

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**Wohnpark Markersdorf I/2  
Dahliengasse / Prinzersdorferstraße**

**14 Wohneinheiten**

# 1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Der Wohnpark Markersdorf I/2 besteht aus 14 Reihenhäusern.

ENERGIEAUSWEIS: Energieeffizienzklasse B, HWB ref, RK min. 34,50 kWh/m<sup>2</sup>a oder besser (siehe Energieausweis)

Grundstücksnummer: 250/8 Einlagezahl 695 Kat. Gemeinde: 19518 Markersdorf

Am Grundstück befindet sich eine Trafoanlage samt zugehöriger Mess-, Steuer-, Fernmelde- und Datenübertragungseinrichtungen der Netze Niederösterreich GmbH.

## 1.1. Reihenhäuser

Die Reihenhäuser werden als freifinanzierte Mieteinheiten mit Kaufoption errichtet und verfügen jeweils über einen separaten Zugang und zugeordnete Autoabstellplätze entlang der Dahliengasse. Alle Reihenhäuser sind voll unterkellert.

# 2 BAUAUSFÜHRUNG / KONSTRUKTION / ENERGIEVERSORGUNG

## 2.1. FUNDIERUNG

Stahlbetonfundamentplatte laut Statik in Verbindung mit dem Abdichtungssystem „Braune Wanne“

## 2.2. GESCHOSSMAUERWERK UND GESCHOSSDECKEN

Hohlblockziegelmauerwerk und/oder Halbfertigteilen mit Vollwärmeschutz, wo statisch notwendig werden diese Wände aus Stahlbeton hergestellt.

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen

Oberste Geschoßdecke mit zusätzlicher Wärmedämmung entsprechend der Bauphysik

## 2.3. RAUMHÖHEN

Die Raumhöhen in den Wohneinheiten (ausgenommen Kellerbereich) betragen ca. 2,55m bis 2,60m

Im Vorraum/Flur, Bad u. WC können die Raumhöhen, bedingt durch notwendige abgehängte Decken, auch geringer sein, bis zu 2,30m, in einzelnen Bereich bis mind. 2,10m

## 2.4. INNENWÄNDE

Gemauerte Zwischenwandsteine beidseitig verputzt lt. Anforderungen Schallschutz, Brandschutz und Nutzung.

Schachtummauerungen werden mit Massivmauerwerk hergestellt.

## 2.5. KAMINE BZW. NOTKAMINE

Es werden keine Kamine bzw. Notkamine errichtet.

## 2.6. WÄRMEVERSORGUNG FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Reihenhäuser und Doppelhäuser werden mittels Nahwärme mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über die Fußbodenheizung. Jede Einheit wird separat gezählt und abgerechnet.

## **2.7. KALTWASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz und wird in jeder Einheit separat gezählt und abgerechnet.

## **2.8. STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung der Gesamtanlage erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber) über eine zentrale Niederspannungsverteilung, welche in den Reihenhäusern im Keller situiert ist.

Die Stromzähler werden in einem zentralen freistehende Zählerverteiler (absperbar) außen platziert. Der Stromverbrauch wird separat gezählt und abgerechnet. Der Stromanbieter für die eigene Wohnung kann vom Nutzer frei gewählt werden.

## **2.9. TERRASSEN, EINGANGSPODEST UND EINGANGSSTIEGEN**

- Eingangspodest mit Ortbetonplatten mit thermischer Trennung von der beheizten Außenhülle; Untersichten Beton, Oberfläche Beton – Besenstrich, Die Zugangsstiege mit derselben Oberfläche
- Geländerkonstruktion aus Flachstahlrahmen und Stehern mit Flachstahlfüllung verzinkt ohne Beschichtung

## **2.10. STIEGENLÄUFE, GELÄNDER U. HANDLÄUFE IN DEN ALLGEMEIN BEREICHEN**

- Stahlbeton Laufplatten aus Ortbeton oder Fertigteilen.
- Geländerkonstruktion: Stahlkonstruktion mit Flachstahlstehern und Flachstahlfüllung verzinkt.

## **2.11. ELEKTROLAMPEN UND LEUCHTEN**

Alle Lampen und Leuchten in den Allgemeinbereichen sind mit LED-Leuchtmittel versehen.

