

# **Wohnhausanlage in 2130 Mistelbach, Pater Helde-Straße 28 und 30, Georg Göstl-Straße 2 und 4, Elisabethweg 2**

## **ALLGEMEINBESCHREIBUNG**

### **Lage / Baukörper:**

Das Baugrundstück mit der Gst. Nr. 5918/9, EZ. 5810 liegt am Rande der Stadt Mistelbach in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Mistelbach/Zaya-Stadt. Das Grundstück schließt im Osten an die Franz Bayer-Straße und im Westen an die Pater Helde-Straße an. In der Mitte mündet die Georg Göstl-Straße direkt in das Grundstück. Richtung Norden befinden sich Ackerflächen.

In fünf Häuser aufgeteilt werden insgesamt 113 Wohneinheiten samt Tiefgaragenabstellplätzen und den dazugehörigen Nebenräumen und Außenanlagen errichtet.

Die Tiefgarage, bestehend aus 226 Stellplätze, zieht sich über zwei Ebenen und hat ihre Zufahrt über die Franz Bayer-Straße neben dem Haupteingang vom Elisabethweg 2. Von dieser Ebene gelangt man über eine innenliegende Rampe in das darüber liegende Tiefgeschoss.

Ansonsten kann das Grundstück sowohl über die Pater Helde-Straße als auch über die Georg Göstl-Straße zu Fuß erschlossen werden.

Durch die Hanglage des Grundstücks mit Verlauf von West nach Ost terrassieren sich die Häuser in unterschiedlichen Höhen:

Die Häuser Pater Helde-Strasse 30 und 28 befinden sich am höchsten Punkt des Grundstücks, die Häuser Georg Göstl-Straße 4 und 2 sind um 3,15m tiefer gelegen und das Haus Elisabethweg 2 befindet sich am tiefsten Punkt des Grundstücks, wiederum 3,15m unter den Häusern Georg Göstl-Strasse 4 und 2.

Durch die Hanglage ergibt es sich zudem, dass die Gärten der einzelnen Häuser an der Ost-Seite um ein Geschoss tiefer liegen als die an der West-Seite Gelegenen.

Das Haus Pater Helde-Straße 28 besteht aus 17 Wohneinheiten, einer eingeschossigen Tiefgarage und vom Gartenniveau aus jeweils 3 oberirdischen Geschossen. Das Haus Pater Helde-Straße 30 hat 27 Wohneinheiten, eine zweigeschossige Tiefgarage und vom Gartenniveau aus jeweils 3 oberirdische Geschosse.

Das Haus Georg Göstl-Straße 4 beherbergt 17 Wohneinheiten und eine eingeschossige Tiefgarage. Richtung Westen ergeben sich vom Gartenniveau aus 3 oberirdische Geschosse. Richtung Osten ergeben sich vom Gartenniveau aus 4 oberirdische Geschosse. Das Haus Georg-Göstl Straße 2 hat 21 Wohneinheiten, eine eingeschossige Tiefgarage und dieselbe Geschossigkeit wie das Haus Georg Göstl-Straße 4.

Das Haus Elisabethweg 2 besteht aus 31 Wohneinheiten, einer eingeschossigen Tiefgarage und vom jeweiligen Gartengeschoss aus 4 oberirdischen Geschossen.

Die Wohnungen werden über zentrale Stiegehäuser mit Aufzügen erschlossen und bieten Balkone bzw. Terrassenflächen. Den Erdgeschosswohnungen sind ebenfalls Eigengärten zugeordnet. Weiters sind im Inneren der Anlage zwei Bereiche für Kinderspielplätze eingeplant.

### **Raumprogramm:**

In der Ebene 1 befindet sich der eine Teil der zweigeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 146 PKW Stellplätzen. Weiters befinden sich der Haupteingang, der Müllraum, der Kinderwagen/Fahrradraum, der Technikraum und die Einlagerungsräume von dem Haus Elisabethweg 2 auf dieser Ebene. Von der Tiefgarage können zudem über Stiegehäuser die einzelnen Häuser (bis auf das Haus Pater Helde-Straße 28) erschlossen werden. Außerdem gibt es auf dieser Ebene Technikräume für die Häuser Georg Göstl-Straße 4 und 2 bei den jeweiligen Stiegehäusern.

