



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE
KREMSEBERG LANDSTRASSE 107
3100 ST. PÖLTEN

INDEX: 03/21
Freifinanziertes Eigentum

LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die Projektliegenschaft befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze von St. Pölten zwischen Kremser Landstraße und Kremserberg – am Beginn einer Siedlungszone, welche zu einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt zählt. Sie zeichnet sich durch ihre leicht erhöhte Lage mit teilweise Fernblick über St. Pölten bis zum Ötscher aus. Die Liegenschaft grenzt an die Kremser Landstraße an und wird im Süden durch diese sowie im Norden durch ein kurzes Servitut über das Nachbargrundstück erschlossen.

Die Kremser Landstraße ist eine regionale Landstraße zwischen St. Pölten und Krems, in deren Verlängerung über die Mariazeller Straße im Süden St. Pöltens die A1 Westautobahn sowie die S33 Kremser Schnellstraße erreicht wird.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch gemischte Bebauung und Nutzung: Wohnsiedlungen und Wohnhausanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Waldflächen und Kellergasse.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Verkehrsnetz St. Pöltens angeschlossen. Sie befindet sich wenige Meter von der Station Kremser Landstraße des Stadtbus LUP Linie 2 entfernt, mit dem in 8 Fahrtminuten das Zentrum sowie der Bahnhof St. Pölten als wichtiger überregionaler Verkehrsknotenpunkt erreicht wird, Frequenz zu den Hauptverkehrszeiten 30 Minuten.

Das Wohngebäude besteht aus einem Riegel und zwei kammartigen Anbauten. Insgesamt entstehen somit auf dem Gelände 71 Wohneinheiten, samt Tiefgarage auf zwei Ebenen, ein Müll-, sowie mehrere Fahrradräume (teilweise Abstellanlage im Freien) und einem Kinderspielplatz. Das Gebäude entwickelt sich über ein Tiefgeschoß (Ebene -1), über Ebene 0 (teilweise im Erdreich) bis zur Ebene 4. Der Haupteingang befindet sich im Innenhof der Wohnhausanlage in Ebene 1, zusätzlicher Nebeneingang im Bereich der Tiefgarageneinfahrt in Ebene 0. Intern erschließt sich die Wohnhausanlage vertikal mit einem sicheren Stiegenhaus und der entsprechenden Aufzugsanlage von Ebene -1 bis Ebene 4. Jede Tiefgaragenebene wird durch eine eigene Zu- und Abfahrt verkehrlich erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über einen zugeordneten Freiraum (Loggia, Terrasse oder Balkon).

Ebenerdige Wohnungen (Ebene 0, tlw. Ebene 1) verfügen zusätzlich über einen Eigengarten.

Die Wohnhausanlage wird über ein außenliegendes Pool zum Baden (mit Poolhaus) ergänzt.



GRUNDSTÜCKE, FLÄCHEN, NUTZUNGSÜBERSICHT, RECHTSFORM UND TERMINE

Grundstück:

Ort: 3100 St. Pölten
Straße: Kremser Landstraße 107
Gst.Nr.: 1432/4
Katastralgemeinde: 19544 St. Pölten

Flächen:

ca. 5.440 m² Grundstücksfläche
Wohnnutzfläche ca. 4.881,96m² ohne Loggienflächen

Beschreibung des Projekts:

Wohnungen	71 (freifinanziert)
Lokale	0
Stellplätze PKW	96

Rechtsform der Wohnungen und Stellplätze:

Freifinanziertes Eigentum

Termine:

Baubeginn: April 2021
Geplante Fertigstellung: ca. Oktober 2022
Geplante Übergabe: ca. November 2022

Energieeffizienz:

Daten gemäß Energieausweis vom 11.03.2021: Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK) in kWh/m²a 28,5

Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f GEE, SK): 0,74

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf.

