

Wohnhausanlage in 2700 Wr. Neustadt, Fischauer Gasse 58 A

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage/ Baukörper:

Es wird auf dem derzeitigen Gst.Nr. 550/65, EZ.20710 in 2700 Wr. Neustadt, Fischauer Gasse 58 A eine Wohnhausanlage, bestehend aus einem einzelnen Baukörper mit insgesamt 20 Wohneinheiten und den dazugehörigen Nebenräumen, sowie überdachten Parkplätzen, ein Carport, Einfriedungen und Außenanlagen errichtet.

Das geplante Wohnhaus ist als langgestreckter, rechteckiger Baukörper konzipiert. An der Südfassade sind Loggien bzw. Balkone vorgesehen. Das Wohnhaus wird mit einer Putzfassade ausgeführt.

Der Müllraum befindet sich im nördlichen Freibereich des Grundstückes und wird lediglich mit einem Trapezblech überdacht. Die Fahrradräume, der Hauswartraum mit zugeordnetem WC sowie der Kinderwagenabstellraum befinden sich im Kellergeschoss.

Raumprogramm:

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50m²- ca. 68m², d.h. 2- Zimmer und 3- Zimmer.

Über die zentral gelegene Außenstiege gelangt man in das Erdgeschoß. Von hier gelangt man in das zentral gelegene, innenliegende Stiegenhaus mit Aufzug, welches alle Geschoße (Keller – 2.OG) erschließt. Über die nördlich gelegenen offenen Laubengänge gelangt man zu den einzelnen Wohnungen.

Über dem Vorraum ist praktisch die gesamte Wohnung zu erschließen. Hier gelangt man ins Bad, das WC, das Schlafzimmer und auch das Wohn-Esszimmer, welchem nördlich die offene Koch-nische zugeordnet ist.

Den Wohnungen sind Loggien und Balkone vorgelagert. Weiters hat jede Wohnung im Keller ein eigenes Abteil. Der Müllraum, für alle Wohneinheiten, befindet sich im nördlichen Freibereich.

Die Fahrradräume, der Hauswartraum mit zugeordnetem WC und der Kinderwagenabstellraum befinden sich im Kellergeschoss.

Außenanlagen:

Die Anbindung des geplanten Wohnhauses erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, welche in Verlängerung zur bestehenden Zufahrtsstraße des Lebensmittelmarktes hergestellt wird. Diese Straße dient auch als Hauptzufahrt für die weiteren projektierten Wohngebäude.

Die Begrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt mittels Stützmauern und Zaunsockeln mit aufgesetztem Maschendrahtzaun und Stabmattenzäunen.

KFZ Stellplätze:

Für die Wohnhausanlage sind im überdachten Freibereich und in einem Carport 31 Stellplätze vorgesehen.

Heizung und Warmwasser:

Die Wohnhausanlage soll über einen Fernwärmeanschluss des örtlichen Fernwärmenetzes mit Wärme versorgt werden. Die Wärmeverteilungen zu den einzelnen Wohneinheiten werden im Kellergeschoss bzw. im überdachten Freibereich frei an der Decke montiert und werden entsprechend den wärmetechnischen Anforderungen isoliert.

Die Anbindung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wärmemengenzähler, welche für jede Wohnung in den Fußbodenheizungsverteilern der jeweiligen Einheiten untergebracht sind.

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

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnungslüftung eingebaut. Diese Wohnungslüftung 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 ein Schlauchsystem, welches in den Decken eingelegt wird.

Aufgrund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden.

Das Wohnraumlüftungsgerät ist an der Schachtwand über dem WC 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 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 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:

Anschluss 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, Balkonen, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in einem Zählerkasten in der E-Zentrale im Keller untergebracht wird.

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

Der Müllraum für Rest-, Papier-, Kunststoff-, Biomüll befindet sich im nördlichen Freibereich.

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 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.

Bauweise:

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und dementsprechend wärme gedämmt, 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.

Barrierefreiheit:

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

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte mit Fundamentverstärkungen aus Stahlbeton lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Im Keller Außenwände aus Stahlbeton, tragende Wände innen ebenfalls in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Ab Erdgeschoß Außenwände und tragende Wände innen aus 25 cm Hochlochziegel bzw. Schallschutzziegel, wo statisch erforderlich Stahlbetonwandscheiben

Nichttragende Wände:

10 cm Gipskartonständerwand, beidseits gespachtelt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Stahlbetondecke in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

Gipsmaschinenputz, in den Nassräumen Kalk-Zement-Putz

Dach:

Flachdach (Warmdach) mit extensiver Begrünung

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz

Hauseingangsportale:

Aluminiumportale pulverbeschichtet

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Belag aus keramischen Belag und Sockelleiste, Lamellengeländer mit Handlauf

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Halbdispersion, Farbe Weiß

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff und 2-Scheiben-Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen und Sohlbänke in Alu Natur oder pulverbeschichtet

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden montiert.

Innentüren:

Innentürblatt, teilweise mit Glasfüllungen in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

Fußbodenbeläge:

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

Wandbeläge:

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

Sanitärinstallationen:

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

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

Lüftung:

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

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt lt. ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter sowie Taster für Sonnenschutz). Loggia und Balkone erhalten eine Wandleuchte.

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.

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 Baustellenendgereinigt 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 (Badewannen, 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 Möbel 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 Aspekten nicht gestattet.

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

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist verboten!