

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**WE 11110 – Perschling II-1
3142 Weißenkirchen a.d. Perschling
Alpenblickgasse 7 bis 12**

12 Wohneinheiten

Freifinanzierte Miete mit Option

Stand: 20.01.2025

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Die Gesamtanlage besteht aus sechs 2-geschoßigen Objekten und wird in einem Bauabschnitt errichtet. Die sechs Baukörper zu je 2 Wohneinheiten bestehen aus einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß.

Energieausweis: HWB ref, SK < 39,00 kWh/m²a

WOHNGEBÄUDE

Die Wohngebäude erstrecken sich von Osten nach Westen, parallel zur privaten Erschließungsstraße und bestehen aus einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß.

Erschlossen wird die Anlage über das öffentliche Straßennetz (Alpenblickgasse) an der Ostseite der Liegenschaft. Von hier aus erfolgt die Zufahrt zu den einzelnen Objekten über die interne Erschließungsstraße, welche als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet wird.

Der Zugang zu den Gebäuden kann fußläufig über die Alpenblickgasse und weiter über die interne Erschließungsstraße erfolgen.

Zwischen den Objekten befinden sich die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Stellplätze sowie Vorplätze und Vorgärten. Jeder Wohneinheit ist ein oberirdischer PKW-Abstellplatz (teilw. überdacht) sowie ein Schuppen zugeordnet.

ALLGEMEINFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN

Nördlich der Erschließungsstraße ist ein Grünstreifen situiert, welcher östlich in den nicht öffentlichen Spielplatz mündet. Südlich der Objekte befinden sich die den Wohneinheiten zugeordneten Eigengärten. Entlang der südlichen und östlichen Grundgrenze wird die bestehende Stützmauer teilweise verlängert bzw. ist ein bestehender Steinwurf vorhanden.

BAUAUSFÜHRUNG / KONSTRUKTION / ENERGIEVERSORGUNG

1. FUNDIERUNG

- 1.1. Stahlbetonfundamentplatte mit Frostschräge und bituminöser Abdichtung

2. GESCHOSSMAUERWERK UND GESCHOSSDECKEN

- 2.1. Hochlochziegelmauerwerk und/oder Stahlbetonwände (lt. Statik) mit Vollwärmeschutz
- 2.2. Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Stahlbeton-Halbfertigteilen

3. RAUMHÖHEN

- 3.1. Die Raumhöhen in den Wohneinheiten betragen in der Regel mindestens 2,50 m
- 3.2. Im Vorraum/Flur, Bad u. WC können die Raumhöhen, bedingt durch notwendige abgehängte Decken od. Poterien, auch geringer sein, in einzelnen Bereichen bis mind. 2,10 m

4. INNENWÄNDE

Hochlochziegel beiderseits verputzt; Ausführung lt. Anforderungen Schall- und Brandschutz bzw. Nutzung. Schachturnmauerungen werden ebenfalls mit Hochlochziegel verputzt od. Gipskarton hergestellt.

5. KAMINE BZW. NOTKAMINE

Es kommen keine Kamine/Notkamine für die Benützung durch den einzelnen Wohnungsnutzer zur Ausführung.

6. KALTWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz und wird je Wohneinheit mittels eigenem Wasserzähler abgerechnet.

7. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber). Der Stromanbieter für die eigene Wohneinheit kann vom Nutzer frei gewählt werden. Der Stromverbrauch wird separat gezählt und abgerechnet.

8. TERRASSEN

8.1. Belag aus Estrichbetonplatten ca. 40x40cm oder 50x50cm im Splittbett

9. STIEGENLÄUFE U. HANDLÄUFE

9.1. Stahlbetonfertigteilstiege, schallentkoppelt (elastisch) gelagert.

9.2. Stiege mit Handauf aus Holz und Stufenbelag in Holz

10. DACHKONSTRUKTION: FLACHDACH

Warmdach mit normgemäßer Abdichtung und als Kiesdach ausgeführt.

11. FASSADENGESTALTUNG

Fassade als Vollwärmeschutzfassade, Farbe nach Wahl des Architekten.

12. INNENWANDPUTZ

Wand- und Deckenflächen geputzt, gespachtelt und/oder Spachtelputz geglättet.

13. DACHENTWÄSSERUNG / NIEDERSCHLAGSWÄSSER UND SCHMUTZWÄSSER

13.1. Die Dachentwässerung erfolgt über Abfallrohre.

13.2. Alle Regenwässer werden gemäß den behördlichen Vorgaben in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet oder auf Eigengrund versickert.