1 ALLGEMEIN

1.1 Erschließung

Die Wohnhausanlage ist an eine öffentliche Straße angeschlossen. Fußläufig wird die Wohnhausanlage über ein internes Wegenetz zugänglich.

1.2 Allgemeinflächen und Freiräume

Die Wohnhausanlage ist mit einem Spielplatz sowie weiteren begrünten Freiflächen ausgestattet. Zusätzlich befindet sich auf den allg. Freiflächen ein Pool mit Poolhaus (Umkleide, WC). In Ebene 4 wird eine großzügige Gemeinschaftsterrasse errichtet.

1.3 Freiflächen

Jede Wohnung verfügt über Freiflächen wie Terrasse, Balkon bzw. Loggia. Den Wohnungen 1-5 und 9-20 ist zusätzlich ein Eigengarten zugewiesen.

1.4 PKW-Abstellplätze

In der zweigeschossigen Tiefgarage (Ebene -1, Ebene 0) befinden sich PKW-Abstellplätze, die Zu- und Abfahrt erfolgt je Geschoß.

1.5 Strom und Wärmeversorgung

Die Beheizung erfolgt über das Netz der Fernwärme St. Pölten GmbH. Für die Versorgung mit Wärme ist mit der Fernwärme St. Pölten ein Einzelliefervertrag abzuschließen. Gezählt wird die Wärmemenge über Wärmemengenzähler, welche sich im Eigentum der Fernwärme St. Pölten befinden.

Die Stromversorgung erfolgt über den lokalen Stromversorger, der Netz Niederösterreich GmbH. Jede Wohnung verfügt über separate Zähler.

Durch Ummeldung ist mit jedem Versorger ein Einzelliefervertrag abzuschließen.

1.6 Kommunikation

Die Kommunikation mittels Datenleitung für Internet etc. erfolgt über A1 und Kabelplus. Ein Fernmeldeanschluss ist vorhanden.

2 Rohbau

2.1 Fundierung

Ausführung als Stahlbetonfundamentplatte wasserundurchlässig.

2.2 Kellermauerwerk

Ausführung in Stahlbeton-Massivkonstruktion, Bewehrung und Betongüte lt. Angaben Statik. Die Abdichtung der unterirdischen Bauteile erfolgt gemäß ÖNORM. Die Dämmung erfolgt lt. Angabe Bauphysik.

2.3 Außenmauerwerk

Stahlbeton- bzw. Halbfertigteil-Wände oder Ziegelwände mit Vollwärmeschutzfassade, gemäß Statik und Bauphysik. Raumseitig gespachtelt und weiß gemalt. Außenseitig verputzt.

2.4 Tragende Innenwände, Säulen und Unterzüge

Stahlbeton-bzw. Halbfertigteil-Wände oder Ziegelwände gemäß Statik und Bauphysik. Gespachtelt und weiß gemalt.

2.5 Geschoßdecken

Stahlbeton- bzw. Elementdecken (Ortbeton oder Fertigteile), gemäß Statik. Stöße und Fugen raumseitig gespachtelt und vollflächig mit Innendispersionsanstrich weiß gemalt.

2.6 Dachkonstruktion Dach Tiefgarage

Stahlbetondecke (Gefällebeton bzw. Oberfläche im Gefälle mitbetoniert), Elastomerbitumen - Abdichtungsbahn, intensive Begrünung, teilweise höhere Substratschichten gemäß Außenanlagenplan (Bepflanzung) und begehbaren Flächen gemäß Außenanlagenplan.

2.7 Dachkonstruktion Flachdach

Flachdächer: Wärme gedämmte Stahlbeton- bzw. Elementdecke (Ortbeton oder Fertigteil) mit Abdichtung und Bekiesung, lt. Bauphysik und Statik.

2.8 Notkammine

Es kommen keine Notkammine zur Ausführung.



