



**HELENENTAL  
WOHNEN IM BIOSPHÄREN-PARK WIENERWALD**

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**4 Architekten-Reihenhäuser mitten im Helenental bei Baden  
Adresse: Krainerhütte 45, 2500 Heiligenkreuz im Wienerwald**

**Allgemeines:**

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

Die **Energiekennzahl**, gemäß Energieausweis, beträgt niedrige 24,4 kWh/m<sup>2</sup> jährlich (HWB<sub>Ref,RK</sub> - förderrelevant gem. NÖ Wohnbauförderung Eigenheim) und fällt somit in die Kategorie **NIEDRIGSTENERGIEHAUS**.

HWB in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Kategorie		Heizöläquivalent in l/a
≤ 10	<b>A++</b>	Passivhaus	200–300 <sup>(a)</sup>
≤ 15	<b>A+</b>	Niedrigstenergiehaus	400–700 <sup>(a)</sup>
≤ 25	<b>A</b>		
≤ 50	<b>B</b>	Niedrigenergiehaus	1000–1500 <sup>(a)</sup>
≤ 100	<b>C</b>	Zielwert nach Bauvorschrift 2008	1500–2500 <sup>(a)</sup>
≤ 150	<b>D</b>	alte, unsanierte Gebäude	> 3000 <sup>(a)</sup>
≤ 200	<b>E</b>		
≤ 250	<b>F</b>		
> 250	<b>G</b>		

<sup>(a)</sup> Bezogen auf ein Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> und Vier-Personen-Haushalt (ohne Warmwasser)

Das Projekt wird auf **Eigengrund** (**kein** Baurechtsgrund) errichtet und ist frei finanziert, d.h. es werden keine öffentlichen Förderungen jedweder Art in Anspruch genommen bzw. in weiterer Folge von der Käuferin/vom Käufer übernommen, dementsprechend gibt es keinerlei Einschränkungen bzgl. Vermietbarkeit bzw. zukünftiger Veräußerung. Das Projekt erfüllt jedoch die Anforderungen der NÖ Wohnbauförderung Eigenheim, die der Käufer/die Käuferin beantragen kann. Wir unterstützen gerne bei der Einreichung.

Die vier Reihenhäuser werden durch die ELK BAU GmbH in Holzriegelbauweise, und mit verkleideten Holztramdecken errichtet, inkl. Fertigstellung Dach mit allen erforderlichen Abdichtungen und Spenglerarbeiten (Regenrinnen und Fallrohre), Blitzschutz, gedämmter und mit Edelputz (gemäß Farbkonzept) komplettierter Fassade, Holz-Alu-Fenster (inkl. Glasbrüstungen bei französischen Fenstern) und Haustüre.

Mit den weiteren erforderlichen Konsultationen und Gewerken werden ausschließlich österreichische und zu einem großen Teil regionale Firmen beauftragt.

Zu jedem Reihnhaus gibt es einen geräumigen **Einlagerungsraum** in Massivbauweise mit ca. 9 m<sup>2</sup>.

Die **Ausstattungsstufe** in der die Reihenhäuser **Tops 1-3** angeboten werden ist **belagsfertig PLUS**, was bedeutet, dass Wände und Decken innen mit **massiven Gipsfaserplatten 18 mm verkleidet**, gespachtelt, grundiert und mit Voranstrich sowie Deckanstrich versehen werden, die Lieferung und Montage der Holzinnebstiegen (Eiche) ist inkludiert, ebenso werden die **Sanitärgegenstände** (Markenprodukte) geliefert und montiert sowie alle Fliesenlegerarbeiten durchgeführt.

Zur **schlüsselfertigen Ausstattungsstufe** fehlen noch die Innentüren, einschließlich Holzzargen, sowie die Parkettverlegearbeiten auf dem von uns bereitgestellten massiven Estrich mit Fußbodenheizung. **Diese letztgenannten Leistungen sind von der Erwerberin/vom Erwerber des Reihenhauses zu beauftragen bzw. durchzuführen.**

Das **Reihnhaus 4** wird in **schlüsselfertiger** Ausführung angeboten. Im gesamten Wohnbereich kommt ein hochwertiger Eichenparkettboden (**Landhausdiele, geölt**) des renommierten österreichischen Unternehmens Scheucher zum Einsatz. Für die Innentüren wurden weiße Röhrenspankerntüren des Modells "Strategie" der Firma Dana mit passenden weißen Holzzargen gewählt.

Die **Reihenhäuser 1, 2 und 3** werden **bezugsfertig** übergeben. In den Wohnräumen wird ein erstklassiger Eichenparkettboden (**Landhausdiele, lackiert**) der Firma Scheucher verlegt. Dieser ist mit der speziellen „Purotec“-Versiegelung versehen, die durch ihre kratzfeste und UV-beständige Lackierung für besondere Langlebigkeit sorgt.