13.3. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben in das öffentliche Kanalnetz.

14. TEILWEISE ÜBERDACHTER STELLPLATZ / SCHUPPEN

14.1. Tragende Metallkonstruktion, pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten auf Punktfundamente aufgestellt.

14.2. Dachkonstruktion aus Trapezblech inkl. Attika.

14.3. Wände des Schuppens aus Panelen, Farbe nach Wahl des Architekten inkl. Tür mit Beschlag

14.4. Einfahrtshöhe mind. 2,10m

WOHNUNGEN

1. FENSTER UND FENSTERTÜREN

- 1.1. Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff mit Aludeckschale, Farbe nach Wahl des Architekten, U-Wert u. Schalldämmwerte lt. Bauphysik
- 1.2. Innenfensterbank weiß, Außenfensterbank Alu beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten
- 1.3. Jeder Aufenthaltsraum wird mit mind. einem Fenster oder einer Fenstertüre mit Drehkippsbeschlag ausgeführt.
- 1.4. Ausführung von offenen Fenstern oder von Fixelementen lt. Verkaufsplan.
- 1.5. Fenstertüren mit Schnapper und außen mit Griffplatte.
- 1.6. Behindertengerechte Ausführung bei jedem Ausgang je Terrasse

2. WOHNUNGSEINGÄNGE

- 2.1. Wohnungseingangstür aus Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt, mit Glasfüllung.
- 2.2. Drückergarnitur in Metall lt. Wahl Architekt, außen u. innen Drücker, mit Rosette und Zylinder
- 2.3. U-Werte und Schalldämmmaß lt. Bauphysik
- 2.4. Brandschutzqualifikationen lt. behördlichen Vorschriften.

3. INNENTÜREN

- Innentüren mit Einfachfalz aus glatten, gefälzten Türblättern mit Folienkante, Farbe weiß
- Holzumfassungszarge, Farbe weiß
- Beschläge in Metall lt. Wahl Architekt
- Klebetürpuffer / Türstopper nach Erfordernis

4. SONNENSCHUTZ

- Außenliegender Sonnenschutz in den Aufenthaltsräumen als Rollläden mit elektrischer Bedienung ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten. (ausgenommen WC und Abstellraum im EG)

5. FUSSBÖDEN

Wohnküche:	Fußboden in Holzoptik
Zimmer:	Fußboden in Holzoptik
Vorraum EG	Keramischer Belag
Vorraum OG	Fußboden in Holzoptik
Abstellraum:	Keramischer Belag
Bad u. WC:	Keramischer Belag

Holzfußböden inklusive Sesselleisten passend zum Bodenbelag.

6. WÄNDE UND DECKEN

- Allgemein** Wände und Decken werden im gesamten Wohnungsverband in weiß einfarbig mit Innendispersion wischfest gemalt, ausgenommen Wandflächen mit keramischen Belägen.

Wände Bad Keramischer Belag bis ca. Zargenoberkante.
Notwendige Revisionstürchen werden gefliest und mit Silikonfuge ausgeführt.

Wände WC Keramischer Belag verlegt bis ca. 120 cm Höhe, nur auf der WC-Rückwand.
Notwendige Revisionstürchen werden gefliest und mit Silikonfuge ausgeführt.

7. BELÄGE AUF TERRASSEN

Estrichbetonplatten in Grau, Format ca. 40x40cm oder 50x50cm im Splittbett verlegt.

8. HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG / KALTWASSER / KÜHLUNG

- Die Wärmeversorgung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme und die Warmwasserversorgung durch einen innerhalb der Wohnung angeordneten Speicher.
- Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei die Abstellräume nicht gesondert beheizt werden.
- Im Wohnzimmer befindet sich zur Temperaturregelung das zentrale Raumthermostat.
- Der Bezug von Wärme wird über einen, zwischen dem Mieter und den Wärmelieferanten bzw. dem beauftragten Abrechnungsunternehmen direkt abgeschlossenen Vertrag geregelt.
- Elektrisch betriebener Sprossenheizkörper im Badezimmer

9. SANITÄR - INSTALLATION:

Küche Unterputzinstallation lt. Verkaufsplan. Die Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche wird mittels Eckventil und Spindelventil hergestellt.

Badezimmer und WC

Dusche

ca. 90 x 90 cm mit Bodenablauf
Es wird keine Duschwand ausgeführt.