## **2.12. DACHKONSTRUKTION: FLACHDACH**

Flachdach mit Dampfsperre geflämmt, Wärmedämmung lt. EAW mit EPS-Dämmplatten als Gefälledämmung, EPDM-Folienabdichtung, Schutzvlies, Kiesschüttung) inkl. der dichten Ausbildung aller Durchführungen für die Entlüftungsleitungen sowie deren Abdeckungen. Entwässerung über außenliegende Abfallrohre (Farbe nach Wahl des Architekten)

Attika mit Aluminiumblech beschichtet (Farbe nach Wahl des Architekten)

Türstaffelverblechung Riffelblech Aluminium Blank

Kiesschüttung 16/32 gewaschen

## **2.13. DACHKONSTRUKTION: DACH Einlagerungsräume Hauseingang**

Holzkonstruktion mit EPDM Folie als Eindeckung

## **2.14. FASSADENGESTALTUNG**

Fassade als Vollwärmeschutzfassade, z.B. mittels Sto-Fassadensysteme, Farbe nach Wahl des Architekten.

## **2.15. INNENWANDPUTZ**

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

## **2.16. DACHENTWÄSSERUNG / NIEDERSCHLAGSWÄSSER UND SCHMUTZWÄSSER**

- Die Dachentwässerung erfolgt über Abfallrohre
- Alle Regenwässer werden gemäß den behördlichen Vorgaben auf dem Grundstück teilzentral versickert.
- Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben in den öffentlichen Mischwasserkanal.

## **2.17. DACHAUFSTIEG FLACHDACH**

Es werden Punkte montiert zum Anlehnen einer Aufstiegsleiter, Am Dach wird laut technischen Richtlinien und Vorgaben eine Absturzsicherung zur erforderlichen Wartung durch Dritte hergestellt.

# **3 WOHNUNGEN**

## **3.1. FENSTER UND FENSTERTÜREN**

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff mit einer Alu-Deckschale Farbe nach Wahl des Architekten, U-Wert mind. 0,83 W/m<sup>2</sup>K, Schalldämmwerte lt. Bauphysik
- Innenfensterbank weiß, Werzalith oder gleichwertig, Außenfensterbank Alu beschichtet.
- Je Raum wird mind. ein Fenster oder eine Fenstertüre mit Drehkippsbeschlag ausgeführt.
- Ausführung von öffnenbaren Fenstern oder von Fixelementen lt. Verkaufsplan.
- Fenster im Erdgeschoß mit Einstieg- und Aushebelsicherung.
- Beschlag in Edelstahl satiniert oder ähnlich, passend zu Innentürbeschlag (z.B. Glutz Topaz oder ähnlich), Spaltlüftfunktion und Öffnungsbegrenzer.
- Fenstertüren mit Schnapper und außen mit Griffoliven.
- Die Kellerfenster werden hochwassersicher ausgestattet.

## **3.2. AUSSENTÜREN**

- Portale aus wärmegeprägten Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung.
- U-Werte und Schalldämmmaß laut Bauphysik.

## **3.3. INNENTÜREN**

- Innentüren mit Einfachfalz aus glatten, gefälzten Türblättern mit Röhrenspan und Folienkante, Farbe Weiß, Holzzarge, Farbe weiß
- Beschläge Edelstahl Schachermayer GEHRUNG, oder ähnlich.
- Klebetürpuffer nach Erfordernis und zwei bewegliche Gewichts-Türstopper in Edelstahl beige gestellt.

## **3.4. SONNENSCHUTZ**

Alle Fenster von Aufenthaltsräumen werden mit Panzerrollläden mit manueller Bedienung ausgestattet. Farbe nach Wahl Architektur (inkl. Vorbereitung einer elektrischen Nachrüstung (Leerrohr mit Vorspann -> Nicht Verkabelt).

### 3.5. FUSSBÖDEN

<b>Wohnräume:</b>	<b>Parkett</b>
<b>Schlafräume:</b>	<b>Parkett</b>
<b>Vorraum/Garderobe:</b>	<b>Keramischer Belag</b>
<b>Innenflur/Gang (1.OG):</b>	<b>Parkett</b>
<b>Kochnische:</b>	<b>Parkett</b>
<b>Abstellraum:</b>	<b>Parkett</b>
<b>Bad:</b>	<b>Keramischer Belag</b>
<b>WC:</b>	<b>Keramischer Belag</b>
<b>Keller:</b>	<b>Estrich</b>
<b>Kellertreppe</b>	<b>Keramischer Belag</b>
<b>Wohnungstreppe</b>	<b>Holzauflagen Eiche</b>

#### **Produkte: (siehe Produktkatalog)**

Schichtparkett in Staboptik mit ca. 2,5 bis 3,0 mm Nuttschichtdicke, in Eiche natur, Oberfläche lackiert, am Estrich verklebt.

Sesselleiste als Schweizerleiste mit Schalldämmstreifen zum Bodenbelag passend.

Keramischer Fußbodenbelag für alle Wohnungen

Feinsteinzeug Fliesen im Format: ca. 30x60 cm, Farbe Grau inkl. etwaiger Sockelfliese aus Platten geschnitten.

### 3.6. 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 (Farbe Weiß), liegend verlegt bis ca. 5cm unter Zargenoberkante.

