



MODERNES UND BEHAGLICHES WOHNEN IN PURKERSDORF – MITTEN IM WIENERWALD

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

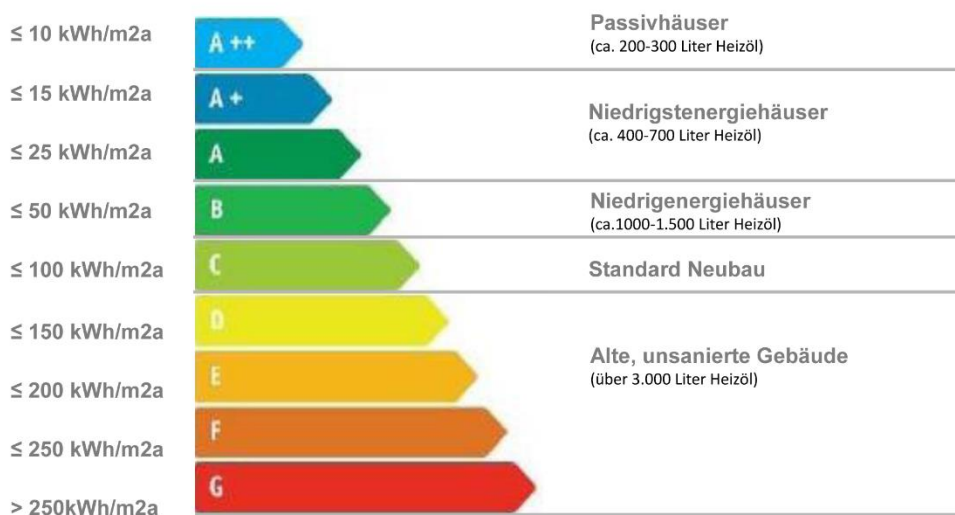
Wohnhausanlage mit 2 Wohnhäusern in PURKERSDORF, Tullnerbachstraße 58

Allgemeines:

Diese Wohnhausanlage wird in Niedrigstenergiebauweise ausgeführt und nach den strengen Kriterien der NÖ Bautechnikverordnung betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Belichtung usw. hergestellt.

Sie entspricht weiters den geltenden sicherheitstechnischen Bestimmungen bzgl. Standsicherheit, Erdbebensicherheit und Tragfestigkeit von konstruktiven Bauteilen. Es werden qualitativ hochwertige Baustoffe und Materialien verwendet.

Die **Energiekennzahl**, gemäß Energieausweis nach den Bestimmungen der Niederösterreichischen Wohnbauförderungsstelle, beträgt ca. 19 kWh/m² jährlich. Dies entspräche, als Analogie, einem 1,9 l Auto und ist somit ein **NIEDRIGSTENERGIEHAUS**, mit einer Punktezahl von 78 (von 100 möglichen) für die NÖ-Wohnbauförderung NEU* (unter Bezugnahme auf die Broschüre „NÖ Wohnbauförderung Eigenheim“, 1. Auflage, Stand Dezember 2019, 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 zur Verfügung gestellt.

Keller, Erdgeschoß und Obergeschoße:

Tragende Wände in den Geschoßen aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk; Wohnungstrennwände (genormte Schalltrennwände) in der Regel massiv und mit Vorsatzschalen bzw. als doppelwandige Leichtbaukonstruktion. Die Studios auf den Dächern werden in Holzriegelbauweise mit Zellulosedämmung und Holzfaserdämmplatten errichtet.

Im Keller/Tiefgarage Außenwände (30 cm) und Bodenplatte (40 cm) aus Stahlbeton. Fallweise auftretende Aussinterungen sind hier zulässig und stellen keine Beeinträchtigung der Betonqualität und Langlebigkeit des Stahlbetons dar. Verdunstungsrinnen im notwendigen Ausmaß. In den Sommermonaten kann es bei hoher Luftfeuchtigkeit an exponierten Stellen in der Garage zu Kondensatbildung an den Wänden kommen. Diese trocknen bei geringerer Luftfeuchtigkeit wieder ab und stellen keinen Baumangel dar.