3 Ausbau Allgemein

3.1 Dachentwässerung / Niederschlagswässer

Flachdachentwässerung über innen und außenliegende Abfallrohre. Die Ableitung der Niederschlagswässer gemäß Versickerungskonzept und behördlichen Vorgaben.

3.2 Abwasser

Wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

4 Wohnungen

4.1 Allgemeines

Die Ausführung der beschriebenen Qualitäten und Beistellung der bezeichneten Einrichtungsgegenstände erfolgt jeweils entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept.

Raumhöhe: In den Wohnungen Ebene 0 bis Ebene 4 beträgt die Raumhöhe ca. 2,50 m. Entsprechend der technischen Erfordernis und gemäß Architektur- und Haustechnikplanung sind in erster Linie in den Nebenräumen teilweise abgehängte Decken, und/oder Poterien sowie Unterzüge inkl. ggf. erforderlicher Revisionen erforderlich, welche die Raumhöhe einschränken bzw. reduzieren.

4.2 Bodenbeläge:

Die Ausstattung mit Fußbodenbelägen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bodenbeläge Zimmer:

Fußbodenheizung, Böden belegt mit 3-Schicht Parkett Eiche, lebhaft sortiert, Oberfläche versiegelt, in Dielenoptik, mit passender Schweizerleiste.

Produkt: Weitzer Parkett WP 3-Schicht Parkett Comfort Diele Eiche astig wild (180 cm Länge, 17,5 cm Breite), ca. 2,5mm Nuttschicht, Gesamtstärke 11mm oder gleichwertiges

Bodenbeläge Nassräume:

Fußbodenheizung (außer in den Abstellräumen), qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug, Format ca. 60x30cm, im Verband verlegt. HB LBK Cloud, Farbe „beige“ oder gleichwertiges. Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt.

Inkl. Ausführung der entsprechenden Feuchtigkeitsisolierung in den Sanitärbereichen am Boden und im Spritzwasserbereich an den Wänden inkl. Wandhochzug.

Bodenbeläge Terrassen/Loggien:

Betonplatten Stärke 4 cm, Format ca. 50 x 50 cm.

4.3 Bodenaufbau

Schwimmender Estrich, Trittschall und Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis.

4.4 Wand und Deckenbeschichtungen

Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnräume/Wohnküche, Zimmer:

Wand: gespachtelt oder geputzt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen.

Decke: Ausführung wie Wand.

Bad:

Qualitativ hochwertige Verfliesung aus glasierten Wandfliesen, weiß, glänzend, im Verband verlegt, Format ca. 60x30cm. HB LBK Concept oder gleichwertiges. Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt. Verfliesung bis Zargenoberkante.

WC:

Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verflies. Die restlichen Wände mit Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe.

Alle anderen Wand- und Deckenflächen: gespachtelt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen. Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken in Vorräumen/Gängen, Bädern, WCs und Abstellräumen gemäß Architektur- und Haustechnikplanung (ist nicht im Verkaufsplan dargestellt).

4. 5 Fenster und Fenstertüren

Fenstertür- und Fensterkonstruktionen als Kunststoff-Alu-Konstruktionen, Farbe innen weiß, außen pulverbeschichtet in weiß bzw. nach Wahl des Architekten.

Eventuelle Absturzsicherung aus Sicherheitsglas (klar) am Fensterstock mit vertikalen Profilen (Farbe Anthrazit bzw. nach) montiert. Ausführung laut Ö-Norm.

Schalldämmwert mindestens 38dB

Uw-Wert mindestens 1,40W/m²K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/1,48m), mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend der Bauphysik.