Fugen dem Belag angepasst max. 3 mm breit.

Notwendige Abdeckplatten als Revisionstürchen ausgeführt mit keramischem Belag in Silikon verklebt.

Wände WC: Keramischer Belag, liegend verlegt bis ca. 135 cm Höhe, nur auf der WC-Wand (Farbe Grau).

Notwendige Abdeckplatten als Revisionstürchen verchromt oder in Niro.

Produkt für Wände Bad und WC bei allen Wohnungen:

Feinsteinzeug Fliesen im Format: ca. 30x60 cm, weiß matt.

### 3.7. BELÄGE AUF TERRASSEN

Es wird eine Stahlbetonplatte mit Oberkante -0,12m und 2% Gefälle hergestellt. Darauf werden Estrichbetonplatten 40/40 oder 50/50 im Splittbett verlegt.

### 3.8. HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG / KALTWASSER

- Die Reihenhäuser werden über Nahwärme versorgt.
- Der Bezug von Heizenergie. Warmwasser wird über einen, zwischen Verbraucher und Wärmelieferant direkt abgeschlossenen, Vertrag geregelt.
- Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei der Abstellraum nicht gesondert beheizt wird. Der Heizungsverteiler wird im AR oder VR bzw. im Gang im 1.OG installiert.
- Die Heizungsregelung erfolgt mittels Referenzthermostat, welches im Wohnzimmer situiert ist.

### 3.9. SANITÄR - INSTALLATION:

#### 3.9.1 Küche:

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

#### 3.9.2 Badezimmer und WC:

##### **Badewanne (lt. Plan):**

ca. 170x75 cm in weiß aus Stahlblech emailliert mit Wannenträger (z.B. Fabrikat Kaldewei, Ablauf mittig, oder gleichwertig) Wannenfäll- und Brausebatterie: verchromt, Aufputz (z.B. GROHE BauEdge oder gleichwertig) und Handbrause mit Duschschauch ca. 1750 mm und Brausestange ca. 900 mm (z.B. GROHE Tempesta Cosmopolitan 100 Brausestangenset od. gleichwertig).

##### **Dusche (lt. Plan):**

Verfließt ca. 100 x 90cm mit Ablaufrinne ohne Duschtrennwand (z.B. Concept 100 od. gleichwertig)

##### **Brausearmatur:**

verchromt, Aufputz (z.B. GROHE BauEdge oder gleichwertig) und Handbrause mit Duschschauch ca. 1750 mm und Brausestange ca. 900 mm (z.B. GROHE Tempesta Cosmopolitan 100 Brausestangenset od. gleichwertig).

##### **Waschbecken:**

ca. 65x47 cm in weiß, wandhängend (z.B. GROHE Bau Keramik od. gleichwertig) mit Einlochbatterie: verchromt (z.B. GROHE BauEdge od. gleichwertig).

##### **Handtuchheizkörper:**

Im Badezimmer Vorbereitung für einen Handtuchheizkörper mit Elektro-Heizpatrone. Der Handtuchheizkörper wird nicht geliefert und montiert.

##### **Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit:**

Dies wird als UP-Installation mit UP-Siphon hergestellt.

##### **WC-Schale wandhängend:**

Tiefspüler in weißer Sanitärkeramik (z.B. GROHE Bau Keramik od. gleichwertig), mit dazu passendem WC-Sitz und Deckel (z.B. GROHE Bau Keramik od. gleichwertig) und Drückergarnitur (z.B. Geberit Sigma 01 od. gleichwertig).

##### **Handwaschbecken WC:**

Weißer Sanitärkeramik (z.B. GROHE Bau Keramik od. gleichwertig), Größe ca. 45x30 cm mit mittigem Auslass für den Kaltwasser- und Warmwasseranschluss mit Einlochbatterie: verchromt (z.B. GROHE BauEdge od. gleichwertig)

### 3.10. LÜFTUNG

Im Badezimmer und WC wird die Bedarfslüftung über den Lichtschalter geschaltet. In jeder Wohnung wird eine Frischluft-Nachströmöffnung in der Wand oder dem Fenster eingebaut.

### 3.11.ELEKTRO - INSTALLATION

Die Installation erfolgt gemäß Verkaufsplan bzw. Elektroausführungsplan.

Steckdosenhöhe in der Regel ca. 30 cm, Einzelschalterhöhe in der Regel ca. 110 cm, Schalterhöhe beim Bett ca. 50 cm, Arbeitssteckdosenhöhe in der Küche ca. 110 cm, Steckdosenhöhe über Waschtisch ca. 110 cm, für Waschmaschine ca. 70 cm, Wandauslasshöhe für Dunstabzug ca. 180 cm, Raumthermostat ca. 150 cm. Alle Höhenangaben werden vom fertigen Fußboden gemessen.