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

Decken und Flachdächer 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 und wärmedämmende Deckenbeschüttung, nach den Angaben des Bauphysikers, ausgeführt.

Notkamine, gemäß NÖ Bauordnung, als Isolier-Rohr-Kamin mit Schamotte-Innenrohr, DN 180 mm (teilweise mit Putztürchen in den Wohnungen) ausgeführt als Rauchabgassammler. Vor der geplanten Nutzung für den Anschluss eines Kaminofens ist Rücksprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer zu halten und seine Zustimmung einzuholen. Der Kaminofen muss raumluftunabhängig sein und darf eine Nennwärmeleistung von 8 KW nicht überschreiten. Der Anschluss wird durch den Rauchfangkehrer bzw. durch die Lieferfirma für den Heizofen (nach notwendiger Rücksprache mit dem Rauchfangkehrer) hergestellt. Sollten Sie einen solchen Notkaminanschluss herstellen lassen und dann nicht gleich für einen Heizofen nutzen, ist ein Abstand von mind. 10 cm von den Einrichtungen (Möblierungen) zu den Notkaminanschlüssen 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 (Stahlbeton) Stiegen mit schalltechnischer Trennung in den Stiegenhäusern (Allgemeinbereiche). Die wohnungsinternen Stiegen (nur bei Wohnungen mit Studios) werden, inkl. Handlauf bzw. Geländer, als Holzstiegen (Eiche) ausgeführt. Die Austrittsstufen zu den Studios werden ebenso in Eiche ausgeführt.

Oberfläche von Wohnungstrennwänden und in Allgemeinräumen:

Unbehandelte (schalglatte) Betonstruktur von Fertigteilelementen und Ortbetonbauteilen für Wand- und Deckenflächen in z.B. Garage, Einlagerungsräumen, Fahrrad- und KIWA-Räumen etc. Mit Glattstrich innerhalb der Wohnungen (entspricht vollflächiger Spachtelung).

Der Müllraum wird bis zu einer Höhe von 1,50 m mit einer abwaschbaren Farbbeschichtung oder mit Wandfliesen ausgeführt, der Boden wird gefliest.

Fenster und Terrassentüren:

Die Ausführung der Fenster und Außentüren erfolgte in Alu-Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit oder in Erdtönen) mit 3-fach-Verglasung. Jedes Fenster (ausgenommen der nordseitigen Fenster in den Studios) ist mit einem außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore – elektrisch bedienbar) ausgestattet. Diffusionsdichter und luftdichter Einbau. Die südseitigen Fenster von Haus 1 Richtung Tullnerbachstraße und die nordseitigen Fenster von Haus 2 Richtung Bahn werden mit erhöhtem Schallschutz ausgestattet. Darüber hinaus werden in den

nordseitigen Schlafzimmern von Haus 2 dezentrale Schallschutz-Komfortlüftungen in den Parapeten (unter den Fenstern) errichtet, die die mit gefilterter Frischluft und Wärmetauscher die Nachtruhe und Behaglichkeit erhöhen.

Ausgewählte Dachgeschoßwohnungen werden mit (im Bad öffnenbaren) Lichtkuppeln mit sehr guter Wärmedämmung ausgestattet.

U-Wert der Fenster bzw. Terrassentüren beträgt max. 0,86 W/m²K. Teilweise Fixverglasungen mit großen Terrassendrehtüren im Wohnzimmer, Fenster als Drehkipp-Elemente und Fixverglasungen.

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

Fassaden und Außenflächen:

Vollwärmeschutzfassade 20 cm Dämmstoffstärke ausgeführt als EPS-F Platten oder Mineralwolle, 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 und asphaltiert oder mit Epoxidharzbeschichtung versehen.

