



MARIA ENZERSDORF - NACHHALTIGES UND MODERNES WOHNEN AM FUSSE DER FÖHRENBERGE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

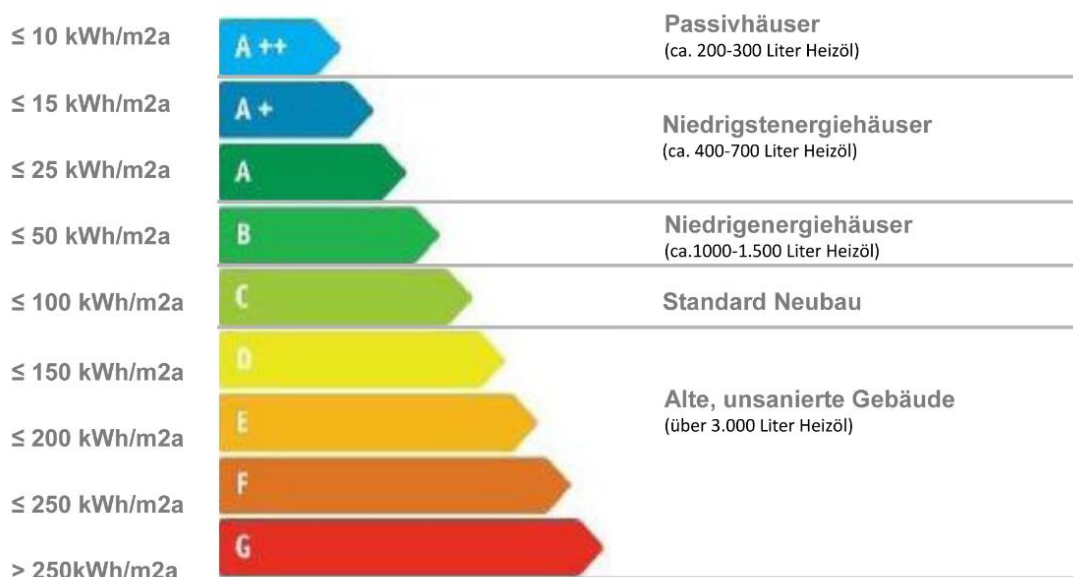
Wohnhausanlage mit 2 Wohnhäusern in Maria Enzersdorf, Hauptstraße 58

Allgemeines:

Die Ausführung der Wohnhausanlage erfolgte unter Zugrundelegung der der NÖ Bauordnung sowie den strengen Kriterien der NÖ Bautechnikverordnung betreffend Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Belichtung etc.

Die **Energiekennzahl**, gemäß Energieausweis beträgt ca. 35 kWh/m² jährlich. Die Wohnanlage gilt somit als **NIEDRIGENERGIEHAUS**.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt in **schlüsselfertigem** Zustand, ohne Küche.



Erdgeschoß und Obergeschoße:

Tragende Wände in den Geschoßen aus Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton (wo statisch erforderlich); Wohnungstrennwände (genormte Schalltrennwände) massiv und mit Vorsatzschalen.

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

Kamin, nur in Haus 2, als Isolier-Rohr-Kamin mit Schamotte-Innenrohr, DN 180 mm (teilweise mit Putz- bzw. Kehrtürchen in den Wohnungen) ausgeführt als Rauchsammler. Vor der geplanten Nutzung für den Anschluss eines Kaminofens (max. 7 kW) ist Rücksprache mit dem zuständigen Rauchfangkehrer zu halten und dessen Zustimmung einzuholen.

Folgende **Wärmedämmungen** wurden im Wesentlichen verbaut:

Außenwände:

- Ziegel > 18 cm Mineralwolle (WLG 034) bzw. 18 cm EPS F+ (WLG 031)
- Holzriegelwand > 20 cm Holzfaserdämmung (WLG 032)
- + 6 cm best wood Multitherm (WLG 040)

Decken:

- Schrägdach > 26 cm Holzfaserdämmstoff (WLG 032)
- Flachdach (massiv) > 20 cm WD PIR/PUR (WLG 032)

Oberfläche von tragenden Wänden:

Sämtliche tragende Wände (Beton- bzw. Ziegelwände) wurden verputzt und gespachtelt.