Badewanne

ca. 170 x 75 cm mit Bodenablauf
Es wird keine Duschwand ausgeführt.

Brausebatterie

verchromt, Aufputz mit Handbrause

Waschbecken

ca. 60x46 cm in weiß, wandhängend mit Einlochbatterie verchromt

Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit

Dies wird als UP-Installation mit UP-Siphon hergestellt, jedoch wenn sich die Waschtisch-Anlage in unmittelbarer Nähe befindet, werden die Waschmaschinenanschlüsse direkt über die Waschtischanschlüsse hergestellt.

WC-Schale wandhängend

Tiefspüler in weißer Sanitärkeramik, mit dazu passendem WC-Sitz, Deckel und Drückergarnitur.

Handwaschbecken

Weißer Sanitärkeramik, Größe ca. 45x34 cm mit mittigem Auslass für den Kaltwasser- und Warmwasseranschluss mit Einlochbatterie verchromt

Einlochbatterie

Oberfläche: verchromt

Kaltwasseranschlüsse bei Freiflächen

In den Eigengärten der Wohnungen im Erdgeschoß werden selbstentleerende, frostbeständige Kaltwasseranschlüsse lt. Plan hergestellt.

10. LÜFTUNG

Im Bad erfolgt ständig eine Grundlüftung, die Bedarfslüftung kann über einen eigenen Schalter geschaltet und ist zusätzlich über ein Feuchtethermostat gesteuert. Im WC wird die Bedarfslüftung über den Lichtschalter geschaltet. In den Wohnungen werden Frischluft-Nachströmöffnung nach bauphysikalischem Bedarf angeordnet.

11. ELEKTRO - INSTALLATION

Die Installation erfolgt gemäß Verkaufsplan.

Steckdosenhöhe in der Regel ca. 30 cm, Einzelschalterhöhe in der Regel ca. 110 cm, Schalterhöhe beim Bett ca. 60 cm, Arbeitssteckdosenhöhe in der Küche ca. 110 cm, Steckdosenhöhe über Waschtisch ca. 95-100 cm, für Waschmaschine ca. 70 cm, Wandauslasshöhe für Dunstabzug ca. 215 cm, Raumthermostat ca. 150 cm; Wohnungsverteiler und Schwachstromverteiler als AP-Verteiler in weiß.

Die Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen sind batteriebetrieben.

Alle Leerdosen sind mit Abdeckungen lt. Schalterprogramm versehen.

Schalter Programm

nach Wahl Auftraggeber

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Installation erfolgt gemäß Verkaufsplan bzw. Elektroausführungsplan. Die nachfolgende Aufzählung definiert lediglich eine Basisausstattung.

Wohnungseingangstüre außen

1 Klingeltaster, 1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder

Wohnzimmer

1 Raumthermostat, 2 Deckenauslässe getrennt schaltbar, 1 Schalter für Terrassenbeleuchtung, 1 Taster für Stiegenbeleuchtung, 2 Einfach-Schukosteckdosen, 2 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Sat-Anschlussdose, 1 Telekabel Anschlussdose, 3 Leerdosen IT, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter bei Wohnzimmertüre, 1 Rolladenschalter je Fenster, Rauchmelder

Terrasse

1 Wandleuchte, 1 Steckdose mit Deckel

Schlafraum

1 Deckenauslass, 1 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss, 1 Leerdose IT, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter, 2 Einfach-Schukosteckdose bei Doppelbett, 1 Rolladenschalter je Fenster, Rauchmelder

Zimmer

1 Deckenauslass, 1 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss, 1 Leerdose IT, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter, 1 Einfach-Schukosteckdose bei Bett, Rolladenschalter, Rauchmelder

Wohnküche/

Küchenzeile 1 Deckenauslass samt Schalter, 1 Wandauslass über Spüle direkt geschaltet, 2 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Anschluss E-Herd, Geschirrspüler Mikrowelle, Kühlschrank und Dunstabzug, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter (wenn eigene Tür für Küche), Rolladenschalter

Bad	1 Schalter Lüftung, 1 Wandauslass über Spiegel und 1 Deckenauslass mit Schalter, 2 Steckdosen (bei jedem Waschbecken), 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Anschluss für E-Heizkörper
WC	1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Schalter, Lüftung, im OG mit Rolladenschalter
AR	1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Schalter, 1 Steckdose
VR/Flur	1-2 Deckenauslässe, 1 Steckdose, 1 Glocke, Rauchmelder

Terrasse, Stellplatz und Schuppen

Hauseingangsbeleuchtung und Terrassenbeleuchtung an der Wand, Stellplatz- u. Schuppenbeleuchtung an der Decke. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder bzw Schalter. Siehe Verkaufsplan.