Ergänzend werden ebenfalls weiße **Röhrenspankerntüren der Firma Dana** (Modell „Strategie“) mit passenden weißen Holzzargen verbaut.

Ein besonderes Highlight der **Reihenhäuser 1-3** ist die **maßgeschneiderte Küche**, die von einem erfahrenen Küchenberaterunternehmen aus Niederösterreich geplant und ausgeführt wird. Die individuelle Fertigung gewährleistet höchste Präzision, optimale Raumnutzung und Abstimmung auf das Raumkonzept. Die Kombination aus hochwertigen Materialien und erstklassiger Verarbeitung macht die Küche nicht nur zu einem funktionalen, sondern auch zu einem ästhetischen Mittelpunkt des Hauses. Alle Küchen werden mit hochwertigen Markengeräten von **Neff** und **Liebherr** ausgestattet.

Alle Reihenhäuser haben eine mit hochwertigen Terrassenplatten (Häusler Landhaus Perlweiß 50x50x3,5 cm) und Rigolen komplettierte **Terrasse** inkl. Holz-Sichtschutzwand zum Nachbarn in Zimmererqualität und einen gemäß Plandarstellung eingezäunten **Eigengarten**.

Jedes Reihnhaus hat ein eigenes Schamotte-Kaminsystem, Durchmesser 160 mm. Diese sind für den Anschluß eines 5-8 kW leistenden Kaminofens geeignet. Zu- und Abluftsystem: Fa. RohrKamin.

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

## Fenster und Terrassentüren:

Die Ausführung der Fenster und Außentüren erfolgt in **Holz-Alu** mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**. Der überwiegende Großteil der Fenster (siehe Plandarstellung) ist mit einem **außenliegenden Sonnen- und Sichtschutz** (Rollläden - elektrisch bedienbar) ausgestattet. Insektenschutz für Fenster und Terrassentüren ist optional erhältlich.

Die **Haustüren** sind in Holz-Alu mit Isolierglaspanel ausgeführt.

### Design-Holz-Alu-Fenster

Es werden hocheffiziente Holz-Aluminium-Fenster mit Profilkonstruktion aus verleimten Fichte-Fenster-kanteln (zertifiziert und überwacht durch Holzforschung Austria) und 3-Scheiben-Verglasung ( $U_g$  gemäß EN 673 =  $0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  und  $g$ -Wert gemäß EN 410 = 50 %) eingebaut. Flächenbündige Außenansicht mit klarer Linienführung, klassisch modern auf der Innenseite. Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster  $U_w$  beträgt gemäß EN ISO 10077  $0,78 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Die Oberflächenbehandlung des Holzes erfolgt mit umweltfreundlicher, wasserlöslicher Beschichtung. Diese enthält Wirkstoffe gegen Fäulnis und Schimmelbildung. Einige Fenster und Terrassentüren sind mit Fensterfalzlüftern ausgestattet.

### Dachflächenfenster

Bei ausgebautem Dachgeschoss werden Wohnraum-Dachflächenfenster (in Kunststoff weiß mit 3-Scheiben-Verglasung  $U_g$  gemäß EN 673 =  $0,51 \text{ W/m}^2\text{K}$  und  $g$ -Wert gemäß EN 410 = 38 %) wie im Grundriss dargestellt, eingebaut. Der gemittelte U-Wert über das gesamte Fenster  $U_w$  beträgt  $0,84 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### Hauseingangstüre

Es wird eine Hauseingangstür ohne Seitenteil(e) mit einem Türblatt aus Mehrschichtplatte und Holzfaserdämmung inklusive Beschlägen eingebaut. Die Oberflächen erhalten eine 2K-Haustürbeschichtung mit erhöhter Kratz- und Cremebeständigkeit. Die Haustüren besitzen eine geschweißte Stahlrahmenverstärkung und werden völlig ohne Schaum- und Verbundstoffe ausgeführt. Die Tür ist mit einer 5-Fachverriegelung ausgestattet. Inkl. Schließsystem mit fünf Schlüsseln. Der berechnete U- Wert bei einer Größe von  $1,23 \times 2,18 \text{ m}$  beträgt  $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## Außenflächen:

**Zugangswege** und **Zufahrtsflächen** zu den PKW-Abstellplätzen werden asphaltiert bzw. teilweise mit Drainagepflaster versehen.

Schrägdachverblechungen werden mit beschichtetem Alublech hergestellt. Flachdächer mit EPDM-Folien abgedichtet und mit Kiesschüttung gesichert. Außenschalen und Sohlbänke von Fenstern werden mit pulverbeschichteten Alublechen ausgeführt.

