BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Doppelhausprojekt An den Mühlen 38, 2103 Langenzersdorf

Stand 03/2025

BAUTRÄGER:

2B4U Immoeins GmbH
Elisabethstraße 22/2, 1010 Wien

PROJEKTSTANDORT:

2103 Langenzersdorf, An den Mühlen 38
EZ: 52 | Gstnr.: .143, 472/2 | KG: 11029 Langenzersdorf
Grundstückseigentümer Chorherrenstift Klosterneuburg

PROJEKTBETREIBER:

Die 2B4U Immoeins GmbH ist alleinige Eigentümerin der Baurechtseinlage am Projektstandort und Bauträgerin im Sinne des § 2 Abs. 2 BTVG und wird hier ein Doppelhausprojekt bestehend aus 4x Doppelhäusern (insgesamt 8x Wohneinheiten) mit jeweils 2x KFZ-Stellplätzen pro Wohneinheit errichten.

BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Am Fuße des Bisambergs gelegen, entsteht dieses moderne Doppelhausprojekt mit 8x Wohneinheiten, auf einem Baurechtsgrund des Chorherrenstift Klosterneuburg. Die Adresse lautet „An den Mühlen 38“ und das Grundstück erstreckt sich bis hin zum Doktor Schreber Weg, wobei sämtliche Häuser über die Straße „An den Mühlen 38“ zu erreichen sind.

Das Projekt wird von einem österreichischen Traditions-Bauunternehmen mit Sitz im Waldviertel errichtet, welche seit über 25 Jahren, im Speziellen im Bereich Holz-Massivbauweise, erfolgreich am Markt tätig ist. Auch dieses Bauwerk wird in hochwertiger und nachhaltiger Holz-Massivbauweise (CLT) gebaut.

Der Massivhausbau ist der Klassiker in Österreich. Robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine gute Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes Wohnen dar.

CLT (Cross-laminated Timber) oder auch Brettsperrholz genannt, ist ein Holzwerkstoff, das Beton und Stahl im modernen Bauwesen ersetzt. Da Gebäude immer nachhaltiger und Holzkonstruktionen immer größer werden, ist CLT aufgrund seiner Stärke, seines Aussehens und seiner Vielseitigkeit zu einer beliebten Lösung für Decken, Dächer, Wände und Treppen geworden. Es besteht aus mehreren Einschichtplatten, die mit einem Strukturklebstoff in abwechselnden rechten Winkeln verbunden sind. Es eignet sich optimal für große Decken-, Dach- und Wandelemente und sorgt dabei für erheblich reduzierte CO_2-Emissionen im Vergleich zu Beton und Stahl.

CLT ist für seine hohe Tragfähigkeit bekannt. Dank seiner akustischen, brandschutztechnischen, seismischen und thermischen Eigenschaften stellt es eine nachhaltige Alternative zu Beton und Stahl dar.

Jede Wohneinheit wird belagsfertig errichtet. Eine schlüsselfertige Endvariante wird gesondert, nach Wunsch angeboten. Sonderwünsche und Änderungen an den Wohneinheiten sind möglich, jedoch können diese zu zusätzlichen Kosten führen, welche individuell ermittelt werden müssen. Die in den Plänen dargestellten Küchen sowie Mobiliar, stellen einen Möblierungsvorschlag des Architekten dar und sind nicht Gegenstand der Ausführung bzw. des Kaufvertrages. Die im Plan angegebenen Maße sind Rohbaumaße, das bedeutet für eventuelle Einbauten bzw. Möbel sind die tatsächlichen Naturmaße zu nehmen.

Anzahl der Doppelhäuser:	4x Doppelhäuser
Anzahl der Wohneinheiten:	8x Wohneinheiten
Anzahl oberirdische Geschosse:	2x Geschosse
Stellplätze:	16x KFZ-Stellplätze im Freien (2x pro Wohneinheit)
Baubeginn:	Mitte 2025
Fertigstellung/Übergabe	bis Mitte 2026

1. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

1.1 BAUWEISE

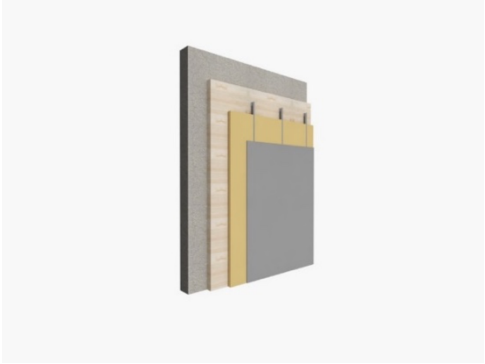
Massivbauweise in Brettsperrholzbauweise.
Die Energiekennzahl des Hauses ist dem Energieausweis zu entnehmen und ist abhängig vom Standort des Hauses sowie der Ausrichtung des Baukörpers auf dem Grundstück.

