

Wohnhausanlage in 2544 Leobersdorf Günselsdorferstraße

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Das Baugrundstück mit der Gst. Nr. 1123/11, EZ. 1949 liegt am Rande der Marktgemeinde Leobersdorf in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Leobersdorf. Das Grundstück wird im Süden begrenzt von der Günselsdorferstraße/Bundesstraße B18, im Westen von der Schulgasse und im Osten vom Wiener Neustädter Kanal.

In zwei Bauabschnitten werden insgesamt 72 Wohneinheiten samt Tiefgaragenabstellplätzen und den dazugehörigen Nebenräumen und Außenanlagen errichtet. Im ersten Bauabschnitt (Bauteil 1) entstehen zwei Punkthäuser mit insgesamt 36 Wohnungen (Stiege 1 und Stiege 2) und eine zweigeschossige Tiefgarage. Der zweite Bauabschnitt (Bauteil 2) besteht aus einem L-förmigen Baukörper mit ebenfalls 36 Wohnungen (Stiege 3 und Stiege 4) und einer eingeschossigen Tiefgarage. Die Gebäude bestehen neben den Kellergeschoßen mit Tiefgarage aus fünf oberirdischen Geschossen.

Die Wohnungen werden über zentrale Stiegenhäuser mit Aufzügen erschlossen und bieten Loggien, Balkone bzw. Terrassenflächen. Den Erdgeschosswohnungen sind ebenfalls Eigengärten zugeordnet. Weiters ist im Inneren der Anlage ein Kinderspielplatz eingeplant. Die Erschließung erfolgt über die Schulgasse.

Raumprogramm:

In den Kellergeschoßen von Bauteil 1 befindet sich die zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 54 PKW Stellplätzen (davon sind 2 Stellplätze für Bauteil 2 vorgesehen). Weiters sind in den Kellergeschoßen die erforderlichen Technikräume, sowie die Parteienkeller und ein Teil der Fahrräder in einem Abstellraum untergebracht.

Im Kellergeschoß von Bauteil 2 befinden sich die Tiefgarage mit 50 Stellplätzen, die erforderlichen Technikräume sowie ein Teil der Parteienkeller.

Im Erdgeschoß der Stiege 1 befinden sich ein Müllraum, ein Fahrrad- sowie ein Kinderwagenabstellraum. Ein weiterer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 2.

Im Erdgeschoß der Stiegen 3 und 4 sind zwei Abstellräume für Fahrräder sowie zwei Kinderwagenabstellräume untergebracht, ebenso ein Müllraum und Parteienkeller.

Im Erdgeschoß beider Bauteile befinden sich die ersten Wohnungen samt dazugehörigen Terrassenflächen und Eigengärten. Die weiteren Wohnungen sind in den restlichen vier Obergeschoßen untergebracht und verfügen über Loggien, Balkone oder Terrassen. Drei der Wohnungen sind als Maisonette Wohnungen ausgeführt.

Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen von etwa 53 bis 118 m². Zur Auswahl stehen Zwei-, Drei-, Vier und Fünf-Zimmerwohnungen.

Im 4. Obergeschoß der Stiege 4 gibt es eine Gemeinschaftsterrasse.

Außenanlagen:

Die Anbindung der Wohnhausanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schulgasse.

Die Außenanlagen bestehen aus 13 Wohngärten für die Wohnungen 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2/3, 3/1, 3/2, 3/4, 3/6, 3/7, 4/1, 4/2, 4/3 sowie einem Kinderspielplatz. Die Begrenzung zu den Nachbarrundstücken erfolgt mit Gitterzauneinfriedungen.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (Wien Energie). 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 Kellergeschoss im E-Verteilerraum untergebracht wird.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Regenwässer werden am Grundstück über Sickerschächte, Versickerungskörper bzw. Versickerungsmulden versickert.

Der zentrale Müllraum für Rest-, Papier-, Kunststoff-, Bio- und Metallmüll befindet sich im Erdgeschoß.

Heizung und Warmwasser:

Die Raumheizung sowie die Warmwasserbereitung werden mittels Biogas gewährleistet. Die Wärmeübergabe erfolgt mittels entsprechender Übergabestellen. Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Fußbodenheizung vorgesehen. Zur Regelung sind Raumthermostate im Wohnzimmer sowie in den Zimmern vorgesehen.

Wohnraumlüftung:

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe für einen kontinuierlichen Luftaustausch in der Wohnung zu sorgen. Die in der Abluft enthaltene Wärmeenergie wird über einen Wärmetauscher an die Frischluft übertragen. 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 im WC 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).

