Hamp – Armbruster Bauphysik OG

Wiener Neudorf, am 20.11.2018