

Wohnhausanlage in 2020 Hollabrunn, Wiener Straße 115 Bauteil 1, Stiegen 1 - 3

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage:

Im Bereich der Wiener Straße, Vohburggasse und Straße der Sudetendeutschen wird eine Wohnhausanlage bestehend aus drei freistehenden Wohnhäusern mit je 11 Wohnungen errichtet. Es wird ein Müllraum und je Stiege ein überdachter Fahrradstellplatz errichtet. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt über die Wiener Straße an der westseitigen Grundgrenze. Es werden 50 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage errichtet.

Raumprogramm:

Die Wohnnutzflächen für das Raumprogramm der 33 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 36 m² (1 Zimmer) bis zur größten mit ca. 89 m² (4 Zimmer). Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über eine vom Wohn-/Essbereich aus begehbare teilüberdachte Terrasse und über Eigengärten mit einer Fläche von ca. 23 m² bis ca. 197 m². Die Wohnungen im ersten Obergeschoß haben teilüberdachte Balkone, welche vom Wohn-/Essbereich aus zugänglich sind. Den Wohnungen im Dachgeschoß sind Dachterrassen als Freiflächen zugeordnet. Die Wohnungserschließung erfolgt über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus. Die Haupteingänge befinden sich an der Nordseite der Häuser. Alle Wohnungen sowie sämtliche allgemeine Bereiche des Hauses sind mit einem Aufzug erschlossen und barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen selbst sind barrierefrei anpassbar ausgeführt. Die Fahrradstellplätze befinden sich vor den Haupteingängen der Wohnhäuser. Die Kinderwagenabstellräume befinden sich im Kellergeschoss.

Außenanlagen:

Der Müllraum befindet sich zwischen Stiege 2 und 3 angrenzend an die Wiener Straße. Die Außenanlagen zwischen den Gebäuden sind zum größten Teil als Eigengärten den jeweiligen Erdgeschoßwohnungen zugeteilt. Im zweiten Bauabschnitt wird eine allgemeine Wiesenfläche mit Kinderspielplatz in der Mitte des Grundstückes für die Bewohner errichtet.

KFZ Stellplätze:

Es sind 50 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Garage fix zugeordnet. Ein Weiterer kann je nach Verfügbarkeit zusätzlich erworben werden.

Kellerabteile und Nebenräume:

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, welches sowohl mit Lift als auch vom Stiegenhaus zugänglich ist. Jedes Wohnhaus verfügt im Kellergeschoß zudem über einen Kinderwagen- und Trockenraum.

Heizung und Warmwasser:

Die Wohnhausanlage wird mit einer Biogas-Heizung versorgt. Die Gasleitung wird im Kellergeschoss in den Haustechnikraum eingeleitet und von diesem verteilt.

Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Niedertemperatur- Fußbodenheizung verlegt. Über ein raumthermostatgesteuertes Zonenventil, welches in der Wohnungsstation integriert ist, wird die Heizungsversorgung einer Wohneinheit bei Bedarf automatisch aktiviert bzw. deaktiviert. Diese Wohnungsstation, in welcher sich auch der Wärmemengenzähler befindet, ist jeweils im Vorraum jeder Wohnung als Unterputzverteiler positioniert.

Zusätzlich wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung ausgeführt, welche hilft die Wohnräume immer mit genügend frischer Luft zu versorgen, ohne unnötig Energie durch Fensterlüftung zu verlieren.

Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls dezentral in der Wohnungsstation. Für die Wohnhausanlage gibt es einen Hauptkaltwasserzähler.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, Aufzug, SAT-Verteiler etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen, Balkonen, Loggien, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in einem Zählerkasten im Technikraum im KG untergebracht wird.

Am Dach jedes Wohnhauses wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Anlage ist zur Deckung des Allgemeinstromverbrauches gedacht und speist den Überschuss in das öffentliche Netz ein.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Abwässer werden über den Schmutzwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Der Müllplatz für 33 Wohnungen befindet sich mittig zwischen Stiege 2 und Stiege 3. Es sind Behälter für Restmüll, Kunststoff, Bio und Papier vorgesehen.

TV und Nachrichtentechnik:

Vorgesehen ist eine digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Es wird sowohl im Wohn-/Essraum als auch in den Aufenthaltszimmern ein Anschluss vorgesehen. Der Receiver ist von jedem Mieter selbst beizustellen. Die leerverrohrte Telefonanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Mieter selbst zu veranlassen.

Barrierefreiheit:

Die barrierefreie Zugänglichkeit wird in den Allgemeinbereichen bis zu den Wohnungen hergestellt. Der Hauseingang, die Stiegen und der behindertengerechte Lift sind barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen selbst sind barrierefrei anpassbar ausgeführt.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Jeder Eigengarten erhält einen frostfreien Wasseranschluss und wird mit einem Maschendraht-bzw. Stabmattenzaun vom Nachbargarten, bzw. den Allgemeinflächen abgegrenzt. Die Eigengärten werden durch Zugänge vom Gehweg aus erschlossen.

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatten 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:

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

Decken:

Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

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

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe Weiß

Dach:

Flachdach (Hauptdach Wohnhaus): Warmdachaufbau mit Kies

Flachdach (Nebendächer Wohnhaus): extensives Gründach

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit Silikatdünnputz

Hauseingangstüren:

Aluminiumportale pulverbeschichtet

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Belag aus Feinsteinzeug und Sockelleiste, Absturzsicherung Flachstahlgeländer mit Handlauf, lackiert

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, Farbe weiß, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen, weiß und Sohlbänke in Alu pulverbeschichtet, abgestimmt auf die Fensterdeckschalen

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden ausgeführt. Die Steuerung erfolgt mittels Funkhandsender.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstürblatt mit Mehrfachverriegelung, Blockzarge, brandhemmend nach brand-schutztechnischem Erfordernis, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK 2, glatt, Oberfläche einfarbig weiß

Innentüren:

Innentürblatt, Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß in glatter Ausführung

Aufzug:

8 Personen-Aufzug, in barrierefreie Ausführung.

Beschichtungen:

Stahlzargen weiß matt lackiert, Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersionsfarbe, Farbe weiß, im Stiegenhaus scheuerfeste Beschichtung ca. 200 cm hoch.

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 EG:	Estrichplatten
Balkon/Loggia/Dachterrasse:	Holzrost

Wandbeläge:

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

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.

Sanitärinstallationen:

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

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 1 Handwaschbecken, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer

Wohnraumlüftung:

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe einerseits der Wohnung Frischluft zuzuführen, andererseits die verbrauchte Luft über das 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 und Abstellraum abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme in den Decken der einzelnen Wohneinheiten.

Auf Grund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Die Lüftung 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 eingebautem Bedienfeld kann der Wohnungsinhaber die Schaltzeiten 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 Schimmelbildungen 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).

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 Niederösterreichischen Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung des Niederösterreichischen 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.

Das Niederösterreichische 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 vom Niederösterreichischen 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 Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft 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 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 das 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: 20.12.2019