



# AKTIVES UND BEHAGLICHES WOHNEN IN MARIAZELL - ST. SEBASTIAN

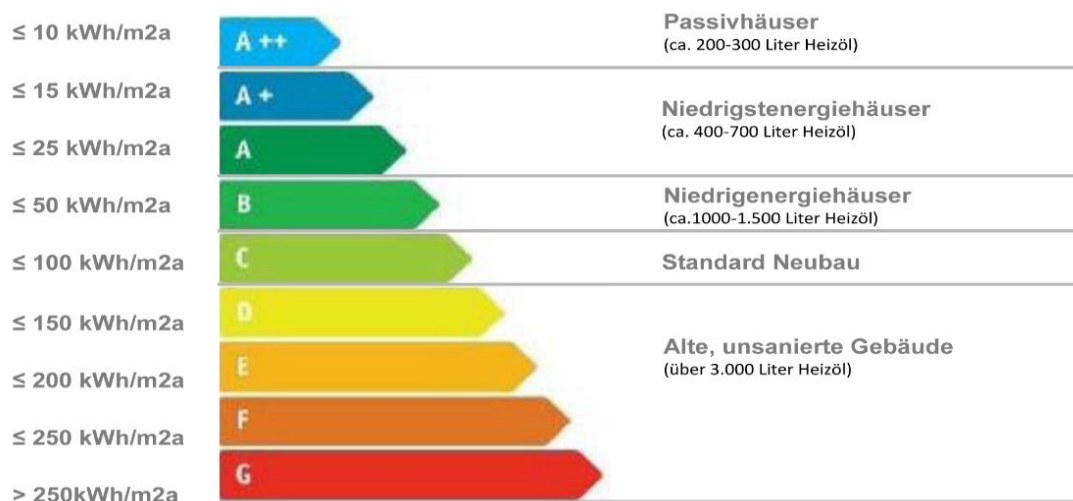
## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**(FERIEN-)WOHNHAUSANLAGE mit 2 Häusern, Mariazellerstraße 42, 8630 Mariazell (St. Sebastian)**

### Allgemeines:

Diese Ferienwohnanlage wird nach strengen Kriterien der Steiermärkischen Bauordnung und den OIB-Richtlinien betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Belichtung und Belüftung hergestellt.

Die **Energiekennzahl**, gemäß Energieausweis beträgt ca. 35 kWh/m<sup>2</sup> jährlich und ist somit ein **NIEDRIGENERGIEHAUS**.



## Keller, Erdgeschoß, Obergeschoße und Stiegenhäuser:

Die beiden Gebäudekörper werden von der ELK BAU GmbH in Holzriegelbauweise und mit Holztramdecken errichtet, die Aufzugsschächte in Massivholz. Stahlbetonstiegen in den Stiegenhäusern.

Im Keller mit Stahlbetonwänden und -decke von Haus 2 werden ein **Heizraum, Pelletslagerraum, Wellnessbereich (6-Personensauna, WCs und Duschen)**, beheizter **Schischuhraum mit Schischuhrockner** und für jede Wohnung ein **Einlagerungsraum (Kellerabteil)** errichtet.

Wände und Decken vom EG - OG werden mit **massiven Gipsfaserplatten 18 mm verkleidet**, gespachtelt und ausgemalt bzw. verflies. Das hochwertige Parkett wird auf **massivem Estrich mit Fußbodenheizung** aufgebracht.

**Jede Wohnung vom 1. OG - 3. OG** hat einen vorgesetzten südwest- bzw. westseitig orientierten **Holzbalkon** mit Staketengeländer aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl und Kunststeinbodenplatten, sowie einer Sichtschutzabtrennung zu den Nachbarwohnungen in der Höhe von ca. 1,80m. Die **EG-Wohnungen** haben eine **Terrasse** und einen **Eigengarten**.

**Notkamine** werden **nur** in den beiden **außen liegenden 2- und 3- Zimmerwohnungen des 2.OG und 3.OG** ausgeführt, als Einzelkamine DN 160 mm für die angeführten Wohnungen. Die Einzelkamine sind für 8-10 kW Anschlüsse geeignet.