Der vordere Teil der Einfahrt wird mit Rasengittersteinen ausgeführt, um unnötige Versiegelung der Oberfläche zu verhindern.

Grünflächen werden humusiert und besät. Extensive Flachdachbegrünung.

Spielplatzeinrichtung: Wippe oder Doppelschaukel, abdeckbare Sandkiste, Sitzbank.

Balkone und Terrassen werden mit Estrichplatten im Rieselbett belegt. Die Balkon- und Dachterrassengeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllungen (Alu, pulverbeschichtet) ausgeführt.

Die zulässige Nutzlast der Dachterrassen liegt bei max. 200 kg/m².

In Teilen der Gärten der Tops 1.1 - 1.3 ist unter ca. 30 cm Humusschicht eine Regenwasserrückhaltungsanlage situiert. Dadurch ergeben sich teilweise Einschränkungen bezüglich der Bepflanzung, nicht jedoch der Besäung mit Rasensamen. Obige Einschränkung gilt nicht an der südseitigen Grund- bzw. Gartengrenze, da o.a. Einbauten weit genug entfernt sind.

Es ist aus technischen Gründen unvermeidlich, dass Schachtdeckel und Revisionsabdeckungen der Entwässerungsanlagen im Freien (Kanäle und Drainageleitungen) teilweise in den Eigengärten situiert sind. Diese sind daher für Wartungsarbeiten auf Dauer zugänglich zu halten.

Die 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.

Dachverblechungen und Außenschalen von Fenstern werden in Aluminium mit pulverbeschichteter Oberfläche oder in „Rheinzink“ ausgeführt.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz: Strom, Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal. Telefon, Internet (Anschlüsse für A1 Glasfaser sowie Magenta Koax), TV (1 Hauptanschluss im Wohnzimmer, Anschlüsse in den Schlafzimmern optional). Je nach Erfordernis werden im Bad und im Küchenbereich Vorsatzschalen hergestellt.

Dichtheit der Gebäudehülle:

Mit einem Differenzdruck-Messverfahren (= Blower Door Test) wird der Nachweis über die Luftdichtheit der Gebäude erbracht.

Allgemeine Haustechnik Ausstattung:

Für jede Wohnung werden ein oder mehrere Wasserauslässe im Freien hergestellt (Balkon bzw. Terrasse), außerdem hat jede Wohnung eine oder mehrere Außensteckdosen sowie Lichtauslässe im Freien. Die Elektrozähler befinden sich im EG von Haus 1 bzw. im KG von Haus 2. Beschriftung und Beschilderung der Allgemeinanlagen laut behördlicher Vorschrift. Elektroleerverrohrungen zu den einzelnen Einlagerungsräumen, jedoch keine Steckdosen in denselben. Licht in jedem Einlagerungsraum. Beleuchtungskörper im Stiegenhaus, auf Terrasse/Balkon 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.

In den Wohnküchen bzw. Kochbereichen ist keine mechanische Lüftung über Dach vorgesehen. Die Planung eines Dunstabzugs im Bereich der Kochstelle (Umluft mit entsprechendem Filter) ist bei der Küchenplanung durch die Käuferin/den Käufer möglich.

Ausgewählte Zimmer werden mit einer Komfortlüftung ausgestattet (siehe Kennzeichnungen in den Grundrissen).

Alle Dachgeschoßwohnungen werden für die Installation einer Klimaanlage für jeden Aufenthaltsraum vorbereitet. D.h. Kälteleitungen und Elektro-Leerverrohrungen werden gelegt.

Sanitärinstallationen:

Für jede Wohnung werden, als Mindeststandard, die Anschlüsse für 1 WC inkl. Handwaschbecken, 1 Badewanne bzw. Dusche, 1 Waschtisch, eine Küchenabwasch sowie 1 Waschmaschinenanschluss hergestellt, außerdem mechanische Lüftung über Dach für die Nassräume (falls kein Fenster vorhanden ist).