1.2 UNTERBAU – BODENPLATTE

Das Haus wird auf einer gedämmten Bodenplatte errichtet, Es werden 24 cm 2-lagige Dämmplatten aus XPS Hartschaum WLG 036 auf vorbereitetem Untergrund verlegt. Die Dämmung wird gleichzeitig als Schalung genutzt und mit Faserbewährtem Beton C25/30 eine 25 cm starke Bodenplatte hergestellt.

1.3 AUßENWÄNDE

Vom Erdgeschoß bis ins Obergeschoß werden massive Wände aus CLT-Massivholzbausystem (90 mm) auf der Fundamentplatte/Kellerplatte montiert. Außen wird eine herkömmliche Vollwärmeschutzfassade (WDVS) gemäß Energieausweis aufgebracht.
Raumseitig wird die Außenwand mit einer 6 cm Installationsebene versehen und mit 12,5 mm Gipskartonplatten verkleidet (ca. 38 cm Wandstärke).



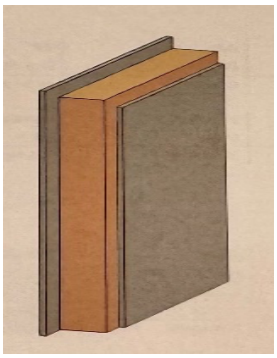
Aufbau von außen nach innen

- Silikonharz Edelputz 1,5 mm
- Unterputz 2-lagig vollflächig armiert 5 mm
- Dämmplatte EPS-F 220 mm
- Dispersionskleber 2 mm
- Massivholzwand CLT/LOC 90 mm
- Vorsatzschale auf Schwingbügel 60 mm
- dazwischen Klemmfilz/Mineralwolle 50 mm
- Gipsplatte GKB 12,5 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,11 W/m²K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 52 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

1.4 INNENWÄNDE/ZWISCHENWÄNDE TRAGEND

Tragende Innenwände sind massive Wände aus CLT-Massivholzbausystem (90 mm).
Beidseitig werden die Massivholzwände mit 12,5 mm Gipskartonplatten verkleidet.



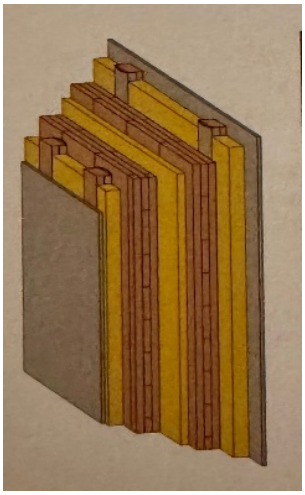
Aufbau von außen nach innen	
- Gipsplatte GKB	12,5 mm
- Massivholzwand CLT/LOC	90 mm
- Gipsplatte GKB	12,5 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 38 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

1.5 ZWISCHENWÄNDE NICHT TRAGEND

Nicht tragende Zwischenwände werden als Trockenbauwände mit Metallständer und innenliegender Mineralwolle hergestellt. Diese sind beidseitig mit 12,5 mm Gipskartonplatten verkleidet (Wandstärke ca. 10 cm).

1.6 DOPPELHAUSTRENNWÄNDE



Wandaufbau von innen nach außen	
- Gipsplatte GKB	12,5 mm
- Vorsatzschale freistehend	60 mm
- Luftraum	10 mm
- Massivholzwand CLT/LOC	90 mm
- Mineralfaserdämmplatte	60 mm
- Massivholzwand CLT/LOC	90 mm
- Luftraum	10 mm
- Vorsatzschale freistehend	60 mm
- Gipsplatte GKB	12,5 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,20 W/m²K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 61 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 90

Zu beachten ist, dass in der Doppelhaustrennwand keine Sanitär-, Lüftungs- bzw. Elektroleitungen ausgeführt werden dürfen. Hierfür ist der Einbau einer Vorsatzwand notwendig.