Die Stiegenhäuser und der Müllraum wurden mit einer abwaschbaren Farbbeschichtung ausgeführt, der Boden wurde gefliest.

Fenster und Terrassentüren:

Die Ausführung der Fenster und Außentüren erfolgte in Kunststoff-Alu bzw. in Holz-Alu (Velux-Dachflächenfenster) mit 3-fach-Verglasung (innen weiß, ALU-Schale außen). Jedes Fenster bzw. Terrassentürelement ist mit einem außenliegenden Sonnenschutz (Raffstore elektrisch bedienbar bzw. Außenrollos elektrisch bedienbar bei den Dachflächenfenstern) ausgestattet. Die ostseitigen Fenster von Haus 1 Richtung Hauptstraße wurden mit erhöhtem Schallschutz ausgeführt. Darüber hinaus wurden in den straßenseitigen Schlafzimmern von Haus 1 dezentrale Schallschutz-Komfortlüftungen in den Parapeten (unter den Fenstern) errichtet, die mit gefilterter Frischluft die Nachtruhe und Behaglichkeit erhöhen.

Dachgeschoßwohnungen wurden mit (in den Bädern öffnbaren) Lichtkuppeln ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren wurden in einbruchhemmender (Widerstandsklasse 3) und feuerhemmender Ausführung ausgeführt.

Fassaden und Außenflächen:

Zugangswege und Parkplätze asphaltiert bzw. teilweise mit Rasengittersteinen versehen, um eine unnötige Versiegelung der Oberfläche zu verhindern.

Grünflächen wurden humusiert und besät. Extensive Flachdachbegrünung auf Haus 2.

TÜV-zertifizierte Spielplatzeinrichtung: Sandkiste, Doppelwippe, Sitzbank.

Im Gemeinschaftsgarten/Kinderspielplatz wurden 2 Hochbeete aufgestellt. Die Bepflanzung, Pflege, evtl. Wartung usw. dieser Hochbeete obliegt nicht dem Bauträger, sondern eigenverantwortlich den NutzerInnen. Ein gemeinschaftlicher Wasseranschluss im Bereich des Gemeinschaftsgartens wurde hergestellt.

Balkone und Terrassen wurden mit Häusler Landhaus Perlweiß Terrassenplatten (50x50x3,5) belegt. Die Balkongeländer wurden pulverbeschichtet und mit blickdichten Sicherheitsglasfüllungen ausgeführt. Die Gestaltung erfolgte gemäß Designkonzept. Ausgewählte Wohnungen wurden vom Zimmermeister mit Holzpergolen (Lärche) auf den Balkonen versehen (siehe Darstellung in den Plänen).

Die max. zulässige Nutzlast des Fußbodens in den Wohnungen liegt bei 200 kg/m², die der Balkone bei 300 kg/m², lokale höhere max. zulässige Nutzlasten können möglich sein, diese sind mittels einer Nachberechnung durch den Statiker bestätigen zu lassen.

Die Putzschaftöffnung im östlichen Vorgarten Top 2.1 ist im (seltenen) Bedarfsfall für Wartungszwecke zugänglich zu machen.

Dachverblechungen wurden als Prefalz® in Prefa-Farbe Hellgrau ausgeführt, Regenrohre und -rinnen als Prefa Produkte ebenso in Hellgrau.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz: Strom, Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal. Netzbereitstellungsentgelt für Strombezugsrecht (€ 2.089,70) ist im Kaufpreis nicht inkludiert, dieses wird in der Preisliste unter Nebenkosten ausgewiesen. Telefon, Internet (sowohl A1 Glasfaser als auch Kabelplus Koaxialkabel, jeweils bis in die Wohnung), TV (1 Hauptanschluss im Wohnzimmer, Anschlüsse in den Schlafzimmern optional). Je nach Erfordernis wurden im Bad und im Küchenbereich Vorsatzschalen hergestellt.

Allgemeine Haustechnik Ausstattung:

Für jede Wohnung wurden ein oder mehrere Wasserauslässe hergestellt (Balkon bzw. Terrasse), außerdem hat jede Wohnung eine oder mehrere Außensteckdosen sowie Lichtauslässe im Freien.