Vor der geplanten **Nutzung** für den Anschluss eines **Kaminofens** ist **Rücksprache** mit dem zuständigen **Rauchfangkehrer** zu halten und seine **Zustimmung** einzuholen.

## Fenster und Terrassentüren:

Die Ausführung der Fenster und Außentüren erfolgt in **Kunststoff-Alu** (innen weiß, außen nach Wahl des Architekten) mit einer **3-Scheiben-Isolierverglasung**. Die Fenster sind mit einem **außenliegenden Sonnen- und Sichtschutz** (Rollos - elektrisch bedienbar) ausgestattet. Je ein Schlafzimmerfenster der 2- und 3 Zimmer-Wohnungen ist mit einem Insektenschutz-Spannrahmen ausgestattet. Die Terrassentüren verfügen über ein Insektenschutz-Plissee.

Die **Wohnungseingangstüren** werden in **einbruchhemmender** (Widerstandsklasse 2) und **feuerhemmender Ausführung** hergestellt (Qualitätsprodukt z.B. Dana).

## Außenflächen:

**Zugangswege** und **Zufahrtsflächen** zu den PKW- Abstellplätzen werden asphaltiert.

Dachverblechungen werden mit beschichtetem Alublech hergestellt. Außenschalen und Sohlbänke von Fenstern werden mit pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

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

## Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz: Strom, Telekommunikation, Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal. Telefon, Internet, TV (1 Hauptanschluss im Wohnzimmer). Netzbereitstellungsentgelt für Strombezugsrecht ist im Kaufpreis nicht inkludiert, dieses wird in der Preisliste unter Nebenkosten ausgewiesen. Die Internetverkabelung wird von den Stadtbetrieben Mariazell im Anschluss an das Glasfasernetz (Glasfaser bis in die Wohnungen) ausgeführt.

### **Allgemeine Haustechnik Ausstattung:**

Für jede Wohnung im EG, wird 1 Wasserauslass im Freien hergestellt (Terrasse), außerdem hat jede Wohnung 1 Außensteckdose sowie 1 Lichtauslass im Freien.

### **Sanitärinstallationen:**

Für jede Wohnung werden, als Mindeststandard, die Anschlüsse für 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche, 1 Waschtisch, eine Küchenspüle sowie 1 Waschmaschinenanschluss hergestellt, außerdem mechanische Lüftungen über Dach für die Nassräume.

Lieferung und Einbau von Einzelraumlüfter(n) in Bad/WC, oder in Bad und WC.

Im Haus 1 (Straße) Lüftungsgeräte PP 45 für Zulufräume und PPB 30 für Ablufträume von MAICO mit effizienter Wärmerückgewinnung für ein optimales Raumklima.

### **Heizungs-/Warmwasseranlage:**

Zentralheizung mit vollautomatischem Pelletkessel und unterirdischem Pelletslagerraum (Keller Haus 2). Holzpellets sind eine ökologisch saubere und wirtschaftlich attraktive Art zu heizen. Der Energieträger Holz ist erneuerbar und CO<sub>2</sub>-neutral.

Heizungs- und Warmwasserzählung sowie Kaltwasserzählung ist dabei eigenständig für jede Wohnung vorgesehen.

### **Elektroinstallationen:**

Für jeden Raum ist ein Deckenauslass mit Ausschalter, bzw. bei Bedarf ein Wechselschalter, vorgesehen. Pro Schlaf- oder Aufenthaltsraum werden mindestens 4 Steckdosen geplant. In der Küche und im Wohnzimmer befinden sich je mindestens 5 Steckdosen. Der TV-Anschluss (Kabel) befindet sich im Wohnzimmer. Ein zusätzliches Leerrohr für TV in den Schlafzimmern der 2-Zimmerwohnungen (gemäß Einrichtungsvorschlag) wird bauseits hergestellt, die Verkabelung und TV-Dose kann als Sonderwunsch beim Elektriker beauftragt werden. Jede Wohnung hat einen eigenen Verbrauchszähler für Elektro. In den Aufenthaltsräumen werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert.

Elektrisch bedienbare Rollläden mit Funksteuerung für Fenster- bzw. Terrassentürelemente.