Innenfensterbank (bei bodentiefen Fenster keine vorhanden), Außenfensterbank Alu pulverbeschichtet in der Farbe Weiß oder nach Wahl des Architekten

Je Aufenthaltsraum mind. ein Fenster mit Drehkippbeschlag (mit Spaltlüftung)

Beschlag Alu eloxiert

Fensterbeschlag Grundmann Modell 18004, oder gleichwertiges (elliptischer Querschnitt) passend zu Innentürbeschlägen, Innenfensterbänke aus Holzformbauteilen mit Melamin-Harz. Außensohlbänke ALU (Farbe gemäß architektonischem Gesamtkonzept), Innenfensterbank Werzalit oder gleichwertiges

Alle Fenster- und Türkonstruktionen werden unter Berücksichtigung der Vorschriften der Bauordnung für NÖ und weiterer anwendbarer Regelwerke hergestellt und eingebaut.

4.6 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren im Stiegenhaus mit Doppelstehfalzzarge als Brandabschlüsse teilweise mit Türschließer, Klimaklasse C, U-Wert mind. 2,50 W/m²K, weiß lackiert

Glatte Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter weißer Oberfläche. Die Türblätter (Durchgangslichte 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Absenkichtung hergestellt.

Einbruchswiderstandsklasse RC2

Türdrücker/-knaufgarnitur in Edelstahl matt mit Langschild mit Aufbohr- und Ausziehschutz.

Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar, Schloss mit Mehrfach-Verriegelung. Die Türelemente sind mit einem Weitwinkel Türspion und Türschild mit Top-Nummer ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse RC2 und sind gemäß Brandschutzkonzept teilweise mit einem Türschließer ausgestattet. Die Türschließer sind aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen erforderlich, um den sicheren Fluchtweg durch das Stiegenhaus zu gewährleisten.

Farbe innen und außen weiß, oder nach Wahl des Architekten

4.7 Innentüren

Bei den Innentüren kommen Stahlzargen (Fa. Dana oder gleichwertiges), weiß lackiert mit einem gefälztem Türblatt zur Ausführung. Die Innentüren werden mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm errichtet.

Innentüren als glatte Holztüren mit Holztürblatt aus Röhrenspanplatten, mit weiß beschichteter Oberfläche.

Beschläge aus Edelstahl matt, in Bad und WC: Drücker mit WC-Beschlag. (Rosette, Drehknopf, Notöffner) in Wohnküchen/Zimmer: Drücker mit Buntbartschloss. Fa. Grundmann oder gleichwertiges

4.8 Sonnenschutz

Sonnenschutz Gartenwohnungen: Außenliegende, in der Fassade eingebaute Rollläden mit Licht- und Lüftungsschlitz, Bedienung elektrisch (kein Windwächter) mit Funk-Fernbedienung. Fa. Valetta oder gleichwertiges, Unterputzrolladen Typ Ruti oder gleichwertiges. Behang in weiß Aluminium, Führungsschienen in Weiß.

Sonnenschutz alle Wohnungen außer Gartenwohnungen: Schienengeführte, in der Fassade eingebaute Außen- Raffstore (Fa. Valetta oder gleichwertiges) mit S-Lamellen, Bedienung elektrisch (kein Windwächter) mit Funk- Fernbedienung, Farbe Lamellen in weiß Aluminium, Führungsschienen in Weiß.

4.9 Rauchmelder/Gegensprechanlage

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet. Im Untergeschoss sind Schleusentüren in Brandschutzqualität vorgesehen.

Die Gegensprechanlage ist beim Eingang situiert.

4.10 Sanitärausstattung

Waschmaschinenanschluss in Bädern oder Abstellräumen lt. Plan

WC:

Wand-Hänge WC: Wandtiefspülklosett, weiße Keramikschale (Fa. Laufen Pro A oder gleichwertiges) samt Sitzbrett und Deckel, sowie integriertem Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik. Und einer weißen Betätigungsplatte (Fa. Geberit / Sigma oder gleichwertiges).

Handwaschbecken: In den WCs (wenn lt. Verkaufsplan ein separates WC vorgesehen ist) ca. 45 cm x 34 cm Farbe weiß, Laufen Pro A.

