

Wohnhausanlage in 2624 Neusiedl am Steinfeld, Am Waldstrand 1-3

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Auf dem Gst. Nr. 356/8, EZ 699 in 2624 Neusiedl am Steinfeld, Am Waldstrand entsteht eine Wohnhausanlage bestehend aus fünf Häusern und insgesamt 57 Wohnungen mit den dazugehörigen Nebenräumen und Außenanlagen in zwei Bauabschnitten. Die Erschließung erfolgt über die Bahnstraße.

Im ersten Bauabschnitt werden die Häuser 1 bis 3 mit 29 Wohnungen errichtet.

Die Häuser 1 und 3 besitzen jeweils ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, während Haus 2 über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss verfügt.

Raumprogramm:

Die Wohnhausanlage besteht im ersten Bauabschnitt aus drei Häusern.

- Haus 1: 8 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum und Arztzimmer
- Haus 2: 13 Wohnungen sowie eine Verkaufsfläche für einen Greissler
- Haus 3: 8 Wohnungen und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum

Die Wohnnutzflächen für das Raumprogramm der insgesamt 29 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 50 m² bis zur größten mit ca. 90 m². Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse bzw. Loggia. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen Eigengarten.

Heizung und Warmwasser:

Die Heizung- und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage(n) pro Haus.

Die Anbindung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler, welche in jeder einzelnen Wohnung, im Fußbodenheizungsverteiler untergebracht sind. Die Warmwasserzähler werden in den WCs der einzelnen Wohnungen untergebracht.

Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung vorgesehen. Diese wird über Raumthermostate in den einzelnen Aufenthaltsräumen geregelt.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVN). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, Aufzug, SAT-Verteiler etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Loggien, Terrassen, Außenanlagenbereiche sowie die Allgemeinräume sind mit Beleuchtungskörper ausgestattet. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher im Zählerverteilerschrank im Erdgeschoss im Bereich der Einlagerungsräume untergebracht wird.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Regenwässer werden in Sickerschächten auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Der Müllplatz für Rest-, Papier-, Kunststoff- und Biomüll aller Häuser befindet sich im Bereich der Grundstückszufahrt vor den Parkplätzen.

TV und Nachrichtentechnik:

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern errichtet. Der Receiver ist vom Mieter selbst beizustellen.

Die Telefonanschlussdose (Medienanschlussdose) wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Mieter selbst zu veranlassen.

Kamine:

Jede Wohnung ist mit einem raumluftunabhängigen Kaminsystem DN 16 samt 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 Mieter die Genehmigung durch den Rauchfangkehrer, eine Bestätigung durch den Statiker und gegebenenfalls behördliche Genehmigungen eingeholt werden. Die Gerätetype ist ebenfalls mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Die Freigabe seitens dem NÖ Friedenswerk ist vom Mieter selbst unter Vorlage dieser Genehmigungen einzuholen.

Das Kehren der Rauchfänge erfolgt über das Dach. Der Aufstieg für den Rauchfangkehrer ist durch einen Dachausstieg im Stiegenhaus gegeben.

Außenanlagen / KFZ-Stellplätze:

Die Anbindung der Wohnhausanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bahnstraße. Die überdachten Parkplätze befinden sich direkt bei der Grundstückseinfahrt. Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet. Der Freiraum beinhaltet einen zentralen Platz inkl. Spielplatz sowie Gemeinschaftsgärten. Das Grundstück wird mittels Maschendrahtzaun zum umliegenden Wald abgegrenzt, um Schäden durch Wild zu vermeiden.

Niedrigenergie:

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), mit welcher der Energieverbrauch effizient gesenkt werden kann, ausgestattet.

Bauweise:

Die Anlage wird zum größten Teil in Holzbauweise errichtet (Außenwände als Holzriegel und Außendämmung; tragende Innenwände teils Brettschichtholz, teils Holzriegel; Brettschichtholzdecken als Sicht).

Barrierefreiheit:

Eine barrierefreie Zugänglichkeit wird in der gesamten Anlage in den allgemeinen Bereichen hergestellt.

Alle notwendigen Türansläge sowie Niveauunterschiede bei Außentüren werden nicht größer als 3cm und mit gut überrollbaren Türschwellen barrierefrei hergestellt. Weiters ist ein behindertengerechter Lift eingeplant.

Einlagerungs-, Allgemein- und Nebenräume:

Jede Wohnung verfügt über einen Einlagerungsraum, welcher im jeweiligen Wohnhaus situiert ist, dieser ist sowohl mit dem Lift als auch vom Stiegenhaus aus zugänglich. Im Erdgeschoß von Haus drei befindet sich ein Fahrradabstellraum zur gemeinsamen Nutzung. In unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche von Haus eins sowie Haus drei ist jeweils ein Kinderwagenraum zur gemeinsamen Nutzung angeordnet.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besämt. Die Eigengärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einem Maschendrahtzaun von den Allgemeinflächen abgegrenzt. Die Eigengärten haben durch eine Gartentüre Zugang auf einen Weg bzw. eine öffentliche Fläche, somit ist das Entsorgen des Rasenschnittes gewährleistet.