1.7 DECKENAUFBAU

Die Decke zwischen EG und OG wird als massive Decke aus CLT-Massivholzbausystem lt. statischem Erfordernis ausgeführt (Standard 120 mm stark).
Für die erforderlichen Installationen des Hauses wird eine abgehängte Decke in Trockenbauweise mit 12,5 mm Gipskartonplatten ausgeführt. Im Vorraum, WC, Bad, Technikraum etc. (Nebenräume) kann diese bis zu 24 cm abgehängt werden. Die Mindestraumhöhe beträgt in Nebenräumen 2,60 m und in Aufenthaltsräumen 2,70 m.
Oberste Geschossdecke, Decke zum Dachboden
Die Decke über dem Obergeschoss wird als massive Decke aus CLT/LOC Massivholzdeckenplatten ausgeführt.

- Wärmedämmung EPS W 25 220 mm
- KSD-Bitumenbahn als Dampfsperre 1,5 mm
- Massivholzdecke CLT/LOC 120 mm
- Luftraum 50 mm
- Abgehängte Decke 120 mm
- dazwischen Mineralwolle 50 mm
- Gipsplatte GKB 12,5 mm

Qualitätsmerkmal	Wert
Wärmedämmwert (U)	0,11 W/m²K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 46 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

1.8 FASSADE

Wärmedämmverbundsystem mit 22 cm Dämmstärke (lt. Energieausweis) aus Polystyrol-Hartschaumplatten Top 31, STO-Therm Fassade, Nennschichtdicke 5 mm gespachtelt und mit Fassadengewebe armiert, 2-lagig aufgebracht, beschichtet mit Silikonharzputz 1,5 mm, einfarbig.
Gartenseitig in Richtung Terrasse wird zwischen den beiden Fenstern im Obergeschoss eine Deko-Fassadenverkleidung aus Rhombusschalung in Lärchenholz angebracht

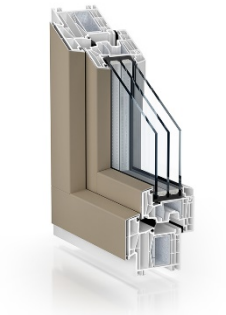
1.9 WALMDACH

Die Konstruktion wird mit massiven Deckenplatten aus CLT-Massivholzbausystem lt. statischem Erfordernis (Standard 120 mm) als oberste Geschoßdecke hergestellt. Die Wärmedämmung hat 22 cm Dämmstärke und wird inkl. Dampfsperre auf der Deckenplatte im Dachraum aufgebracht.
Der Dachstuhl wird mit Fichte Bauholz ausgeführt, darauf kommt eine 24 mm starke Dachschalung, eine Sichtschalung im Vorsprungbereich, eine diffusionsoffene Vordeckbahn, eine Konterlattung 5/8 samt Nageldichtbänder und eine Lattung 3/5 gerichtet für Einfachdeckung mit Bramac Classic oder glw. Die Sparrenköpfe werden sichtbar ausgeführt und werden genauso wie die Untersicht zweimal mit Holzschutzfarbe gestrichen.

Rundum wird eine Einlaufverblechung in ALU montiert, das Regenwasser wird über Hängerinnen und Regenabfallrohre abgeleitet. Die Dachneigung beträgt ca. 22° bzw. lt. Plan.
Raumseitig wird die massive Deckenplatte aus CLT-Massivholzbausystem für die erforderlichen Installationen mit einer ca. 12 cm abgehängten Decke in Trockenbauweise, mit 12,5 mm Gipskartonplatten ausgeführt (lt. Plan).

1.10 FENSTER UND TERRASSENTÜREN

Es werden hocheffiziente Kunststoff-ALU-Fenster Entholzer Smart (MD88) innen Weiß, außen Standardfarben nach Wahl, mit Mehrkammer-Profilen und 3-Scheiben-Verglasung (Ug gemäß EN 673 = 0,5 W/m²K und g-Wert gemäß EN 410 = 50 %) eingebaut.