In der Ebene 2 ist der zweite Teil der Tiefgarage, mit 80 PKW Stellplätzen, angesiedelt. Außerdem befinden sich in dieser Ebene die Hauptzugänge der Häuser Georg Göstl-Straße 4 und 2. Ebene 2 beherbergt zudem den Fahrradraum, den Müllraum, die Kinderwagenräume und die Einlagerungsräume dieser Häuser. Der Müllraum für beide Häuser befindet sich im Haus Georg Göstl-Straße 2, der Fahrradraum wiederum in Haus Georg Göstl-Straße 4. Wie schon in Ebene 1 können auch hier die einzelnen Häuser (außer Elisabethweg 2) über Stiegehäuser von der Tiefgarage aus erschlossen werden. In dieser Ebene ist zudem ein Technikbereich beim Stiegenhaus des Hauses Pater Helde-Straße 28 angesiedelt.

In der Ebene 3 der Häuser Pater Helde-Straße 30 und 28 befinden sich die Haupteingänge, Fahrradräume, Kinderwagenräume, Technikräume und Einlagerungsräume.

Der Müllraum für diese Häuser ist in der Ebene 4 im Haus Pater Helde-Straße 28 angesiedelt.

In den Hauptzugangsebenen ostseitig und der jeweiligen darüberliegenden Ebene westseitig befinden sich die Wohnungen mit Terrassenflächen und Eigengärten. Die weiteren Wohnungen sind in den restlichen zwei/drei Obergeschoßen untergebracht und verfügen über Balkone oder Terrassen.

Zur Auswahl stehen Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen in unterschiedlichen Größen von etwa 46 bis 91 m<sup>2</sup>.

### **Außenanlagen:**

Die Außenanlagen bestehen aus 32 Wohngärten für die Wohnungen sowie zwei Bereichen für Kinderspielplätze. Die Begrenzung zu den Nachbarrundstücken erfolgt mit Zauneinfriedungen, bzw. Sockelmauern mit Absturzsicherung.

### **Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:**

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVN). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, etc.) wird auf alle Wohnungen aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen und Balkonen, keine Beleuchtungskörper in den Wohnungen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher im jeweiligen E-Verteilerraum untergebracht wird.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Regenwässer werden am Grundstück über ein eigenes Retentionsbecken, in die zwei öffentlichen Retentionsbecken (eines an der Pater Helde-Straße und eines bei der Franz Bayer-Straße) eingeleitet.

Die Müllräume für Rest-, Papier-, Kunststoff-, Bio- und Metallmüll befinden sich für die Häuser Pater Helde-Straße 30 und 28 in der Pater Helde-Straße 28 / Ebene 4, für die Häuser Georg Göstl-

Straße 4 und 2 in der Georg Göstl-Straße 2 / Ebene 2 und für das Haus Elisabethweg 2 in der Ebene 1.

### **Heizung und Warmwasser:**

Die Raumheizung sowie die Warmwasserbereitung wird mittels Fernwärme der EVN Mistelbach gewährleistet. Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Fußbodenheizung vorgesehen. Zur Regelung sind Raumthermostate im Wohnzimmer sowie in den Zimmern vorgesehen. Zusätzlich sind in den Bädern elektrische Sprossenheizkörper vorgesehen.

### **Kamine:**

Jede Wohnung ist mit einem Anschluss an den Sammelkamin ausgestattet. An diesen Kamin darf nur im Notfall angeschlossen werden. Der Anschluss eines Einzelofens wird nicht gestattet.

### **TV und Nachrichtentechnik:**

Digitale SAT-TV-Anlage für Fernseh- und Rundfunkempfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern errichtet. Der individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernseh-Radiogerät sind vom Mieter selbst beizustellen.