Aus versicherungstechnischen Gründen dürfen an den Zäunen keine Sichtschutzmatten oder ähnliches montiert werden. Technisch bedingte Einbauten wie Schachtdeckel, Regensinkkästen, etc. sind frei zugänglich zu halten.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte mit Fundamentverstärkungen lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Holzriegelwände mit Wärmedämmung im Zwischenbereich der Riegel, teilweise Brettschichtholz-Wandkonstruktionen lt. stat. Erfordernis, Vorsatzschale als Installationsebene bei den Außenwänden, gespachtelt und gemalt

Nichttragende Wände:

Trockenbauwände, beidseits einfach oder doppelt beplankt, gespachtelt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Brettschichtholzdecke lt. statischem Erfordernis in Sichtausführung

Innenwände:

Holzriegelwände, teilweise Brettschichtholz-Wandkonstruktionen lt. stat. Erfordernis, beidseits beplankt, gespachtelt und gemalt bzw. verflies

Dach:

Warmdach bekiest gemäß bauphysikalischer Berechnung, extensiv begrüntes Dach über dem Gemeinschaftsraum

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz gemäß bauphysikalischer Berechnung

Hauseingangsportale:

Holz / Glas

Stiege:

Stahlbetonstiegen mit Belag aus Feinsteinzeug mit Sockelleiste und Handlauf.

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Holz-Konstruktion mit 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. bauphysikalischer Berechnung und Energieausweis. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen und Sohlbänke in Alu eloxiert oder pulverbeschichtet.

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden montiert.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstürblatt mit Mehrfachverriegelung, in Holzumfassungszarge, vollwandig, dichtschießend, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK II, in glatter Ausführung

Innentüren:

Innentürblatt in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß in glatter Ausführung

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen (Gipskartonplatten) gemalt mit Innendispersion, Farbe weiß, ansonsten Holzoberflächen sichtbar, im Stiegenhaus Mattlatexanstrich ca. 100 cm hoch.

Wandbeläge:

BADEZIMMER:	Fliese weiß, raumhoch, mit Bordüre
WC:	Fliesen weiß, ca. 1,20 m hoch (Höhe Vorsatzschale)

Fußbodenbeläge:

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel / Klebeparkett mit Sockelleiste
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
WOHNKÜCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen
ABSTELLRAUM:	Fliesen mit Sockelleiste
TERRASSE/LOGGIA:	Holzbelag

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 Schalter für Sonnenschutz). Loggien bzw. Terrassen erhalten eine Wand- oder Deckenleuchte.

Lüftung:

Es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung für jede Wohnung zur Belüftung der Zimmer und Wohnräume sowie zur Entlüftung von Bad, WC und des Küchenbereichs verbaut.

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe einerseits der Wohnung Frischluft zuzuführen, andererseits die verbrauchte Luft über Dach abzuleiten. Die in der Abluft enthaltene Wärmeenergie wird über einen Wärmetauscher an die Frischluft übertragen. Prinzipiell wird die Frischluft in den Aufenthaltsräumen eingebracht und über WC, Bad sowie Küche abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme an den Decken, im Fußbodenaufbau und in den tragenden Innenwänden der einzelnen Wohnein-

ten. Die Luftkanäle werden unter abgehängten Decken bzw. mit örtlichen Verkleidungen (Poterien) verdeckt.

Das Wohnraumlüftungsgerät ist an der Schachtwand über dem WC bzw. im Abstellraum montiert.

Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr über betrieben, auch in den Sommermonaten, wenn die Fenster offenstehen, um die innen liegenden Räume ausreichend zu entlüften.

Mittels im Wohnzimmer eingebauten Bedienfeld kann der Wohnungsinhaber die Intensität individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen.

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 Belüftungsanlage regelmäßig laut Gerätebeschreibung zu warten. Für den regelmäßigen Filterwechsel laut Hersteller Richtlinien ist zu sorgen (Wartungsvertrag).

Aufgrund dieses Lüftungssystems kann eine Abluftdunsthäube in der Küche nur als Umluftsystem eingebaut werden.

Sanitärinstallationen:

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Abflüsse (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht angeführt) und wird unter Putz verlegt. (ausgenommen Küchen, Vorwandinstallation)

BADEZIMMER:	1 Badewanne, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur und Einhandmischer 1 Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur und Einhandmischer 1 Waschmaschinenanschluss
KÜCHE / KOCHNISCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit 2-Mengen Drückplatte 1 WC-Sitz mit Deckel 1 Handwaschbecken, weiß, Ab-/Überlaufgarnitur mit Einhandmischer

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 NÖ Friedenswerk Ges.m.b.H. 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.

Die NÖ Friedenswerk Ges.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 Niederösterreichischen Friedenswerk Ges.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 Niederösterreichische Friedenswerk Ges.m.b.H. 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:

Baustellenbesichtigungen sind aus sicherheitstechnischen Aspekten nicht möglich.

Das unbefugte Betreten der Baustelle ist verboten!

Nach Fertigstellung des Estrichs können Naturmaße für die Einrichtung genommen werden. Für einen Termin wenden Sie sich an das Niederösterreichische Friedenswerk bzw. die Örtliche Bauaufsicht.

Stand: 26.02.2018