



Reihenhausanlage in 2620 Natschbach-Loipersbach Uferstraße 65, Steingasse 18

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Auf dem Gst. Nr. 689/45 in 2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 und Steingasse 18 wird eine Reihenhausanlage mit insgesamt 8 Reihenhäusern mit 12 KFZ-Abstellplätzen in offener Bauweise errichtet.

Die zwei Gebäudeblöcke zu je 4 Reihenhäusern werden mit Flachdacharchitektur in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die Objekte werden mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss in Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegel) nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt und erhalten zugeordnete Eigengärten. Den oberen Abschluss der Gebäude bilden Flachdächer mit Bekiesung und umlaufender Attika.

Raumprogramm:

Die Reihenhäuser mit einer Wohnnutzfläche von jeweils ca. 109 m² und vier Zimmer erschließen sich vom Zugangsweg zum jeweiligen Haupteingang in ein Vorzimmer mit Zugängen zum Technikraum, WC, Hauptwohnraum mit integrierter Küche. Vom Hauptwohnraum aus gelangt man über eine gewendelte Stiege in das Obergeschoß mit drei Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche und separatem WC. Dem Hauptwohnraum im Erdgeschoss sind Eigengärten mit Terrassen und Abstellraum vorgelagert. Weiters wird im Bereich der Eingänge jeweils ein weiterer Abstellraum errichtet.

Außenanlagen:

Die erforderlichen Parkplätze der Reihenhausanlage befinden sich an der Nord- und Südseite des Grundstücks. Die Haupteingänge der Reihenhäuser sind über einen Zugangsweg erreichbar, der sich ostseitig von der Uferstraße bis zur Steingasse erstreckt. Die Eigengärten der Reihenhäuser sind westseitig angeordnet.

Je 6 Kfz-Stellplätze sind sowohl an der Uferstraße als auch an der Steingasse vorgesehen, wobei jedem Reihnhaus 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 Treffplatz zwischen den Objekten in der Mitte des Grundstücks situiert.

Heizung, Kühlung und Warmwasser:

Die Reihenhäuser werden jeweils mittels einer gesplitteten Sole-Wasser-Wärmepumpe und Warmwasserbereitung aus dem Technikraum im Erdgeschoß mit Wärme versorgt. Diese Wärmepumpe ermöglicht es auch, mittels einer Bauteilaktivierung das Reihenhaus zu kühlen.

Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Niedertemperatur Fußbodenheizung vorgesehen.

Die Wärmepumpe ist mit einer Kühlfunktion ausgestattet. Dies ermöglicht es auch, mittels einer Bauteilaktivierung über die Betondecke das Reihenhaus kühl zu halten. (sanfte Kühlung, Raumtemperatur kann leicht gesenkt werden, entspricht jedoch keiner Klimaanlage)

In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement angeordnet.

Die maximal erreichbare Raumtemperatur beträgt in den Aufenthaltsräumen 22°C, im Bad 24°C.

Wohnraumlüftung:

In allen Reihenhäusern 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 des jeweiligen Reihenhauses. 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).

Achtung: Die in der Wohnhausanlage installierte kontrollierte Wohnraumlüftung ersetzt nicht die Funktion einer Klimaanlage.

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.

Photovoltaik-Anlage:

Zur elektrischen Nutzung der Sonnenenergie wird am Dach jedes Reihenhauses eine PV-Anlage installiert. Die Anlage ist zur Deckung des Eigenstromverbrauches gedacht und speist den Überschuss in das öffentliche Netz ein.

Sicherheitssystem:

Jedes Reihenhaus wird mit einem Alarmsystem ausgestattet. Über ein Bedienelement im Eingangsbereich wird die Gebäudeaußenhaut sowie der Innenbereich gesichert. Die Alarmanlage entspricht den Anforderungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien und ist darüber hinaus individuell erweiterbar.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Stromanschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (NÖ Netz). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, etc.) wird auf alle Reihenhäuser aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper.

Jedes Reihenhaus erhält einen eigenen Stromzähler, welche in E-Zählerkästen beim Zugangsweg untergebracht sind.

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

Es ist jeweils ein Müllraum für Rest-/Bio-, Papier- und Kunststoffmüll bei Grundstückszugang, unmittelbar nach den KFZ-Stellplätzen angeordnet.

Kamine:

Die Wohnungen sind mit einem raumluftunabhängigen Kaminsystem 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 im Erdgeschoss. Der Aufstieg für den Rauchfangkehrer ist bei jedem Baukörper über eine an der Außenwand montierten Leiter möglich.

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. Jedes Reihenhaus 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 Allgemeinflächen abgegrenzt. Jeder Eigengarten hat 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. Um eventuelle Niveauunterschiede auszugleichen, können die Gartenflächen Böschungen aufweisen.

Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

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:

Ziegel, beidseits verputzt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Stahlbetondecke in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

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

Dach:

Flachdach bekies

Fassade:

Außenreibputz einfarbig

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Holzbelag und Holzhandlauf

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt, 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:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden ausgeführt.

Eingangstüren:

Alu-Hauseingangstüre mit verglasten Seitenteil, einbruchhemmende Widerstandsklasse WK II.

Innentüren:

Innentürblatt, teilweise mit Glasfüllungen in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

Fußbodenbeläge:

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
KÜCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
WOHNZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen mit Sockel
ABSTELLRAUM:	Beton
TERRASSEN:	Betonplatten

Wandbeläge:

BADEZIMMER:	Fliese weiß, raumhoch
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).

Die Stellplätze werden mit einer Leerverrohrung bis zum Zählerkasten verbunden, damit nachträglich die Installation einer E-Ladesteckdose auf Sonderwunsch vom jeweiligen Reihenhaus hergestellt werden kann.

Sanitärinstallationen:

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Abfließleitungen (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 Duschwanne bodenbündig mit Glastrennwand 2 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer
KÜCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste 1 WC-Sitz und Deckel
TECHNIKRAUM:	1 Waschmaschinenanschluss

SONDERWÜNSCHE

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Eigentümer 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 Eigentümer 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 die Kaufanbotsannahme vorliegt sowie die Anzahlung in der geforderten Höhe lt. Kaufvertrag eingelangt ist.

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 Eigentümer 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 Reihenhäuser 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.

Naturmaße:

Eine Besichtigung der Baustelle während der Bauzeit ist aus sicherheitstechnischen Gründen nur nach vorheriger Terminvereinbarung 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!

Stand: 10.01.2022