Bad:

Badewanne (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Eingebaute Duo- Rechteckbadewanne (Format ca. 180x80x40cm), aus Sanitär-Acryl weiß mit mittigem Einlauf, (Fa. Duravit / D-Code oder gleichwertiges) inkl. Wannenträger.

Wannenarmatur: Aufputz-Einhebel-Thermostat-Wannenfüllbatterie verchromt, (Fa. Ideal Standard / Ceratherm T25 oder gleichwertiges) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause und Duschschlauch (Fa. Ideal Standard / Idealrain oder gleichwertiges).

Duschtasse (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Eingebaute, flache Duschtasse mit ca. 3cm Stufe, (Format ca. 90x90cm), aus Sanitär-Acryl weiß, (Fa. Ideal Standard/ Alva Idea oder gleichwertiges).

Duscharmatur: Aufputz-Einhebel-Thermostat-Brausebatterie verchromt, (Fa. Ideal Standard/ Ceratherm T25) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Duschschauch (Fa. Ideal Standard / Idealrain oder gleichwertiges).

Handtuchheizkörper: Ausführung als elektrischer Sprossenheizkörper in der Farbe Weiß, (Format ca. 50 - 60cm, Höhe ca. 130cm), (Fa. Zehnder / Zeno oder gleichwertiges).

Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn sowie ein Ablauf- Anschluss (im Bad/WC oder Abstellraum gemäß Verkaufsplan).

Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (Alternativ im Abstellraum).

5 Heizung, Lüftung

5.1 Allgemein

Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt über händisch regulierbare Ventile im Heizungsverteilerkasten. Zusätzlich ist im Referenzraum (in der Regel im Wohnzimmer) ein Raumthermostat angeordnet.

5.2 Raumthermostate

Elektronischer Raumtemperaturregler im Referenzraum mit Drehknopf für die Sollwerteinstellung. Einfache Regelung durch analoge Einstellung.

5.3 Lüftung

Abluft für Bäder erfolgt über Einzellüfter Schalter und Nachlaufrelais gesteuerter Grundlaststufe und Möglichkeit zur Aufschaltung einer stärkeren Stufe über einen separaten Schalter. Einzellüfter in WCs wird gleichzeitig mit Lichtschalter aktiviert und ist mit Nachlaufrelais ausgestattet. Einzellüfter in Abstellräumen (wenn Waschmaschinenanschluss) sind über Schalter (Doppelwippe mit Licht) separat zu steuern. Um etwaigen durch Unterdruck hervorgerufenen Effekt vorzubeugen kommen Fensterfalzlüfter zur Ausführung.

6 Elektroinstallation

Die gesamte Anlage wird vom öffentlichen Netz mit elektrischer Energie versorgt. Eine Trafoanlage und ein Niederspannungsraum werden im Untergeschoss errichtet. Die Anspeisung erfolgt über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Die Zähler für die Wohnungen befinden sich in den Haustechnikräumen im Untergeschoss.

Elektroausstattung Wohnungen:

Die folgenden Angaben geben die standardmäßig vorgesehene Elektroausstattung in den Wohnungen an, die genaue Ausführung in den Wohnungen kann davon abweichen und ist den Elektroinstallationsplänen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt. Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz.

Stromkreise je Wohnungseinheit (Ausstattung):

- 1 Stromkreis Kochfeld
- 1 Stromkreis Backrohr
- 1 Stromkreis Kühlschrank, Gefriergerät
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 1 Stromkreis Handtuchheizkörper
- 3 Stromkreise Steckdosen
- 1 Stromkreis Licht

6.1 Abstellraum & Schrankraum

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Bad)

6.2 Badezimmer / Dusche

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar
- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (alternativ im Abstellraum)
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Trockner (alternativ im Abstellraum)

6.3. Eingangsbereich außen

- 1 Glockentaste

6.4 Vorraum

- 1-2 Deckenauslässe mit 2 Wechselschaltern, teilweise mit Kreuzschaltern
- 1 Steckdose
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz für Starkstrom (alternativ im Abstellraum bzw. wo technisch möglich)
- 1 Gegensprechanlage (nachrüstbar auf Videoinnenstelle)