Eigengärten werden humusiert, besät und eingezäunt (siehe Plandarstellung). Schachtdeckel und Revisionsabdeckungen der Entwässerungsanlagen im Freien (Kanäle, Drainageleitungen, Putz- und Sickerschächte) können in unvermeidbaren Fällen in den Eigengärten situiert werden. Diese wären dann im Bedarfsfall für Wartungsarbeiten zugänglich zu halten.

## Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

Anschluss an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz: Strom, Telekommunikation, Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal, Internet, TV. Netzbereitstellungsentgelt für Strombezugsrecht beim Netzbetreiber ist im Kaufpreis nicht inkludiert, dieses wird in der Preisliste unter Nebenkosten ausgewiesen. Die Internetverkabelung wird über A1 (Glasfaser-Internetanschluss für Geschwindigkeiten von bis zu  $1.000 \text{ Mbit/s}$  und Fernsehen in HD-Qualität.) zur Verfügung gestellt.

## Allgemeine Haustechnik Ausstattung:

Im EG wird ein Wasserauslass im Freien hergestellt (Terrasse), außerdem gibt es eine Außensteckdose sowie einen Lichtauslass im Freien. Klingel, Bewegungsmelder und Außenlicht beim Hauseingang.

## Sanitärinstallationen:

Für jedes Haus werden 2 Bäder (einmal mit Badewanne, einmal mit Dusche) im DG mit Doppelwaschtisch, im OG mit individuellem Waschtisch und 3 WCs, inkl. Handwaschbecken im EG, montiert; Anschlüsse für Küchenspüle, Geschirrspüler und Waschmaschine sind vorgesehen.

Lieferung und Einbau von Einzelraumlüfter(n) in Bad/WC oder in Bad und WC, die über keine Fenster verfügen.

Badewanne Laufen Pro, 180x80 cm Mittelablauf, Stahl emailliert, mit Wannenträger  
Artikelnummer: H2269500000401

Duschelement bodeneben

Poresta Loft Acryl

90x120cm

Eckkabine Provex ARCO AE 90x120 Eckeinstieg mit Schiebetüren, Höhe 195cm.

Klarglas

Regenwasserdusche (Hansamicro) 44350230 | REGENBRAUSE-DUSCHARMATUR

Laufen VAL Artikelnr. 814282 (Doppelwaschtisch, mit semitrocken Bereich)

## Heizungs-/Warmwasseranlage:

Je Reihenhaus gibt es eine eigene Zentralheizung (Fußbodenheizung) mit Wärmepumpe auf dem Flachdach, sowie die Vorbereitung für eine optionale PV-Anlage am hauseigenen Flachdach. Die Wärmepumpe verfügt auch über ein Kühlmöglichkeit im Sommer, es gibt eine Fan Coil-Leerverrohrung im Wohnzimmer (EG) und im DG-Schlafzimmer.

Heizungs- und Warmwasserzählung sowie Kaltwasserzählung ist dabei eigenständig für jedes Haus vorgesehen.

## Elektroinstallationen:

Für jeden Raum ist ein Deckenauslass mit Ausschalter, bzw. bei Bedarf ein Wechselschalter, vorgesehen. Pro Schlaf- oder Wohnzimmer werden mindestens 4 Steckdosen geplant. In der Küche und im Wohnzimmer befinden sich je mindestens 5 Steckdosen. TV-Anschlüsse (Kabel) einschließlich LAN sind in allen Schlafzimmern vorgesehen. Jedes Reihenhaus hat einen eigenen Verbrauchszähler für Elektro. In den Aufenthaltsräumen werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert.

Elektrisch bedienbare Rollläden mit Funksteuerung für Fenster- bzw. Terrassentürelemente je nach Beschriftung im Grundriss.

## Allgemeinbereiche:

Zugangs- und Zufahrtswege asphaltiert bzw. teilweise mit Drainagepflaster versehen.

5 Schlüssel pro Reihenhaus, inkl. Briefkasten und gleichsperrender Schließanlage (Einlagerungsraum, Fahrradraum).

Je ein Einlagerungsraum pro Reihenhaus im Nebengebäude mit ca. 9 m<sup>2</sup>.

Ein ausgestattete Radwerkstatt mit 2 E-Bike Ladestationen (hängen am Allgemeinstromzähler) mit ca. 9 m<sup>2</sup>.

Der überdachte Müllplatz befindet sich vorne an der Straße.

Die Hausnummernmontage erfolgt nach Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde.

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

### **KFZ-Stellplätze:**

Es werden 6 überdachte PKW-Abstellplätze (Carport) in Zimmererqualität sowie zwei Freistellplätze errichtet.