Wohnungsverteiler

Aufbau der Verteiler entsprechend den Anforderungen der ÖVE bzw. ÖNorm

12. FERNSEHMPFANG, TELEKOMMUNIKATION

- **Kabelfernsehen** Die Anlage wird nicht mit einem Kabelanschluss versorgt.
- **Satellitenanlage** Die Anlage wird steckfertig für den Empfang für ASTRA hergestellt. Die Empfangsgeräte (Receiver) sind vom Mieter beizustellen.
- **FTTH** Die Anspeisung über A1 ist bis zum Medienverteiler hergestellt. Für die Nutzung des Angebotes muss der Kunde/Mieter mit dem Provider (A1) einen gesonderten Vertrag abschließen.

13. E-Mobilität

Da seitens des EVU die entsprechende Netzinfrastruktur nicht gegeben ist, können die Stellplätze nicht lt. §64 Abs 3-8 NÖ Bauordnung für E-Mobilität ausgestattet werden. Eine Nachrüstbarkeit der Stellplätze mit einer entsprechenden Ladestation mit max. 3kW durch den Mieter ist jedoch grundsätzlich möglich. Durch den Mieter ist auf eigenen Kosten die gesamte Verkabelung inkl. Ladestation (max. 3kW) herzustellen. Sollte eine höhere Leistung der Ladestation gewünscht werden, ist eine Erhöhung des Anschlusswertes beim EVU erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass allfällige Behördenverfahren etc. von Mieter abzuwickeln sind. Die Zählung erfolgt über den Wohnungszähler.

AUSSENANLAGEN

1. WASSERANSCHLÜSSE

Für die öffentlichen Allgemeinbereiche wird ein absperrbarer, frost- sicherer Kaltwasseranschluss ausgeführt. Die Zählung erfolgt über den Allgemeinverbrauch.

2. AUSSENBELEUCHTUNG

Normgerechte Beleuchtung mittels Mastleuchten entsprechend dem Beleuchtungskonzept. Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

3. SPIELPLATZ

Spielplatz im Freien lt. Plan, ausgestattet mit Sandkiste, Spielgerät und Sitzbank. Fallschutz, Rasen lt. Plan.

4. ALLGEMEINFLÄCHEN

Die Allgemeinen Grünflächen werden mit Rasen (besämt) ausgeführt. Die Abgrenzung zu den Eigengärten bzw. anderen Liegenschaften erfolgt teilweise mittels verzinktem Maschendrahtzaun auf Grünflächen bzw. verzinktem Maschendrahtzaun auf Betonsockel. Für Details siehe Verkaufspläne.

5. EIGENGÄRTEN

Die Eigengärten werden mit Rasen (besämt) ausgeführt. Abgegrenzt werden die Gärten untereinander bzw. zu den Allgemeinflächen mittels Maschendrahtzaun bzw. Doppelstabgitterzaun. Für weitere Details siehe Verkaufspläne.

6. ZUFahrTEN U. WEGE AUF EIGENGRUND

Sämtliche Zufahrten und Wege auf Eigengrund werden mit Asphaltfeinbeton ausgeführt. Für weitere Details siehe Verkaufspläne.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

1. FEUERLÖSCHER

An leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen sind gemäß Vorschrift Handfeuerlöscher montieren.

2. BRIEFFACHANLAGE

Die Brieffachanlage ist Aufputz im Außenbereich beim Wohnungseingang montiert.

3. ZENTRALSPERRANLAGE

Systemanlage mit beidseitig sperrbarem Zylinder für den Haupteingang, Brieffachanlage etc.

Jeder Wohnungsnutzer erhält fünf Schlüssel pro Wohneinheit, welche alle o.a. Räume und Türen sperren.

ALLGEMEINER HINWEIS

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist für sämtliche Tops (eigentlicher Vertragsgegenstand) der gegenständlichen Liegenschaft konzipiert und bildet alle möglichen Varianten hinsichtlich der baulichen Ausführung bzw. Ausstattung ab.

Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen für den eigentlichen Vertragsgegenstand und erfolgten Festlegungen der Gesamtanlage vor, sofern diese Änderungen bzw. Abweichungen dem Käufer zumutbar sind.

Der Bauträger behält sich Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen ausdrücklich vor.