Kamine:

Jede Wohnung ist mit einem raumluftunabhängigen Kaminsystem ausgestattet. So ist es möglich, parallel zur kontrollierten Wohnraumlüftung ein raumluftunabhängiges Gerät für feste Brennstoffe anzuschließen.

Vor Errichtung muss vom Mieter die Genehmigung seitens dem NÖ Friedenswerk eingeholt werden. Genehmigungen vom Rauchfangkehrer, Statiker und gegebenenfalls behördliche Genehmigungen sind anschließend ebenfalls vom Mieter einzuholen. Eventuell erforderliche Kaminverlängerungen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beauftragen. Das Kehren der Rauchfänge erfolgt über Dach.

TV und Nachrichtentechnik:

Digitale SAT-TV-Anlage mit Receiver Empfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern errichtet. Der Receiver ist vom Mieter selbst beizustellen. Die Telefonanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Alle Zimmer sind mit einer IT Dose samt Leerverrohrung ausgestattet. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Mieter selbst zu veranlassen.

Mietergärten / Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besämt. Die Mietergärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einer Gitterzauneinfriedung von den Allgemeinflächen abgegrenzt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte mit Fundamentverstärkungen aus Dichtbeton lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Außenwände im Kellergeschoß aus 30 cm Dichtbeton, Innenwände 20cm bzw. 25cm dick. Außenwände in den oberirdischen Geschoßen aus 25 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen. Die Wohnungstrennwände aus 25 cm Schallschutzziegelmauerwerk sowie aus Stahlbeton samt Vorsatzschale. Die Stiegenhaus Trennwände aus 25cm Schallschutzziegelmauerwerk inkl. mineralischer Dämmung.

Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände in entsprechender Dicke beidseits gemalt bzw. verflies.

Decken:

Stahlbetondecke in Ortbeton lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

Gipsmaschinenputz, in den Nassräumen Kalk-Zement-Putz (nur auf massiven Wänden)

Dach:

Flachdach mit Kiesschüttung

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit hochdeckender, seidenglänzender Dispersionsfarbe, Farbe Weiß

Wohnungseingangstüren:

Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung und Doppelfalzzarge, weiß beschichtet

Außenelemente:

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

Innentüren:

Innentürblatt in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden mit Funk bedienbare Außenrollläden montiert.

Parteienkeller:

Verzinkte Kellertrennwände mit Türen, für Vorhängeschloss gerichtet.

Fußbodenbeläge:

VORRAUM:	Fliesen mit Fliesensockelleiste
WOHNZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
KOCHNISCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen
ABSTELLRAUM:	Fliesen mit Fliesensockelleiste
TERRASSE / BALKON:	Betonplatten

Wandbeläge:

BADEZIMMER:	Fliesen weiß, raumhoch
WC:	Fliesen weiß, ca. 120 cm 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 Waschbecken mit Einhandmischer 1 Badewanne in Kunststoff, mit Ab- und Überlaufgarnitur bzw. 1 Einhandmischer samt Brausegarnitur und Wandbrausehalter 1 Waschmaschinenanschluss
WC:	1 Hänge WC, Handwaschbecken
KOCHNISCHE:	1 Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler
EIGENGÄRTEN:	1 Wasseranschluss frostfrei

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt gemäß den ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter sowie Fernsteuerung für Sonnenschutz).

Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung für jede Wohnung zur Belüftung der Zimmer und Wohnräume sowie zur Entlüftung von Abstellraum, Bad und WC

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 dem NÖ Friedenswerk rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung des Niederösterreichischen Friedenswerks 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.

Das Niederösterreichische Friedenswerk 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 vom Niederösterreichischen Friedenswerk 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. Schicken Sie das Ansuchen per Mail mit dem Betreff „BVH Leobersdorf, Günselsdorferstraße 1, Stiege ... Top Nr. ... - Sonderwunsch“ an das Niederösterreichische Friedenswerk.

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.

Das Niederösterreichische Friedenswerk gibt nur die Genehmigung!

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 das Niederösterreichische Friedenswerk 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.

Besichtigungen / Naturmaße:

Besichtigungen der Baustelle während der Bauzeit sind aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gestattet.

Etwa drei Monate vor Schlüsselübergabe wird das NÖ Friedenswerk einen Ausmesstermin bekannt geben und den gesicherten Zugang zur Baustelle ermöglichen.

Das unbefugte Betreten der Baustelle ist verboten!