Einflügelige Fensterelemente haben Drehkippbeschläge. Zweiflügelige Fensterelemente sind mit einem Dreh-/Drehkippbeschlag ausgestattet, d.h. ein Fensterflügel kann ganz geöffnet oder gekippt werden, der zweite Flügel kann nur geöffnet werden.
Alle Fensterelemente werden in erforderlichem Ausmaß mit Sicherheitsverglasung ausgestattet.

1.11 INNENFENSTERBÄNKE

Bei allen Fenstern, außer Fenstertüren und bodenlangen Fixverglasungen werden Innenfensterbänke aus beschichteten Spanplatten eingebaut.

1.12 HAUSEINGANGSTÜRE

In Ihrem Haus wird eine Hauseingangstür ohne Seitenteil(e), in ALU thermisch getrennt, komplett mit Beschlägen eingebaut
ALU - Haustür Pirnar Mod. Quantum in Weiß oder gleichwertig, mit Mehrfachverriegelung.
Beschlag: Schutzgarnitur, Stoßgriff außen, Drücker innen, Rosette, Zylinderschloss mit FL und 3 Schlüsseln.

1.13 FUSSBODENKONSTRUKTION

Es wird sowohl im Erd- wie im Obergeschoß ein für die Fußbodenheizung geeigneter schwimmender Fließestrich mit 60 mm Stärke eingebracht.

1.14 TREPPE INS OBERGESCHOSS

Es wird eine aufgesattelte Trepp für den Rohbau, in Bauware, Wangen, Tritt- und Setzstufen, roh unbehandelt, vorbereitet für Belegung mit Laminat oder Parkettboden montiert. (Ohne Geländer oder Handlauf)

1.15 BESCHATTUNG

Sämtliche Fenster und Terrassentüren werden mit außenliegenden und elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

1.16 ELEKTROINSTALLATIONEN

In den Häusern erfolgt eine Unterputzinstallation mit Verteilerkasten. Die Stromzuleitung erfolgt vom Anschlusskasten des Energieversorgers bis zum Hausanschluss. Die Anmeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. Netz-NÖ) vorzunehmen.

Anschlussart	Stk
Steckdose 1-fach	5
Steckdose 2-fach	15
Steckdose 3-fach	2
Schalter Aus-Wechsel- Kreuz	18
Lichtauslass Decke	15
Lichtauslass Wand	5
SAT- oder Netzwerkdose	5
Steckdose 1-fach Feuchtraum	4
Rauchmelder mit 10 Jahres Batterie	8
Waschmaschinenanschluss	1
E-Herdanschluss, eigener Stromkreis	1
Dunstabzuganschluss	1
Geschirrspüleranschluss, eigener Stromkreis	1
Steckdose 3-fach, eigener Stromkreis	1
Anschluss Wärmepumpe	1
Raumthermostat	1
Zählerverteiler Unterputz Netz NÖ	1

Eine Vorbereitung mit Leerverrohrungen FXP40 bzw. FXP50 für eine nachträgliche Installation einer Photovoltaik- Anlage am Dach bis in den Technikraum ist beinhaltet.
Hinweis: Die Gesamtmenge (lt. Standardplan) der Auslässe entspricht der geltenden Norm. Wenn Änderungen an der Lage auf Kundenwunsch vorgenommen werden, kann es sein, dass es nicht der Norm entspricht.

2. HEIZUNG – WARMWASSER - LÜFTUNG

2.1. WÄRMEPUMPE

Luft - Wärmepumpe inkl. 230 Liter Warmwasserspeicher
Das Haus wird mit einer Luft Wärmepumpe Daikin Altherma 3 R F (Splitbauweise mit Außen- und Inneneinheit) mit 6 kW Nennwärmeleistung beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung (Niedertemperatur) aus Kunststoffrohren, sauerstoffdicht, auf einer TSD-Platte im Estrich verlegt.
Das Warmwasser wird über einen integrierten 230 Liter Warmwasserregisterspeicher energieoptimiert erzeugt.

2.2. SANITÄRINSTALLATIONEN

Sanitärrohinstallationen werden anschlussfertig in den Wänden eingebaut.
Die Sanitäranschlüsse für Warm- und Kaltwasser sowie Abflüsse werden in den vorgefertigten Sanitärwänden anschlussfertig installiert. Sanitärgeräte sind nur bei schlüsselfertiger Ausführung inkludiert.
Warmwasserzirkulationsleitungen kommen nicht zur Ausführung.

