

Wohnhausanlage in 2700 Wr. Neustadt Bräunlichgasse 13a, 13b, 13c ident Kindlergasse 16

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Auf dem Gst. Nr. .1207 der KG Wiener Neustadt wird eine Wohnhausanlage, bestehend aus vier Stiegen und insgesamt 93 Wohnungen mit den dazugehörigen Nebenräumen, Tiefgarage und Außenanlagen in 2700 Wiener Neustadt in der Bräunlichgasse 13a, 13b, 13c, Kindlergasse 16 errichtet.

Die Freibereiche sind klar in private und halböffentliche Zonen gegliedert. Besonderes Augenmerk wird dabei auf gute Aussicht, Freiraumbezug sowie optimale Besonnung und Belichtung jeder Wohnung gelegt. Der zentrale Platz im Innenhof mit integriertem Kinderspielplatz und überdachten Fahrradabstellplätzen steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Erschlossen werden die Wohnungen je Stiege über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen ist barrierefrei konzipiert.

Raumprogramm:

Die Stiege Bräunlichgasse 13a besitzt ein Erdgeschoss sowie ein 1. und 2. Obergeschoss. Die Stiegen Bräunlichgasse 13b und 13c sowie Kindlergasse 16 besitzen jeweils ein Erdgeschoss, ein 1., 2. und 3. Obergeschoss. Das Erscheinungsbild der Fassaden wird durch Terrassen, Loggien und Balkone geprägt.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Parteienabstellraum, welcher sich im Kellergeschoss bzw. im jeweiligen Geschoss der Wohnung befindet.

Gemeinschaftliche Kinderwagenräume befinden sich im Erdgeschoss der Bräunlichgasse 13c und Kindlergasse 16. Gemeinschaftliche Fahrradabstellräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss der Bräunlichgasse 13a und 13c.

Der Müllraum für die gesamte Wohnhausanlage wird südseitig, westlich der Tiefgarageneinfahrt, an der Kindlergasse 16 im Erdgeschoß situiert.

Die Wohnnutzflächen für das Raumprogramm der insgesamt 93 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 52 m² bis zur größten mit ca. 94 m². Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse, ein Balkon bzw. eine Loggia. Die Erdgeschosswohnungen verfügen teilweise über einen Eigengarten.

Heizung und Warmwasser:

Die Wohnhausanlage wird über einen Fernwärmeanschluss des örtlichen Fernwärmenetzes mit Wärme versorgt.

Für ein behagliches Raumklima im Wohnbereich ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Die Wärmeabgabe wird über ein Haupt-Raumthermostat im Wohnzimmer bzw. über Nebenthermostate in den Zimmern geregelt.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

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

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in einem Zählerkasten in der jeweiligen E-Zentrale im Keller untergebracht wird.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Der zentrale Müllraum für Rest-, Papier-, Kunststoff- und Biomüll befinden sich im Gebäude neben dem Zugang zur Stiege Kindlergasse 16.

Kamine:

Jede Wohnung ist mit einem Notkamin DN 16 ohne Rauchrohranschluss ausgestattet. Der Anschluss von Öfen an die Notkamine ist nicht gestattet.

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

Außenanlagen / KFZ Stellplätze:

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht eine interessante Hofsituation, die Platz für Kommunikationsflächen und für den erforderlichen Spielplatz bieten.

Der Kinderspielplatz wird im Zentrum der Anlage angeordnet. In der nordwestlichen Ecke der Wohnhausanlage wird von der Bräunlichgasse aus eine Durchgangsmöglichkeit in den Hofbereich angeordnet. Über diesen Durchgang sowie den vier Stiegenhäusern wird der Innenhof erschlossen. Der gesamte Innen- bzw. Freibereich wird vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten.

Die Anbindung des Fahrzeugverkehrs an die Wohnhausanlage erfolgt über die Kindlergasse.

In der Tiefgarage, werden insgesamt 95 KFZ-Abstellplätze und 7 Moped/Motorrad-Abstellplätze errichtet. Jeder Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Bauweise:

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und entsprechend 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.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Die Eigengärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einem Stabilgitterzaun von den Allgemeinflächen abgegrenzt. Alle 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, etc. sind frei zugänglich zu halten.

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 in jedem Stiegenhaus ein Lift eingeplant.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte oder Streifenfundamente lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Im Keller Außenwände aus 30cm Stahlbeton, tragende Wände innen ebenfalls aus Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Ab Erdgeschoss Außenwände und tragende Wände innen aus 25 cm Hochlochziegel bzw. Schallschutzziegel, wo statisch erforderlich aus Stahlbetonwandscheiben in entsprechender Stärke.

Nichttragende Wände:

Trockenbauwände, beidseits gespachtelt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Stahlbetondecken in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis, teilweise abgehängte Decken nach Erfordernis

Innenputz:

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

Dach:

Flachdach (Warmdach) bekiest

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz

Hauseingangsportale:

Aluminiumbauweise pulverbeschichtet

Stiegen:

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

Aufzug:

8 Personen-Aufzug, in barrierefreier Ausführung

Fenster und Terrassentüren:

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

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Fenstertüren im Wohnungsverband werden elektrisch bedienbare Außenrollläden montiert, welche mittels Funk-Fernbedienung steuerbar sind.

Innentüren:

Innentürblatt in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß, teilweise mit Glasfüllung

Wohnungseingangstüren:

Rahmenstocktüre, Oberfläche einfarbig weiß, Einbruchschutz WK2, mit 5-fach Verriegelung

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Dispersion, Farbe weiß

Fußbodenbeläge:

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
WOHNKÜCHE / KOCHNISCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen
ABSTELLRAUM / SPEISS:	Fliesen mit Sockel
BALKON / LOGGIA:	Betonplatten
TERRASSEN:	Betonplatten

Wandbeläge:

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

Sanitärinstallationen:

BADEZIMMER:	1 Badewanne, weiß, oder 1 Dusche, weiß 1 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

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

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt lt. ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter, jedoch ohne Geräte, Lampen oder Leuchtmittel).

Loggien, Terrassen und Balkone erhalten eine Wandleuchte.

Wohnraumlüftung:

In allen Wohneinheiten ist eine Wohnungslüftung eingebaut. Diese kontrollierte Wohnungslüftung 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 die Aufenthaltsräume eingebracht und über WC, Bad sowie Küche und Abstellraum abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme in den Stahlbetondecken der einzelnen Wohneinheiten.

Aufgrund dieses Lüftungssystems kann keine eigene Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Umluftgeräte sind aber möglich.

Das zentrale Wohnraumlüftungsgerät befindet sich am Flachdach. In den einzelnen Wohnungen werden im Bereich des WCs (vereinzelt auch im Abstellraum bzw. Bad) in der abgehängten Decke der Schalldämpfer und die Verteilerbox für die Lüftungsleitungen eingebaut.

Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr über betrieben, auch in den Sommermonaten, wenn die Fenster offenstehen, um die innenliegenden Räume ausreichend zu entlüften. Mittels eines im Wohnzimmer eingebauten Bedienfeldes kann der Wohnungsinhaber die Intensität der Lüftungsanlage individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung darf nicht außer Betrieb gesetzt werden, da sonst die notwendige Belüftungsmenge in der Wohnung nicht gewährleistet wird und es dann zu Schimmelbildung an den Bauteiloberflächen (Wände, Decken und Böden) 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 der Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung durch die Niederösterreichische 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.

Die 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 von der Niederösterreichische 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. erteilt nur die Genehmigung hierfür!

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 die 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 die 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!