Es werden Vorbereitungen für 4 KFZ-E-Ladestationen (Lage siehe Plandarstellung) mit Anschluss an den reihenhouseigenen Stromzähler getroffen. Ebenso wird hinsichtlich der Zuleitung eine Vorbereitung (vor den Asphaltierarbeiten) für die spätere Installation einer zusätzlichen PV-Anlage am eigenen Carport-Dach getroffen.

### **Malerarbeiten:**

Spachtelarbeiten, Grundierung, Voranstrich und Deckanstrich. Die Wandfarbe für alle Bereiche ist weiß (Qualitätsprodukt). Innen- und Außenkanten werden mit dem Habito Flex Kantenschutzsystem ausgeführt. Der Habito Flex Kantenschutz ist eine besonders robuste und hochwertige Ausführung von Innen- und Außenkanten. Durch diese Art der Ausführung wird auch Rissbildung effektiv verhindert.

### **Fliesenlegerarbeiten:**

Abdichtungsanstrich (mind. W3) in allen Nassräumen. Alle Vorzimmer und Technikräume werden mit italienischen Feinsteinzeug-Designerfliesen Atlas Concorde Boost Mix Ivory (nur Bodenfliesen 120x60 und Fliesen-Sockelleiste) ausgeführt. Alle Bäder und das WC werden in Atlas Concorde Boost Mix Ivory (120x60), Höhe 120 cm, außer im Duschbereich (Höhe 240 cm) ausgeführt. Bei den Bädern mit Badewanne sowie im Gäste-WC (sowie evtl. im DG-Bad) sind kleinformatige grüne (Reihenhaus 1 und 3) bzw. weiße (Reihenhaus 2 und 4) Fliesen (Marazzi Lume Forest oder Off-White Lux 6x24) als Akzentwand im Waschtischbereich sowie an der Gäste-WC Rückwand verlegt. Die Verfugung erfolgt teilweise mit moderner Epoxyfugenmasse, um dunklen Verfärbungen entgegenzuwirken, z.B. im Spritzwasserbereich (Dusche).

### **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.

Sonderwünsche und optionale Ausführungen 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 Käufer/Käuferin) dürfen erst nach belagsfertiger Fertigstellung und Übergabe der Reihenanlage durchgeführt werden.

Die Kaufpreise für Wohneinheiten und KFZ-Stellplätze sind Fixpreise (gemäß Bauvertragsgesetz).

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

## 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 Bauträger (falls erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Stadt- bzw. Ortsbildgestaltungsstelle).

Die Ausführung des Projekts erfolgte unter Zugrundelegung der Niederösterreichischen 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, Einbauküchen 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 Holzsteher eingezeichnet 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 Holzsteher 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 Hausübergabe überreicht.

Ihr betonierter 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.

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 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.

Wir behalten uns vor, z.B. aufgrund von Lieferschwierigkeiten, anstelle bestimmter Produkte, möglichst ähnlich aussehende und gleichwertige Produkte zu verwenden.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

## An Ihrem Projekt arbeiten:

Bauträger:	Wohnen im Helenental Errichtungs GmbH
Vertragserrichter und Treuhänder sowie Wohnungseigentumsbegründung:	RA Mag. Gerald Gerstacker
Technische Projektleitung:	Bmstr. Ing. Stefan Kerber
Architekt:	Koeck Architekten ZT GmbH
Statik:	ELK BAU GmbH sowie Dipl.-Ing. Erwin Dollensky, Ing.-Kons. f. Bauingenieurwesen
Geometer:	Dipl.-Ing. Helmut Frosch, Ing.-Kons. f. Vermessungswesen
Baufirma:	ELK BAU GmbH
Baufirma Fundamente und Außenanlagen:	GV Hochbau GmbH
Installateur:	ELK BAU GmbH sowie Herbitschek Bau GmbH
Elektriker:	ELK BAU GmbH sowie ETEH GmbH
Maler:	Reinhard Wittig GmbH
Schließanlage, Briefkästen:	Winkhaus Austria GmbH
Zimmerer (Carports, Terrassentrennwände, Müllplatz):	Holzbau Gschaider GmbH
Spengler (Carports, Nebengebäude, Müllplatz):	Spenglerei Kropik GmbH
Zäune:	H+S Zauntechnik GmbH
Gärtner:	Karl Grübl GmbH
Kamine:	Kamin- und Betonwerk Rohr, Obermair, Rieseneder GmbH
Rauchfangkehrer:	Walter Weber KG
Parkett:	Usaj Parkettboden GmbH
Kellertrennwände:	Gerhardt Braun GmbH
Küchen:	Küchenplus Wierer

Wiener Neudorf, Februar 2025