6.5 Kochnische / Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 direkter Wandauslass über der Abwäsche
- 1 Steckdose über dem Herd zum Anschluss eines Dunstabzuges (Umluft)
- 1 Herdanschlussdose mit 1,5 m Kabel
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

6.6 Gang

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern
- 2 Steckdosen

6.7 WC

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter

6.8 Wohnzimmer

- 2 Deckenauslass mit Ausschaltern, teilweise mit Wechsel- oder Kreuzschaltern
- 4-6 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Kabelplus und 1 A1 (Telekom) Steckdose, sowie 1 Leerdose

6.9 Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 3-5 Steckdosen
- 1 Mediensteckdose (A1 oder Kabelplus) und 1 Leerdose

6.10 Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden

- 1 Wand- und Deckenauslässe mit Ausschalter innen
- 1 Steckdose mit Klappdeckel je Balkon, Loggia oder Veranda
- 1 Steckdose auf den Terrassen

6.11 Schalter- und Steckdosenprogramm

Ausführung: Schalter & Steckdosen in weiß

Höhenangaben beziehen sich auf die Achse:

- die Steckdosen sitzen in der Regel ca. 30cm hoch
- die Arbeitssteckdosen in den Küchen sitzen ca. 110cm hoch
- die Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank sitzen ca. 30cm hoch
- die Steckdosen über den Waschtischen und Handwaschbecken sitzen ca. 120cm hoch
- die Steckdose für den Dunstabzug sitzt ca. 205cm hoch

- Einzelschalter (oberster Schalter) sitzen in der Regel auf einer Höhe von ca. 105cm
- der Lichtschalter neben dem Doppelbett auf einer Höhe von ca. 55cm
- Gegensprechanlage und Raumthermostate sitzen auf ca. 140cm.

Schalterprogramm:

Fa. Schrack Visio, weiß matt oder gleichwertiges

Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Bei sämtlichen Wand- und Decken- Auslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt (mit provisorischer Glühbirne und Fassung, ohne Leuchte).

6.12 Fernsehempfang/Telekommunikation

In jeder Wohnung befindet sich ein Medienverteiler. In diesen Verteilern werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für die Medien folgende Medien geführt.

A1: Festnetz, Internet, TV

Kabelplus: Festnetz, Internet, TV

In jedem weiteren Wohn- und Schlafraum wird eine sternförmige Leerverrohrung, inkl. Vorspanndraht mit Unterputz-Dose und Blindabdeckung (=Medienleerdose), passend zum angebotenen Schaltermaterial, installiert. Durch dieses kann auch nachträglich noch ein Medium nachgezogen werden.

6.13 Gegensprechanlage Innen

Gegensprechanlage im Vorraum oder Gängen, Farbe in Weiß, Fa. Bticino oder gleichwertiges. Nachrüstbar Video: mittels Videoinnensprechstelle.

Die Außenstelle der Gegensprechanlage befindet sich auf Ebene 1 beim Haupteingang.

7 Sonstige Ausstattung

7.1 Wasserauslass auf den Terrassen und Loggien

Ausführung: je Wohnungen eine selbstentleerende, frostsichere Armatur
Produktbeispiel: Kemper Frosti

7.2 Schließanlage

Ausführung eines Schlüssel-Schließsystem mit Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar und 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung.

Einlagerungsabteile werden mit Vorhangschloss ausgestattet. Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen der Garagentore geliefert.

7.3 Terrassen und Balkone

Untersicht der Balkone werden entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept in der Farbe Weiß ausgeführt. Sämtliche Wohnungen weisen einen minimalen Niveauunterschied zwischen der Ebene der Innenräume und jener der Außenfläche auf.