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 den/die KäuferIn möglich.

Alle Dachgeschoßwohnungen wurden für die Installation einer Klimaanlage für jeden Aufenthaltsraum vorbereitet und alle anderen Wohnungen für die Installation einer Klimaanlage im Wohnzimmer. D.h. Kälteleitungen und Elektro-Leerverrohrungen wurden „Unterputz“ verlegt, die Lieferung und Montage der Innen- und Außengeräte sowie die Verkabelung derselben in den vorbereiteten Leerrohren sind nicht inkludiert.

Kundenseitige Leistung für eine Klimaanlage:

- Klimagerät und Splitgeräte
- Elektroinstallation: Einziehen der Drähte und anschließen des Klimagerätes und der Splitgeräte
- Klimainstallation: Anschließen der Kälteleitungen und der Kondensatleitungen

Sanitärinstallationen:

Für jede Wohnung wurden, als Mindeststandard, die Anschlüsse für 1 WC inkl. Handwaschbecken, 1 Badewanne bzw. Dusche, 1 Waschtisch, eine Küchenspüle sowie 1 Waschmaschinenanschluss hergestellt (es gilt die Darstellung im Plan), außerdem eine mechanische Lüftung über Dach für die Nassräume.

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

Heizungs-/Warmwasseranlage:

Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer klimafreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe (situiert am Flachdach von Haus 1). Wohnanlagen-Wärmepumpe Novelan LA 25.1 mit Gütesiegel EHPA. Leistung 13,2 bis 24,5 kW, Jahresarbeitszahl ca. 3,7, Pufferspeicher 800 Liter. Die Wärmepumpe verfügt über zwei Verdichter, wenn die geringere Leistung nicht ausreicht, schaltet der zweite Verdichter automatisch hinzu.

Die Raumwärmezufuhr erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Wohn- und in den Schlafräumen sowie Badezimmern gibt es eine eigene Raumtemperaturregelung. Heizungs- und Warmwasserzählung sowie Kaltwasserzählung ist dabei eigenständig für jede Wohnung vorgesehen.

Photovoltaikanlage:

Zur elektrischen Energiegewinnung wurde eine Photovoltaikanlage errichtet (25 Stk. PV-Paneele e.Classic M HC 380 e.ISP > ~10 kWp, ohne Batterie). Die Elemente der PV-Anlage wurden auf dem Flachdach von Haus 1 aufgestellt. Für die Wohnanlage steht somit eine PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von insgesamt 10 kWp zur Verfügung. Die Anlage ist auf Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung konzipiert, d.h. die erzeugte Energie wird in erster Linie für die Wärmepumpe (und sonstigen Allgemeinstrom) verbraucht. Sollte mehr Energie produziert werden als aktuell verbraucht wird, so wird diese in das Netz des Energieversorgers eingespeist und bei der jährlichen Abrechnung anteilig rückvergütet.

Elektroinstallationen:

Für jeden Raum ist ein Deckenauslass mit Ausschalter, bzw. bei Bedarf ein Wechselschalter, vorgesehen. Pro Schlaf- oder Aufenthaltsraum sind mindestens 5 Steckdosen geplant, in der Küche je mindestens 4. Der TV-Anschluss (Kabel) befindet sich im Wohnzimmer. Die Telefon-Leerverrohrung befindet sich im Vorraum. Es wurde für jedes Schlafzimmer eine Leerverrohrung für TV- bzw. Internet-Auslass vorgesehen (sowohl A1 Glasfaser als auch Kabelplus Koaxialkabel, jeweils bis in die Wohnung). Jede Wohnung hat einen eigenen Verbrauchszähler für Elektro. In den Aufenthaltsräumen wurden batteriebetriebene Rauchmelder installiert. Die Wohnungen sind mit Video-Gegensprechanlagen ausgestattet.

In der Einfahrt: elektrisch angetriebenes Drehtor. Steuerung über Funksender und Schlüsselschalter, ausgeführt nach allen sicherheitstechnischen Erfordernissen, inkl. TÜV-Abnahme.

