



## MARIA ENZERSDORF - NACHHALTIGES UND MODERNES WOHNEN AM FUSSE DER FÖHRENBERGE

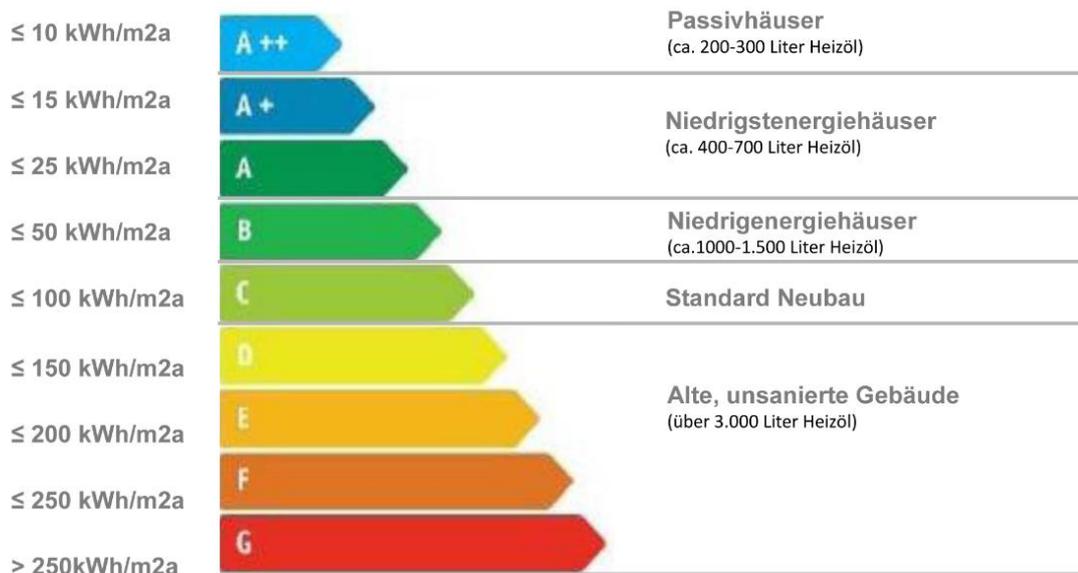
### BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnhausanlage mit 2 Wohnhäusern in Maria Enzersdorf, Hauptstraße 58

#### Allgemeines:

Die Ausführung der Wohnhausanlage erfolgt 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/m<sup>2</sup> jährlich. Die Wohnanlage gilt somit als **NIEDRIGENERGIEHAUS**.



## Erdgeschoß und Obergeschoße:

Tragende Wände in den Geschossen aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk; 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.

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.

Folgende **Wärmedämmungen** werden (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) werden verputzt bzw. gespachtelt.

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 erfolgt 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 werden mit erhöhtem Schallschutz ausgestattet. Darüber hinaus werden 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 werden mit (in den Bädern offenbaren) Lichtkuppeln ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren werden 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 werden humusiert und besät. Extensive Flachdachbegrünung.

TÜV-zertifizierte Spielplatzeinrichtung: Sandkiste, Doppelwippe, Sitzbank.

Im Gemeinschaftsgarten/Kinderspielplatz werden 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 wird hergestellt.

Balkone und Terrassen werden mit Terrassenplatten belegt. Die Balkongeländer werden entsprechend der Bauordnung ausgeführt. Die Gestaltung erfolgt gemäß Designkonzept und obliegt dem Bauträger. Ausgewählte Wohnungen werden vom Zimmerer 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/m<sup>2</sup>, die der Balkone bei 300 kg/m<sup>2</sup>, lokale höhere max. zulässige Nutzlasten können möglich sein, diese sind mittels einer Nachberechnung durch den Statiker bestätigen zu lassen.

Die Putzschartöffnung im östlichen Vorgarten Top 2.1 ist im Bedarfsfall für Wartungszwecke zugänglich zu machen.

Dachverblechungen werden 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 ist im Kaufpreis nicht inkludiert, dieses wird in der Preisliste unter Nebenkosten ausgewiesen. Telefon, Internet (Anschlüsse für A1 Glasfaser), 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 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 die Käuferin/den Käufer möglich.

Alle Dachgeschoßwohnungen werden 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 werden „Unterputz“ vorverlegt, 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 werden, 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 wird eine Photovoltaikanlage errichtet (25 Stk. PV-Paneele e.Classic M HC 380 e.ISP > ~10 kWp, ohne Batterie). Die Elemente der PV-Anlage werden 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 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.

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 werden 9 KFZ-Stellplätze errichtet, teilweise mit E-Ladestationen (mit unterschiedlicher Leistung) mit eigenen Zählern.

### Malerarbeiten:

Im belagsfertigen Zustand werden die Wände und Decken malerfertig vorbereitet. Feinspachtelungen und jegliche Malerarbeiten sind selbst zu erbringen. Im schlüsselfertigen Zustand werden sämtliche Wände und Decken der Wohnung in weiß ausgemalt. Die erforderliche Ebenheit von Trockenbauwänden und von verputzten Wänden ist in der ÖNORM DIN 18202 geregelt. Im Streiflicht werden bereits unter diesem Toleranzmaß liegende Abweichungen durch die verstärkte Schattierung deutlich sichtbar, diese stellen jedoch keinen Gewährleistungsmangel dar. Haarrisse sind aus bauphysikalischen Gründen unvermeidlich, daher auch keine konstruktiven Mängel, und fallen somit auch nicht unter die Gewährleistung.

### Belagsfertige Ausstattung:

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt grundsätzlich (außer anders vereinbart) in belagsfertigem Zustand.

Die Böden in den Wohn-, Abstell-, bzw. Vor- und Nassräumen werden mit fertiggestelltem Estrich übergeben. Die Türöffnungen sind für die Montage von Holzzargen vorgesehen.

Die Ebenheitstoleranz von Wänden gemäß ÖNORM DIN 18202 kann für das Fliesenlegen bedeuten, dass bei großen Fliesenabmessungen, der Scharfkantigkeit der Fliesen, der Verlegeart (Fugenbreite), etc. ein zusätzlicher Ausgleich der Wand durch Ihren Fliesenleger erforderlich sein könnte.

Folgende **Eigenleistungen** sind bei der **belagsfertigen** Variante für die Fertigstellung zum schlüsselfertigen Zustand zu erbringen:

- Malerarbeiten zur Gänze.
- Verlegung der Bodenbeläge und Fliesenverlegung inkl. fachgerechter Abdichtung in den Nassräumen. Die Abdichtung muss von einer befugten Fachfirma hergestellt werden (benötigte Widerstandsklasse der Isolierung: mind. 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.

### 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 des Statikers einzuholen).

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

### Baustellenbesichtigungen:

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist die Käuferin/der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur mit einer Begleitperson und nur zu den vom Bauträger 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 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). **Sanitärgegenstände** (Waschtische, Badewannen etc.) sind nur in der schlüsselfertigen Ausstattungsvariante inkludiert.

Ihre Wohnung und Ihr Einlagerungsraum werden in den ersten 2-3 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 Polierplänen angegebenen Bemaßungen sind Rohbaumaße (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 arbeiten:

Bauträger:	Maria Enzersdorf Hauptstraße 58 Errichtungs GmbH
Technische Projektleitung:	Ing. Andreas Dangl
Baufirma:	Lechner Bau GmbH
Statik:	DI Erwin Dollensky
Installateur:	Herbitschek Bau-GmbH
Elektriker:	ETEh Anlagen e.U.
Zimmerer:	Pölsterl Zimmerei und Sägewerk GmbH

Wiener Neudorf, 24. April 2023