Für die optionale Herstellung von zusätzlichen Anschlüssen sollte (aus Gewährleistungsgründen) das von uns beauftragte Installationsunternehmen Herbitschek direkt beauftragt werden.

In der belagsfertigen Ausstattung sind grundsätzlich nur Anschlüsse und keine Sanitäreinrichtungsgegenstände enthalten.

Heizungs-/Warmwasseranlage:

Zentralheizung mit vollautomatischem Pelletkessel und unterirdischem Pelletslagerraum. 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.

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

Lieferrn und einbauen von Einzelraumlüftern im Bad/Bädern und WC, in den optionalen Bädern wird jedoch nur die Lüftungsverrohrung hergestellt, der Lüfter (sowie alle Sanitärinstallationen) sind in diesem Fall von den Kunden gesondert zu beauftragen.

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 Wohnung hat einen eigenen Verbrauchszähler für Elektro. In den Aufenthaltsräumen werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert.

Elektrisch bedienbare Raffstore mit Schaltersteuerung für Fenster- bzw. Terrassentürelemente (ausgenommen bei den nordseitigen Studio-Fenstern).

In der Tiefgarage: elektrisch angetriebenes Deckensektionalgittertor (Garage), Steuerung über Funksender und Schlüsselschalter, ausgeführt nach allen sicherheitstechnischen Erfordernissen, wie beispielsweise Lichtschranken, inkl. TÜV-Abnahme etc.

Die Hauseingänge werden mit Kameras für eine Video-Gegensprechanlage vorbereitet, an die man sich dann mit einem eigenen Monitor in der Wohnung (Sonderwunsch) anschließen kann. Bei den Dachgeschoß-Wohnungen ist diese Video-Gegensprechanlage inkludiert. Ansonsten ist standardgemäß eine Audio-Gegensprechanlage vorgesehen.

Personenaufzug:

Ein elektromechanischer Personenaufzug (8 Personen) pro Wohnhaus, rollstuhlgerecht hinsichtlich Kabinen- und Türgröße.

Zugang:

Zufahrt Tiefgarage ebenerdig (EG) von der Tullnerbachstraße. Zugang zu Haus 1 und 2 über den Totzersteig.

Allgemeinbereiche:

Fahrradabstellflächen (überdacht) befinden sich im Freien zwischen Haus 1 und Haus 2.

Zusätzlicher Fahrradraum und Kinderwagenraum im EG von Haus 2.

Fahrradständer/-befestigungen werden für 20 Fahrräder hergestellt.

Der Müllraum liegt im EG von Haus 1.

Einlagerungsräume sind über den Aufzug und das Stiegenhaus erreichbar.

Produktwahl, optische Gestaltung und technische Detaillösungen für Allgemeinteile der Liegenschaft obliegen dem Errichter.

KFZ-Stellplätze:

Es werden 29 Garagenplätze errichtet.

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

Ausstattung "belagsfertig PLUS":

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt grundsätzlich (außer anders vereinbart) im Zustand belagsfertig PLUS.

Die Böden in den Wohn-, Abstell-, bzw. Vor- und Nassräumen werden mit fertiggestelltem Estrich übergeben; sämtliche Wände und Decken der Wohnung werden professionell in weiß ausgemalt. Die Türöffnungen sind für die Montage von Holzzargen vorgesehen.

Die erforderliche Ebenheit der Trockenbauwände und von verputzten Wänden ist in der ÖNORM DIN 18202 geregelt. Demnach ist das Toleranzmaß für Ebenheitsabweichungen mit max. 3 mm (auf eine Länge von 1,20 m) begrenzt. Diese Toleranz ist auch Ihrem Fliesenleger mitzuteilen. Das kann bedeuten, dass bei entsprechend großen Fliesenabmessungen, der Scharfkantigkeit der Fliesen, der Verlegeart (Fugenbreite), etc. ein zusätzlicher Ausgleich der Wand durch Ihren Fliesenleger erforderlich wird.