Personenaufzug:

Ein elektromechanischer Homelift (WEIGL Typ „VITMAX KS“) pro Wohnhaus, rollstuhlgerecht hinsichtlich Kabinen- und Türgröße. Nennlast: 360 kg. Fahrgeschwindigkeit: 0,15 m/sek.

Allgemeinbereiche:

Eine Fahrradabstellfläche befindet sich im Freien zwischen Haus 1 und Haus 2. Kinderwagenabstellflächen befinden sich im EG Haus 1 und im EG Haus 2, jeweils unter der Stiege.

Der Müllraum liegt im EG von Haus 1 (Zugang nur straßenseitig).

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

KFZ-Stellplätze:

Es wurden 8 KFZ-Stellplätze und eine Reversierfläche errichtet, teilweise mit E-Ladestationen (mit unterschiedlicher Leistung) mit eigenen Zählern.

Malerarbeiten:

Im schlüsselfertigen Zustand wurden die Wände und Decken malerfertig vorbereitet, gespachtelt, grundiert und 2x in weiß ausgemalt (Innendispersion Synthesa Innen extra Nassabrieb Klasse 3, Deckkraftklasse 1). Inkl. Acrylfuge in allen Anschlüssen zur Decke.

Fliesenlegerarbeiten:

Fliesen für Bäder und WC: Wandfliese Kerateam Shine weiß matt 30x60, Bodenfliese Feinsteinzeug Alaplana Mysore gray 60x60x0,98, Ardex oder Murexin Haftgrund, verlegen inkl. Verfugung, Silikonfugen, Eckleisten Alu. Fliesen bis auf Höhe 2 m Bad und 1,50 m WC. Isolierung unter Badewanne und 20 cm Hochzug, Dichtmanschetten und Fugenbänder Ardex SW S2 entspricht W 5. Isolierung restlicher Boden inkl. Hochzug Ardex S1-KC.

Parkett:

INKU Haftgrund JK 02.

Top 1.1: INKU KINGSTON 435 SB E2801 Eiche ELEGANCE VM, Nuttschicht 3,5 mm, Oberfläche: VELVET wohnfertig mattlackiert, 2200 x 208 x 13,5 mm. Vollflächig verklebt mit INKU JK 24 Kleber. Sockelleisten INKU E110 Eiche 631 Cube.

Top 2.1: INKU 535 CALGARY LHD E1003 Eiche NATURE VP, Nuttschicht 3,5 mm, Kanten längsseitig gefast - V2, Oberfläche: VELVET PRO - gebürstet & ultramattlackiert, 2200 x 209 x 14 mm. Vollflächig verklebt mit INKU JK 24 Kleber. Sockelleisten INKU E110 Eiche 631 Cube.

Innentüren:

Türblatt: DANA Strategie weiß matt, walzlackiert. Röhrenspaneinlage. Zarge: DANA Z-Strat Soft, gerundete Kanten. Beschläge: Edelstahl (L-Form).

WC-Anlage:

Laufen WC-Set Pro bestehend aus: Spülrandloses WC inkl. WC-Sitz mit Absenkautomat.

Handwaschbecken: WC/Hauswirtschaftsraum:

Laufen Pro S Handwaschbecken. Hansa Primo Waschtisch-Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, chrom.

Waschtischanlage f. Bäder:

Laufen Pro S Waschtisch, weiß. Hansa Primo XL Waschtisch-Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, mit Flex., chrom. Maße lt. Plan.

Badewannenanlage (nur Top 2.1):

Alva Una Acryl Wanne Duo, 180x80 cm, weiß ohne Füße. Hansa Primo Einhand-Wannen-Batterie für Wandaufbau, mit Brausegarnitur, chrom.

Brauseanlage:

Top 1.1: Acquabella Arq Zero, 120x90 cm, weiß. Hansamicra Regenbrause-Duschsystem ECO 4435 3-strahlig DN15 chrom 7L/min. HSK Walk In Exklusiv Drehfalttür an Nebenteil (Fixteil 23,9 cm). ESG Glas, Profil chromoptik inkl. Edelglasbesch., Version 120, Bauhöhe 200 cm.