In allen Wohnungen ist eine Audio-Gegensprechanlage vorgesehen.

### **Personenaufzug:**

Ein elektromechanischer Personenaufzug pro Wohnhaus, rollstuhlgerecht hinsichtlich Kabinen- und Türgröße.

### **Allgemeinbereiche:**

Zugangs- und Zufahrtswege asphaltiert.

1 befestigte Fahrradabstellfläche für ca. 10 Fahrräder im Freien.

Der überdachte Müllplatz ist rechts neben der Hauszufahrt.

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

### **KFZ-Stellplätze:**

Es werden 32 PKW- Abstellplätze errichtet.

Ca. 50 % der PKW- Abstellplätze werden mit einem Carport überdacht. Vereinzelt werden diese auch mit E-Ladestationen (Ladeleistung einstellbar durch die Stadtbetriebe Mariazell) ausgeführt.

### **Schlüsselfertige Ausstattung:**

**Badezimmer:** Lieferung und Montage eines bzw. mehrerer Einzelwaschtische (laut Wohnungsgrundriss) aus Standardkeramik mit Einhebelmischer (Markenprodukt). Lieferung und Montage einer Badewanne bzw. einer Duschtasse (laut Wohnungsgrundriss), Armaturen (Markenprodukt), Duschstange und Brausekopf.

**WC:** Lieferung und Montage eines Hänge-WCs in Standardkeramik mit Unterputzspülkasten einschließlich eines Handwaschbeckens im WC-Raum mit Einhebelmischer (Markenprodukt).

**Malerei:** Abdeckung der gesamten Boden- und Fensterflächen, Feinspachtelung und Ausmalen von allen Decken- und Wandflächen mit hochwertiger Wandfarbe, inklusive Tiefengrund bei Gipskartonflächen sowie Acrylfugen soweit erforderlich. Die Wandfarbe für alle Bereiche ist weiß (Qualitätsprodukt).

**Feuchtigkeitsabdichtung in den Nassräumen:** Grundierung sowie vollflächiger Versiegelungsanstrich an Wänden und Fußboden angebracht inkl. Ichsenbänder in den Ecken, Abdichtungsstufe W4.

**Fliesen:** In den Nassräumen werden am Boden und an der Wand Fliesen, (1,5 m im WC, 2 m in den Bädern) geliefert und verlegt. Inkl. Eckleisten Alu (Schlüter-Schienen), Kleber, Silikon und Fugenmasse.

**Parkettboden:** In allen Räumen (ausgenommen Bad und WC) wird ein Qualitätsparkettboden (Eiche) klebend verlegt. Zuvor Reinigung und Grundierung des Estrichs (Staubfreimachung). Inklusive Lieferung und Montage der Sockelleisten.

**Innentüren:** Weiß mit Röhrenspankern (Qualitätsprodukt z.B. Dana) mit dazu passenden Holzumfassungszargen und modernen Beschlägen und Drückergarnitur (eigene Bad- und WC-Beschläge).

**Küchen:** geliefert von Fa. Küchen-Plus. Alle Küchen sind mit AEG-Geräten und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ausführung mit Umluft-Kohlefilter. 8 verschiedene Varianten je nach Grundriss. Für mehr Details siehe detaillierten Küchenplan und Ausbildungsbeschreibung.

### **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 von Pflanzenträgern auf einem Balkon oder eines Kaminofens auf einer Zimmerdecke ist die zulässige Belastung zu berücksichtigen und im Zweifelsfall die Zustimmung der ausführenden Firma und des Statikers einzuholen).

Sonderwünsche sind nicht im Kaufpreis inkludiert, sondern werden, dem Aufwand gemäß, berechnet und dem Kaufpreis hinzugefügt. Diese können während der Bauzeit nur von Firmen ausgeführt werden, die auch vom Bauträger beauftragt sind. Arbeiten von Fremdfirmen (beauftragt vom Wohnungskäufer) dürfen erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage durchgeführt werden.

Die Kaufpreise für Wohneinheiten und KFZ-Stellplätze sind Fixpreise (gemäß Bau-träger-vertragsgesetz).

