

Wohnhausanlage in 3180 Lilienfeld Liese Prokop Straße 17 und 19

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Auf dem Gst. Nr. 176/3 in 3180 Lilienfeld, Liese Prokop Straße 17 und 19 werden zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 31 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 49 KFZ-Abstellplätzen in offener Bauweise errichtet.

Die Gebäude werden mit Flachdacharchitektur in Niedrigenergiebauweise errichtet, die Erdgeschoßwohnungen erhalten zugeordnete Eigengärten. Die Objekte werden unterkellert (Dichtbetonbauweise) mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen in Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegel) nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt. Den oberen Abschluss der Gebäude bilden Flachdächer mit extensiver Begrünung bzw. Bekiesung und umlaufender Attika.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Liese Prokop Straße.

Raumprogramm:

Erschlossen werden die Wohnungen über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift. Je Wohneinheit gelangt man über den zentralen Vorraum bzw. die Wohnküche in die übrigen Räume, das sind die Schlaf-/Zimmer, WC, Bad und den Abstellraum. Die Küche ist ohne räumliche Trennung mit dem Wohnzimmer verbunden. Über das Wohnzimmer erfolgt auch immer zumindest ein Zugang zu den Loggien bzw. Balkonen sowie den Terrassen und Wohngärten im Erdgeschoss.

Weiters ist für jede Wohneinheit ein Einlagerungsraum (Parteienkeller) geplant, der sich im Kellergeschoss des jeweiligen Hauses befindet. Ein Gemeinschaftsraum samt Gemeinschaftsgarten ist im Erdgeschoss Liese Prokop Straße 19 situiert. Im Eingangsbereich sind je Stiege ein Fahrrad- und Kinderwagenraum integriert. Ein weiterer Fahrradabstellraum befindet sich im Kellergeschoss der Liese Prokop Straße 19.

Außenanlagen:

Die erforderlichen Parkplätze des Wohnhauses befinden sich in der Tiefgarage. Die Haupteingänge der Wohnhäuser sind über einen zentralen Vorplatz erreichbar, der sowohl vom südlichen, als auch vom westlichen Abzweiger der Liese-Prokop-Straße zugänglich ist. Die Eigengärten der Wohnhäuser sind rund um diese herum angeordnet.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt vom westlichen Abzweiger der Liese Prokop Straße aus. 49 Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unter den Wohnhäusern vorgesehen, wobei jeder Wohnung ein KFZ-Stellplatz zugeordnet ist. Ein weiterer KFZ-Stellplatz kann je nach Verfügbarkeit zusätzlich erworben werden.

Als allgemein nutzbare Freifläche ist neben Fahrbahnen, Gehwegen, Grün- und Versickerungsflächen ein Spielplatz an der Ostseite des Grundstücks situiert.

Heizung und Warmwasser:

Die Wohnhausanlage soll über einen Fernwärmeanschluss des örtlichen Fernwärmenetzes mit Wärme versorgt werden. Die Wärmeverteilungen zu den Häusern erfolgt über das Kellergeschoss der jeweiligen Häuser.

Die Anbindung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler, welche im Stiegenhaus des jeweiligen Geschoßes situiert sind. Für ein behagliches Raumklima im Wohnbereich ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Diese wird über eine Einzelraumregelung (Raumthermostat) im Wohnzimmer, Zimmer, Schlafzimmer und Bad geregelt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den einzelnen Wohnungen mittels FW-Speicher.

Wohnraumlüftung:

In allen Wohneinheiten ist eine kontrollierte 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 den Stahlbetondecken eingelegt. Auf Grund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Der Einsatz einer Umluftdunstabzugshaube ist möglich.

Das Wohnraumlüftungsgerät ist im WC über dem WC-Spülkasten situiert. Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr betrieben. Mittels im Wohnzimmer eingebautem Bedienfeld kann der Eigentümer die Lüftung individuell auf seine Bedürfnisse einstellen.

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

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Stromanschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVN). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, Aufzug, SAT-Verteiler etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen, Loggien, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher im E-Zählerraum im Kellergeschoss untergebracht ist.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer und die Regenwässer von Dachflächen werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die übrigen Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Der Müllraum für Rest-/Bio-, Papier- und Kunststoffmüll ist in der Stiege 2 angeordnet, des Weiteren befindet sich ein überdachter Müllplatz im Freibereich zwischen den beiden Stiegen.

TV und Nachrichtentechnik:

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern errichtet. Der Receiver ist vom Eigentümer selbst beizustellen. Die Leerverrohrung für die Medienanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefon- bzw. Internetanschluss ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen. Eine Telefon-Leerverrohrung wird im Wohnzimmer vorgesehen.