Folgende **Eigenleistungen** sind bei der Variante „belagsfertig PLUS“ für die Fertigstellung zum schlüsselfertigen Zustand zu erbringen:

- Verlegung der Bodenbeläge und Fliesenverlegung inkl. fachgerechter Abdichtung in den Nassräumen. 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.

Gerne können wir Sie auch über die Möglichkeiten einer schlüsselfertigen Ausstattung nach Ihren Wünschen beraten.

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

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 das äußere Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes darstellen. Statische Lastannahmen sind zu berücksichtigen (z.B. bei Aufstellung eines Whirlpools oder von Pflanzentrögen auf einem Balkon oder einer Dachterrasse oder eines Kachelofens auf einer Zimmerdecke ist die zulässige Belastung zu berücksichtigen und im Zweifelsfall die Zustimmung des Statikers einzuholen).

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

Baustellenbesichtigungen:

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist die Käuferin/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, Stiegenhaus und Außenanlagen, obliegt dem planenden Architekten sowie dem Bauträger in Abstimmung mit der zuständigen Stadt- bzw. Ortsbildgestaltungsstelle.

Die Ausführung des Projekts erfolgte unter Zugrundelegung der Niederösterreichischen Bauordnung. Änderungen aufgrund von 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 sowie **das Architekturmodell der Wohnanlage** und dergleichen, gelten nicht als Baubeschreibung. Insbesondere die Visualisierungen können einen älteren Bearbeitungsstand darstellen; die tatsächliche Ausführung (z.B. in Bezug auf Fensterpositionen, Kamine, Außenanlagen etc.) kann von der Darstellung abweichen. **Zeichnerische Ausdrucksmittel** (Möbel usw.) sind im Kaufpreis nicht enthalten.

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 (wie z.B. Heizungsanlage, Thermostate, Schalter und Steckdosen – jedoch ohne Beleuchtungskörper).

Ihre Wohnung wird in den ersten 2-3 Jahren sogenannte Restbaufeuchte aufweisen, bis der verwendete Beton, Mörtel und Putz völlig ausgetrocknet sind. **Daher müssen in dieser Zeit die Wandoberflächen (insbesondere Außenwände) diffusionsfähig bleiben** und dürfen nicht direkt verbaut oder mit Wandteppichen, Bespannungen etc. verhängt werden. Auch schwere Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung. Schränke und andere Möbel benötigen einen Lüftungsabstand von ca. 5 cm. Richtiges und regelmäßiges Lüften ist unabdingbar. Aufgrund dieser Restbaufeuchte kann es nötig sein, in den ersten beiden Wintern nach Gebäudefertigstellung etwas mehr zu heizen. Dies ist eine temporäre Maßnahme, die bauphysikalisch bedingt ist und keinen Mangel darstellt.

Bezüglich Küchen und Einbaumöbeln, ist darauf zu achten, dass Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. **Die in den Verkaufsunterlagen und Polierplänen angegebenen Bemaßungen sind Rohbaumaße (Putzstärken sind nicht berücksichtigt) und unterliegen den bei Bauwerken üblichen Toleranzen. Küchen und Einbaumöbel** bitte erst bestellen, nachdem **Naturmaß** genommen wurde.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

An Ihrem Projekt arbeiten:

Bauträger:	Neu-Purkersdorf Tullnerbachstraße 58 Errichtungs GmbH
Technische Projektleitung:	Ing. Andreas Dangl
Architekt:	koeck architekten zt gmbh
Baufirma:	RMB-Bau GmbH
Statik:	DI Kath ZT GmbH
Installateur:	Herbitschek Bau-GmbH
Elektriker:	Schmidberger Elektroinstallations GmbH
Zimmerer:	Pölsterl Zimmerei und Sägewerk GmbH
Spengler:	Spenglerei Kropik GmbH
Schlosser:	Metallbau Löffler

Wiener Neudorf, 28. April 2021