Nachträgliche Sonderwünsche (d.h. nach Kaufvertragsunterzeichnung) sind nur mittels direkter Beauftragung des und Verrechnung mit dem jeweiligen Professionisten möglich.

Für die organisatorische Bearbeitung von nachträglichen Sonderwünschen sowie Planänderungen durch das Büro der „Das Neue Wohnen GmbH“ kommen folgende Regiesätze zur Anwendung:

- Normalstundensatz Projektleiter: € 95,00/Stunde zzgl. USt.
- Normalstundensatz bautechnischer Zeichner: € 75,00/Stunde zzgl. USt.
- An- und Abfahrtskosten werden mit € 55,00/Stunde verrechnet zzgl. € 0,50/km zzgl. USt.

### **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 Oberleitung der **äußeren Gestaltung** (z.B. farblich, künstlerisch und materialmäßig) der Bereiche Fassaden, Geländer, Dächer, Stiegenhäuser, Feuermauern und Außenanlagen, obliegt ausschließlich dem Bau-träger (falls erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Stadt- bzw. Ortsbildgestaltungsstelle).

Die Ausführung des Projekts erfolgte unter Zugrundelegung der Steiermärkischen Bauordnung und den geltenden OIB-Richtlinien. 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** 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** (Pflanzen, Bilder usw.) sind im Kaufpreis nicht enthalten. **Einrichtungsgegenstände** (z.B. Möbel, Kaminöfen etc.) sind grundsätzlich nicht in unserem Leistungsumfang inkludiert und dienen als Vorschläge. 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).

Die Wände sind an der Innenseite mit 18 mm ELK Massiv-Fasergipsplatten beplankt, welche eine sehr hohe Belastbarkeit aufweisen (siehe <https://www.elk.at/ausstattung/aussenausstattung/premium-thermo-vital-wand/>). Extra schwere Lasten können direkt an den massiven Holzstehern (Unterkonstruktion) befestigt werden, ein Montageplan, auf dem diese Holzstehereingezeichnet sind, liegt auf. Bei Außenwänden muss, nur bei Dübellöchern zwischen den Holzstehern eine Versiegelung des Lochs (Silikon) und die Verwendung von geeigneten Dübeln beachtet werden, um die Dichtheit der Dampfbremse zu erhalten. Eine Befestigung direkt in die Holzstehere ist auch bei Außenwänden ohne weitere Vorkehrungen problemlos möglich, ebenso ein Nagel etwa für ein Bild in die 18 mm ELK Massiv-Fasergipsplatten zwischen den Holzstehern. Entsprechende Anleitungen werden bei der Wohnungsübergabe überreicht.

Der Keller ist in Stahlbetonbauweise errichtet, d.h. Ihr Einlagerungsraum wird in den ersten 2-3 Jahren eine bei Neubauten übliche Restbaufeuchte aufweisen, bis der verwendete Beton großteils ausgetrocknet sind. **Daher müssen in dieser Zeit die Wandoberflächen diffusionsfähig bleiben** und dürfen nicht direkt verbaut oder mit Wandteppichen, Bespannungen etc. verhängt werden. Schränke und andere Möbel benötigen einen ausreichenden Lüftungsabstand. Dies ist eine temporäre Maßnahme, die bauphysikalisch bedingt ist und keinen Mangel darstellt.

Bezüglich Möbel 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.** Daher **Möbel** bitte erst bestellen, nachdem **Naturmaß** genommen wurde.

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

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

### An Ihrem Projekt arbeiten:

Bauträger: Mariazell - Aktives Wohnen GmbH

Technische Projektleitung: Bmstr. Ing. Stefan Kerber

Architekt: Architekt Dipl.-Ing. Karl Gruber

Baufirma: ELK BAU GmbH

Baufirma Keller und Außenanlagen: Hölblinger & Zefferer GmbH

Statik: D.I. Gausterer

Installateur: Herbitschek Bau-GmbH

Elektriker: Stadtbetriebe Mariazell GmbH

Wiener Neudorf, Juni 2023

Gefördert aus Mitteln  
des Waldfonds des BMLRT 