WC EG:
1x Unterputzspülkasten für ein Hänge-Tiefspül-WC inkl. Abfluss
1x Kalt- u. Warmwasseranschluss für ein Handwaschbecken und einen Abfluss

Küche:
1x Anschluss für Spüle, Kalt- u. Warmwasseranschluss,
1x Anschluss für Geschirrspüler

TE: 1 Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss und Wandsiphon für den Abfluss

Bad:
1x Unterputzspülkasten für ein Hänge-Tiefspül-WC inkl. Abfluss
2x Kalt- u. Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken inkl. Abfluss
1x Kalt- u. Warmwasseranschluss für eine Badewanne 170 x 75 cm, inkl. Abfluss
1x Kalt- u. Warmwasseranschluss für eine Dusche 100 x 140 cm, inkl. Abfluss

3. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen des Gebäudes werden entsprechend den Anforderungen gestaltet. Der Zufahrtsbereich sowie der Fußweg zu den Wohneinheiten und Allgemeinflächen wird asphaltiert oder Rasensteine nach architektonischem Konzept verlegt, um eine sichere und bequeme Zufahrt/Zugang zu gewährleisten.

Bei den KFZ-Stellplätzen wird Grädermaterial benutzt

Für die Grünflächen, welchen den Einheiten zugeordnet sind, wird das örtlich vorhandene Oberbodenmaterial ausgebracht. Es ist zu beachten, dass die in den Plänen dargestellten Rasen und Bepflanzungen lediglich einen Vorschlag des Architekten sind. Bäume, Sträucher, Hecken udgl. sind daher nicht im Leistungsumfang enthalten

Für die Einfriedung an der vorderen Seite des Grundstücks in Richtung „An den Mühlen“ wird ein Punktfundament mit einem Doppelstabzaun errichtet.

Die einzelnen Gärten werden untereinander und gegen Allgemeinflächen mit einem Doppelstabmattenzaun begrenzt, sofern dies behördlich und rechtlich (insbesondere wohnungseigentumsrechtlich) zulässig ist. Die gärtnerische Gestaltung obliegt den künftigen Wohnungseigentümern. Etwaigen Terrassenabgrenzungen auf Plangrafiken dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche Wohneinheiten verfügen bei Ihren Freiflächen über einen frostsicheren Kaltwasserauslaufhahn Die gartenseitige Terrassenflächen werden betoniert übergeben.

Für jedes Haus wird ein Eingangspodest errichtet. Ebenso werden die Wärmepumpen für jede Wohneinheit auf einem Betonpodest errichtet.

Für Internet, wird für jedes Haus eine Leerverrohrung von der Grundstücksgrenze bis zum Haus verlegt.

4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

4.1 Stromversorgung:

Anschluss an das bestehende Netz.

4.2 Wasser:

Anschluss an das Trinkwassernetz des örtlichen Versorgers.

4.3 Kanal:

Kanalisation: Sämtliche anfallenden Fäkalwässer werden über die bestehende Ortskanalisation abgeleitet. Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf der Liegenschaft zur Versickerung gebracht. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Vorschreibungen der Behörde.

5. VERTRAGSERRICHTERIN:

Frau Mag. Marlene Krüger
Streichergasse 10/6 in 1030 Wien

KOSTEN:
1,5% zzgl. 20% MwSt. beinhaltet Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung, Treuhandschaft. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden gesondert verrechnet, sofern diese notwendig sind.

FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH:

2B4U Immoeins GmbH
Elisabethstraße 22/2, 1010 Wien

Die Informationen unterliegen einem laufenden Planungsprozess, der Änderungen nicht ausschließt. Fehler und Irrtümer vorbehalten.

Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung, welche zum Zeitpunkt des Baubescheides gültig sind, werden eingehalten. Die vorstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Geringfügige Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Wir behalten uns Änderungen, die keine Wertminderung darstellen, oder dem technischen Fortschritt entsprechen vor. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung und Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den m2 Angaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften.
Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.
Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten und Baukostenzuschüsse übernimmt.

Anschlusskosten der Behörden (Wasser, Kanal, Strom), die zählerabhängige Anmeldegebühr, sowie die Anmeldegebühren von Telefon und Kabelsignal sind durch den Eigentümer zu tragen.

Die Kosten für die Anschlusskosten der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf 7.980 €.