Kamine:

Die Wohnungen sind mit einem raumluftunabhängigen Sammlerkaminsystem ohne Rauchrohranschluss ausgestattet, welches über die gesetzliche Anforderung der Notkamine weit hinausgeht. So ist es möglich, parallel zur kontrollierten Wohnraumlüftung, ein raumluftunabhängiges Gerät für feste Brennstoffe anzuschließen. Vor Errichtung müssen vom Eigentümer die Genehmigung durch den Rauchfangkehrer, eine Bestätigung durch den Statiker und gegebenenfalls behördliche Genehmigungen eingeholt werden. Eventuell erforderliche Kaminverlängerungen sind vom Eigentümer auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Gerätetype ist ebenfalls mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Die Freigabe seitens dem NÖ Friedenswerk ist vom Eigentümer selbst unter Vorlage dieser Genehmigungen einzuholen.

Das Kehren der Rauchfänge erfolgt über Dach sowie durch die Putztürchen in den Erdgeschosswohnungen bzw. den Wohnungen des 1. Obergeschosses. Der Aufstieg für den Rauchfangkehrer ist durch einen Dachausstieg im Stiegenhaus gegeben, für das Kehren über die Erdgeschoss- bzw. Wohnungen im 1. Obergeschoss ist dem Rauchfangkehrer der Zutritt durch die jeweiligen Eigentümer zu ermöglichen.

Bauweise:

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und dementsprechend wärmegeklämt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Jede Wohnung ist standardmäßig mit einer mechanischen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Die Eigengärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einem Maschendrahtzaun voneinander und von den Allgmeinflächen abgegrenzt. Die Eigengärten haben durch eine Gartentüre Zugang auf einen Weg bzw. eine öffentliche Fläche. Diese Gartentüre erfüllt lediglich den Zweck, um die Entsorgung des Rasenschnittes zu ermöglichen und dient nicht als Hauptzugang.

Barrierefreiheit:

Eine barrierefreie Zugänglichkeit wird in der gesamten Anlage in den allgemeinen Bereichen hergestellt. Ebenso ist ein behindertengerechter (rollstuhlgeeigneter) Lift eingepplant. Innerhalb der Wohnungen wird eine barrierefreie Zugänglichkeit gewährleistet, bei Bedarf auch in Form einer möglichen Raumzusammenlegung von Bad und WC bzw. Abstellraum und WC. Deshalb sind die entsprechenden Trennwände demontierbar ausgeführt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte oder Streifenfundamente lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Außenwände und tragende Wände aus Hochlochziegel mit integrierter Wärmedämmung bzw. Schallschutzziegel nach statischem Erfordernis

Nichttragende Wände:

Gipskartonständerwände

Decken:

Stahlbetondecke in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

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

Dach:

Flachdach begrünt bzw. bekiest

Fassade:

Außenreibputz einfarbig

Hauseingangsportale:

Aluminiumbauweise pulverbeschichtet

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Belag aus Fliesen samt Sockelleisten, Stahlgeländer mit Handlauf beschichtet

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Halbdispersion, Farbe Weiß

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Holz-Alu und 3-Scheiben-Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen und Sohlbänke in Alu Natur bzw. pulverbeschichtet

Sonnenschutz:

Alle Hauptfenster und Fenstertüren vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss erhalten außenliegende Schiebeläden.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstürblatt inklusive Türspion, Namensschild und Mehrfachverriegelung, brandhemmend (EI 30), einbruchhemmende Widerstandsklasse WK II, in glatter Ausführung. Oberflächen einfarbig weiß.

Innentüren:

Innentürblatt, teilweise mit Glasfüllungen in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

Fußbodenbeläge:

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
KÜCHE:	Fliesen mit Sockel bzw. Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen mit Sockel
ABSTELLRAUM:	Fliesen mit Sockel
TERRASSEN:	Betonplatten
LOGGIA/BALKON:	Betonplatten

Wandbeläge:

BADEZIMMER:	Fliese weiß, raumhoch mit farbiger Bordüre
WC:	Fliese, an der Rückwand, ca. 1,20m hoch

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt gemäß ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (ohne Geräte, je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter). Terrassen, Loggien und Balkone erhalten eine Deckenleuchte.

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
KÜCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste 1 WC-Sitz und Deckel

Lüftung:

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

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 Eigentümer selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Eigentümer 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 gemäß Pkt. V. (2) des Kaufvertragsmusters 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!