Die Vorbereitung für Telefonie/Internetanschluss der regionalen Anbieter KabelPlus und A1 Telekom endet im IT-Verteiler in der Wohnung. Ausgehend vom IT-Verteiler ist eine

Leerverrohrung in das Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Mieter selbst zu veranlassen.

### **Mietergärten / Eigengärten:**

Die Gartenflächen werden humusiert und mit Rollrasen ausgestattet. Die Mietergärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einer Zauneinfriedung von den Allgemeinflächen abgegrenzt.

Die meisten Gärten befinden sich auf der Tiefgaragendecke, somit beträgt die Wurzelraumdicke 25-50cm (Decke im Gefälle), hierbei ist auf die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen und gegebenenfalls mit dem Vermieter abzusprechen.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Fundierung:**

Stahlbetonfundamentplatte mit Fundamentverstärkungen lt. statischer Berechnung

### **Tragende Wände:**

Kelleraußenwände in Dichtbetonausführung. Sonstige tragende Innenwände in Stahlbeton lt. Statistischem Erfordernis. Ab Erdgeschoss Außenwände und tragende Innenwände aus 25cm Hochlochziegel bzw. Schallschutzziegel.

### **Nichttragende Wände:**

Gipskartonständerwände, beidseits einfach beplankt, gespachtelt und gemalt bzw. verflies

### **Decken:**

Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis

### **Innenputz:**

Kalk- Gipsmaschinenputz, in Nassräumen Kalk-Zement-Putz, teilweise Trockenputzverkleidungen bzw. Vorsatzschalen

### **Dach:**

Flachdach mit Kiesschüttung

### **Fassade:**

Wärmedämmverbundsystem

### **Beschichtungen:**

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe Weiß

### **Wohnungseingangstüren:**

Sicherheitstüre WK2 mit Mehrfachverriegelung und Doppelfalzzarge, weiß beschichtet

### **Innentüren:**

Innentürblatt in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

### **Fenster und Terrassentüren:**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Energiekennzahlberechnung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen mit Schichtstoffoberfläche und Sohlbänke in Alu pulverbeschichtet.

### **Sonnenschutz:**

Bei allen Hauptfenstern und Terrassentüren werden mit Funk bedienbare Außenraffstore montiert.

**Aufzug:**

8 Personen-Aufzug, in barrierefreie Ausführung.

**Fußbodenbeläge:**

Vorraum:	Fliesen mit Sockel
Gang:	Klebeparkett mit Sockelleiste
Wohnen/Essen:	Klebeparkett mit Sockelleiste
Kochnische:	Klebeparkett mit Sockelleiste
Zimmer:	Klebeparkett mit Sockelleiste
Abstellraum/Speis:	Fliesen mit Sockel
WC:	Fliesen mit Sockel
Badezimmer:	Fliesen mit Sockel
Terrassen, Balkone, Loggien:	Estrichplatten

**Wandbeläge:**

Badezimmer:	Fliese weiß, raumhoch
WC:	Fliesen weiß, ca. 1,20 m hoch

**Sanitärinstallationen:**

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Ablaufleitungen (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht angeführt) und wird unter Putz verlegt oder in bzw. vor Vorsatzschalen geführt.

Badezimmer:	1 Badewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer 1 Waschmaschinenanschluss 1 Badezimmerheizkörper
Kochnische	1 Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler
WC:	1 Hänge – WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste 1 WC-Sitz mit Deckel
Terrassen DG und Eigengärten:	1 Wasseranschluss frostfrei

**Wohnraumlüftung:**

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe für einen kontinuierlichen Luftaustausch in der Wohnung zu sorgen. Prinzipiell wird die Zuluft in den Aufenthaltsräumen eingebracht und über WC, Bad sowie Küche und Abstellraum abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme im Deckenbereich der jeweiligen Wohnung. Die Luftkanäle werden in der Stahlbetondecke verlegt. Auf Grund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Der Einsatz einer Umluftdunstabzugshaube ist möglich.