Balkone, Loggien:

Boden: Betonplatte 50 x 50 cm

Geländer: Ein durchgehendes Geländer mit einer Füllung aus (voraussichtlich) Streckmetall auf einer verzinkten Stahlkonstruktion.

Trennwände zwischen den Terrassen aus Stahlrohrrahmen (verzinkt) mit einseitig montierten Senova-Platten nach Erfordernis.

7.4 Eigengärten

Bei Eigengärten wird entlang der Außenwände ein Traufenstreifen mit Schotter und Randabschluss zum angrenzenden Garten ausgeführt.

Die Rasenflächen werden mittels Besämung mit Gebrauchsrasen ausgeführt. Die Pflege, Bewässerung sowie der Grasschnitt und die regelmäßige Unkrautbeseitigung obliegt ab Datum der Übergabe dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Weitere Bepflanzungen gemäß Verkaufsplan. In den Eigengärten beträgt die Vegetationsschicht mind. 20 cm (Eigengärten sind großteils vollständig unterkellert). Die Pflanzung von tiefen wurzelnden Sträuchern kann daher nur durch Aufschüttung erfolgen.

Stabgitterzaun, Farbe anthrazit bzw. nach Wahl AG (Standardfarbe), Höhe ca. 120cm zwischen den Eigengärten bzw. zu den allgemein zugänglichen Teilen der Anlage.

Zauntüren Mit Einbauzylinder (sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel).

Ggf. können sich Schächte für die Be- und Entlüftung des Untergeschosses in den Eigengärten bzw. an die Eigengärten angrenzend befinden (siehe Verkaufsplan).

7.5 Allgemeinbereich und Allgemeinräume, Stiegenhaus und Gänge

Bodenbelag:	Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug
Wand- und Deckenanstrich:	Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt mit der Nassabriebklasse 3.
Portale/Türen:	hochwärmegedämmtes Türsystem aus Aluminium mit Isolierverglasung.
Beleuchtung:	Deckenleuchten, Leuchttaster
Brandrauchentlüftung:	Über die Lichtkuppel über der obersten Geschoßdecke.

7.6 Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Die Fahrradabstellräume sind in Eben -1 und Ebene 0, der Kinderwagenabstellraum ist in der Ebene 0 untergebracht. Mittels Aufzug sind diese Räume barrierefrei vom Stiegenhaus erreichbar.

Bodenbelag:	Beton flügelgeglättet
Wand- und Deckenanstrich:	Kinderwagenraum: Betonoberfläche Fahrradraum: Betonoberfläche

7.7 Müllraum

Der Müllraum befindet sich in Ebene 0. Die Erschließung ist über einen internen Erschließungsgang, die Parkebene 0 sowie straßenseitig gegeben. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht.

Bodenbelag:	Beschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	Betonoberfläche
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchverschluss
Wasseranschluss:	Kaltwasseranschluss
Einrichtung:	Pralleisten aus Aluminium für die Müllgefäße
Lüftung:	mechanische Lüftung

7.8 Postfachanlagen

Die Wohnhausanlage ist im Eingangsbereich mit einer Postfachanlage, mit einem separaten Fach für Papiermüll und einem Informationsbereich für die Hausverwaltung ausgestattet.

7.9 Aufzug

Die Wohnhausanlage ist mit einer Aufzugsanlage (Fa. Schindler oder gleichwertig) ausgestattet, welche die Wohnungen und die Untergeschosse erschließt.

8 Kellerräume/Einlagerungsräume

Sämtlichen Wohnungen ist jeweils ein versperrbares Einlagerungsabteil auf Ebene -1 zugeordnet. Der Bereich der Einlagerungsabteile wird statisch entlüftet. Die einzelnen Einlagerungsabteile weisen hochwertige Beschläge aus Metall verzinkt auf. Die Türen sind mit einem Vorhangschloss ausgestattet.