Top 2.1: Acquabella Arq Zero, 100x90 cm, weiß. Hansamicra Regenbrause-Duschsystem ECO 4435 3-strahlig DN15 chrom 7L/min. HSK Premium Softcube Drehtür mit Seitenwand. ESG Glas, Profil chromoptik inkl. Edelglasbesch., 90x100 cm, Bauhöhe 200 cm.

Waschmaschinen- und Küchenanschluss:

Div. Ventile.

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 Pflanzentrögen 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. Nachträgliche Sonderwünsche (d.h. nach Kaufvertragsunterzeichnung) sind nur mittels direkter Beauftragung der und Verrechnung mit den 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.

Arbeiten von Fremdfirmen (beauftragt durch den/die Wohnungskäufer/In) dürfen erst nach Wohnungsübergabe durchgeführt werden.

Besichtigungen:

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der/die Käufer/In zum Betreten der Liegenschaft nur zu den, mit dem Bauträger zum Zwecke der Besichtigung bzw. der Naturmaßaufnahme, vereinbarten Terminen berechtigt.

Äußere Gestaltung und technische Änderungen:

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

Änderungen in der Ausführung aufgrund von Geländestrukturen, Baugrundbeschaffenheit, technischen Erfordernissen sowie auf Grund behördlicher Auflagen oder aber Änderungen der Produkte bei gleichbleibendem Leistungsverhältnis bleiben vorbehalten.

Farbliche Abbildungen (Visualisierungen), perspektivische Darstellungen, ein 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** (Pflanzen, Bilder usw.) sind im Kaufpreis nicht enthalten. **Einrichtungsgegenstände** (Küchen, Möbel etc.) sind grundsätzlich nicht im 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).

Ihre Wohnung und Ihr Einlagerungsraum werden in den ersten 2 Jahren bei Neubauten übliche Restbaufeuchte aufweisen, bis der verwendete Beton, Mörtel und Putz großteils 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 Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung. Schränke und andere Möbel benötigen einen ausreichenden Lüftungsabstand. 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 Möbel, ist darauf zu achten, dass Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. **Die in den Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen angegebenen Bemaßungen sind Rohbaum Maße (Putzstärken sind nicht berücksichtigt) und unterliegen den bei Bauwerken üblichen Toleranzen.** Daher **Küchen und Möbel** bitte erst bestellen, nachdem **Naturmaß** genommen wurde.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

An Ihrem Projekt sind beteiligt:

Bauträger:	Maria Enzersdorf Hauptstraße 58 Errichtungs GmbH
Technische Projektleitung:	Ing. Andreas Dangl (ÖBA)
Geometer:	Dipl.-Ing. Wolfgang Tschida
Bodengutachter:	Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Statik:	Dipl.-Ing. Erwin Dollensky
Baufirma:	Baumeister Lechner GmbH
Installateur:	Herbitschek Bau-GmbH
Elektriker:	ETEh GmbH
Zimmerer:	Pölsterl Zimmerei und Sägewerk GmbH
Fenster:	Mayer Bau- und Wohnstudio GmbH
Trockenbau:	3P Trockenbau Gesellschaft m.b.H.
Lifte:	Weigl-Aufzüge Ges.m.b.H. & Co. KG

Schlosser:	Metallbau Löffler
Spengler:	Spenglerei Thomas Kropik
Schwarzdecker: Lichtkuppeln:	MK Gebäudeabdichtungen GmbH SADLER-LICHTKUPPELN KunststoffverarbeitungsgmbH
Wohnungseingangstüren:	Domoferm GmbH & Co KG
Maler, Parkettleger:	Reinhard Wittig GmbH
Fliesenleger:	Höllner Fliesen GmbH
Innentüren:	Steinkogler
Gärtner:	Karl Gröbl GmbH
Garagentor:	TORs Tor & Türsysteme GmbH
Zaunbau:	H+S Zauntechnik Ges.m.b.H.
Schließanlage:	Winkhaus Austria GmbH
Kellertrennwände:	Gerhard Braun Raum Systeme GmbH
Kamine:	Rohrkamin Obermair - Rieseneder GmbH & Co. K.G.
Rauchfangkehrer:	Roman Mayr (Rauchfangkehrermeister)

Wiener Neudorf, Juni 2024