Das Wohnraumlüftungsgerät ist je nach Wohnungstyp im WC, Bad oder Abstellraum situiert. Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr betrieben. Mittels im Wohnzimmer eingebautem Bedienfeld kann der Mieter die Lüfterstufen individuell auf seine Bedürfnisse einstellen.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung darf nicht außer Betrieb gesetzt werden, da sonst die notwendige Belüftungsmenge in den Wohnungen nicht gewährleistet wird und es zu Schimmelbildung an den Wänden und Decken kommen kann. Des Weiteren ist die Lüftungsanlage regelmäßig laut Gerätebeschreibung zu warten. Für den regelmäßigen Filterwechsel laut Herstellerrichtlinien ist zu sorgen (Wartungsvertrag).

### **Elektroinstallationen:**

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt entsprechend dem Stand der Technik bzw. lt. ÖVE 8001. Standardausstattung laut Verkaufsplan (ohne Geräte, je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter sowie Fernbedienung für Sonnenschutz). Loggien, Terrassen und Balkone erhalten eine Wandleuchte.

### **Parteienkeller:**

Verzinkte Kellertrennwände mit Türen, für Vorhängeschloss gerichtet.

## Sonderwünsche

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Mieter veranlassten Abänderungen gegenüber der Standardausführung, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Wohnungsplänen definiert sind. Sonderwünsche können nur dann ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen. Sonderwünsche dürfen die vorgesehene Standardausstattung keinesfalls verschlechtern. Der Baufortschritt darf durch die Ausführung der Sonderwünsche nicht gehemmt werden.

Die Sonderwünsche müssen zeitgerecht jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe fertig gestellt und daher der Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung durch die Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung der Standardausführung verpflichtet (§ 20 Abs.5 Z3 WGG).

Der zukünftige Mieter ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bauwerk tätigen Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zum Ende der Gewährleistungsfrist (36 Monate nach Schlüsselübergabe) nicht gestattet werden.

Die Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Die mit der Durchführung von Sonderwünschen beauftragten Unternehmen haben die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung vom Rechnungsbetrag über die Sonderwünsche in Abzug zu bringen. Reduzieren sich die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung durch Ausführung eines Sonderwunsches (Minderleistung), erhält der Wohnungswerber keine Gutschrift.

**Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird von der Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. nur dann erteilt, wenn Sie die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt haben (siehe auch Rücktritt).**

**Dem Ansuchen um Genehmigung von Sonderwünschen ist der Zahlungsnachweis in Kopie beizulegen, um Verzögerungen bei der Durchführung zu vermeiden.**

### **Wichtig bei Sonderwünschen:**

Sonderwünsche sind vom Mieter direkt mit den Firmen selbst abzuklären und zeitgerecht zu beauftragen! Ebenfalls selbst zu beauftragen sind die erforderlichen Vor- und Folgearbeiten bei allen vom Sonderwunsch betroffenen Firmen.

**Die Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. erteilt nur die Genehmigung hierfür!**

**Bitte bedenken Sie, dass Sonderwünsche für Firmen und Planung mit Mehraufwand verbunden sind. Bei Sonderwünschen oder Änderungen ist abhängig vom Aufwand mit Kosten zu rechnen, ebenso für Planänderungen.**

## Hinweise und Sonstiges:

Beachten Sie bitte, dass die Wohnungen in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküchen, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Vertragsgrundlage.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Mieter selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Sanitärgegenstände, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend nach Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da die Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

In den ersten 2 bis 3 Jahren wird auf Grund der Baufeuchte empfohlen keine dichten Tapeten auf Wand- und Deckenflächen aufzubringen, Bei der Aufstellung von Möbeln ist ein entsprechender Mindestabstand zur Wand einzuhalten, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, etc.)
- Wiederkehrende Wartung der mechanischen Anlagen (z.B. Wohnraumlüftung, etc.)
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

**Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten.**

## Naturmaße:

Baustellenbesichtigungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gestattet.

Etwa drei Monate vor Schlüsselübergabe wird die Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. einen Ausmesstermin bekannt geben und den gesicherten Zugang zur Baustelle ermöglichen.

**Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist verboten!**

Stand: 01.09.2020