Teilweise sind bei den Einlagerungsabteilen im oberen Bereich der Wände Entrauchungsöffnungen (Gitter) vorgesehen, welche nicht verstellt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Baurestfeuchte in der Anfangsphase aufgrund der Luftfeuchtigkeit zu einer eingeschränkten Nutzung kommen kann (erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

Bodenoberfläche	Beton flügelgeglättet
Lüftung	Statische Lüftung

9 Tiefgarage

Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich in der Ebene -1 und 0.

Stellplatzgrößen richten sich nach den Mindestanforderungen der BO f. NÖ/OIB-Richtlinien. Die Stellplatzgrößen betragen ca. 250 x 500 cm, die Behindertenstellplätze ca. 350 x 500 cm. Die Raumhöhe in den Ebenen beträgt ca. 2,10 m.

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

Der Boden wird mit einer Beschichtung ausgeführt. Im gesamten Garagenbereich sind Bodenmarkierungen angebracht und die Stellplätze durchlaufend nummeriert.

Entwässerung

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung der Tiefgarage durch die Wohnungseigentümer werden zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer Bodenverdunstungsrinnen ausgeführt, welche ev. in Sammelgruben entwässern. Zum Teil befinden sich die Sammelgruben und/oder Verdunstungsrinnen im Randbereich der Stellplätze.

Für die Reinigung der Tiefgarage und die erforderlichen Wartungsarbeiten des Kanalsystems muss die Garage frei von Fahrzeugen sein, im Bedarfsfall muss darüber hinaus auch der Zugang zu diesen Sammelgruben und Rinnen gewährleistet werden.

Türen und Tor:

Der Zutritt zum Gang oder Stiegenhaus wird bei den garagenseitigen Schleusentüren mit einem Türknauf bzw. bei Fluchtwegen ggf. mit Panikbeschlag versehen. Sämtliche Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als Brandschutz Türen, Schleusentüren ausgeführt.

Das Garagentor wird als Rollgittertor ausgeführt. Die Bedienung erfolgt mittels Schlüsselschalter und/oder Fernbedienung. In der Tiefgarage ist eine Induktionsschleife zur automatischen Öffnung bei der Ausfahrt auf der Tiefgarage vorgesehen.

Technische Ausrüstung:

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Belüftung erfolgt über natürliche, statische Zu- und Abluftöffnungen.

Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflagen errichtet.

10 Außenanlagen

Die allgemein zugängliche Außenanlage steht sämtlichen Wohnungsnutzerinnen zur rücksichtvollen Nutzung laut Hausordnung zur Verfügung. Es gibt einen Kinderspielplatz sowie private Eigengärten. Die Grünraumgestaltung wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept umgesetzt.

Die erforderlichen Verbindungswege werden befestigt aus Asphaltfeinbeton ausgeführt und ausreichend beleuchtet. Die Entwässerung der versiegelten Flächen erfolgt seitlich in die Grünbereiche bzw. über Bodeneinläufe.

Die Abgrenzung zwischen allgemein zugänglichen Bereichen zu bzw. zwischen Eigengärten erfolgt mit einem Stabgitterzaun.

11 Pool

Im allgemeinen Teil der Außenanlagen ist das Pool situiert. Dieser Pool kann zum „Baden“ benutzt werden. Die Nutzung ist durch eine „Badeordnung“ geregelt. Das Pool kann nur in dem dafür vorgesehenen Zeitraum benutzt werden.

12 Küchen

Anschlüsse für Küchen gerichtet (Küchenmöbel und Küchengeräte sind nicht inkludiert)
Dunstabzüge sind mit Umluft möglich (keine Abluft)

13 Sonstiges

Die in den Verkaufsplänen dargestellten Möblierungen (außer Sanitär, Allgemeinbereiche) sind im Lieferumfang nicht enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag grundsätzlich alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und ausgeführt werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen vorbehaltlich Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen sowie Änderungen aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben zu verstehen sind, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheit darstellen.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie die der Allgemeinbereiche.