Wohnungsverteiler (3-reihig) und Schwachstromverteiler (2-reihig) als Aufputz-Verteiler in Weiß, Keller situiert, Einbauhöhe Oberkante ca. 200 cm.

Die Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen sind batteriebetrieben (Produkt: z.B. e<sup>2</sup>-RM1 od. ähnlich)

Alle Leerdosen sind mit Abdeckungen lt. Schalterprogramm versehen.

#### 3.11.1 Schalter Programm:

z.B. Fa. Schrack Visio 50 glänzend polarweiß oder gleichwertig

#### 3.11.2 Reihenausstattung:

##### **Wohnungseingangstüre außen:**

1 Klingeltaster, 1 Leuchte mit Bewegungsmelder

##### **Wohnzimmer:**

2 Deckenauslässe, 1 Einfach-Schukosteckdose, 3 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Sat-Anschlussdose, 1 Telekabel Anschlussdose, 1 Leerdosen IT, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter bei Wohnzimmertüre, Rauchmelder, 1 Raumthermostat, 6 Schalter

##### **Schlafräum:**

1 Deckenauslass, 1 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss, 1 Leerdose IT, 2 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter, 2 Einfach-Schukosteckdose bei Doppelbett, Rauchmelder, 3 Schalter

##### **Zimmer:**

1 Deckenauslass, 2 Doppel-Schukosteckdosen, 1 Leerdose für Sat-Anschluss, 1 Leerdose IT, 1 Einfach-Schukosteckdose unter Lichtschalter, 1 Einfach-Schukosteckdose bei Bett, Rauchmelder, 2 Schalter

##### **Wohnküche/Küchenzeile:**

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

##### **Bad:**

1 Wandauslass über Spiegel und 2 Deckenauslass.

Steckdosen (bei Waschbecken), 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Anschluss für E-Heizkörperpatrone, 1 Abluftventilator mit zusätzlicher Hygrostatsteuerung, 2 Schalter

##### **WC:**

1 Wandauslass oder Deckenauslass

1 Abluftventilator mit Nachlaufrelais, 1 Schalter

##### **AR:**

1 Deckenauslass, 1 Steckdose, 1 Abluftventilator mit zusätzlicher Hygrostatsteuerung, wenn Waschmaschine sich im AR befindet.

##### **VR/Flur:**

1 Deckenauslässe, 1 Steckdosen, 2 Schalter

##### **Terrasse:**

1 Wandauslass mit Beleuchtungskörper, Basisprodukt: z.B. Zumtobel Club o.ä., 1

Steckdose mit Deckel (nur im EG mit eigenem Ausschalter)

### **3.12. Reihenhaushalter:**

2 Stk. Fehlerstromschutzschalter  
1 Stk. Leitungsschutzschalter 16 A für Waschmaschine 1 Stk. Leitungsschutzschalter  
16 A für Wäschetrockner 1 Stk. Leitungsschutzschalter 13 A für Geschirrspüler  
1 Stk. Leitungsschutzschalter 16 A für E - Herd  
bzw. 6 Stromkreise für Strom/Licht (räumlich geteilt)  
1 Stk. Leerverrohrung vom Verteiler aufs Dach für die bauseitige Nachrüstung einer  
Photovoltaikanlage.

### **3.13. FERNSEHMPFANG, TELEKOMMUNIKATION**

#### **3.13.1 Festnetz:**

Die Anspeisung über A1-Telekom (FTTH Glasfaseranbindung) ist bis zum  
Wohnungsverteiler als Leerverrohrung mit Vorspann vorgesehen.

#### **3.13.2 Satellitenanlage:**

Die Anlage wird steckfertig für den Empfang für ASTRA hergestellt.  
Keine Versorgung mit Kabelfernsehen.

## **4 AUSSENANLAGEN / ALLGEMEINE AUSSTATTUNG**

### **4.1. ALLGEMEINE BEREICHE IM FREIEN**

Rasen, Pflasterungen, Gehwege und Stellplätze laut Freiraumplanung

### **4.2. WASSERANSCHLÜSSE**

Für die öffentlichen Allgemeinbereiche im Bereich Müllplatz ist ein  
Wasseranschluss vorgesehen.

### **4.3. SPIELPLATZ**

Bei der Errichtung wird kein Spielplatz vorgesehen.

### **4.4. MÜLLPLATZ**

<b>Fußbodenbelag</b>	Betonplatte im Gefälle, Oberfläche verrieben oder Besenstrich
<b>Bodenablauf</b>	Einlaufgully mit Geruchsverschluss
<b>Wände &amp; Decken</b>	Stahlbeton auf Sicht
<b>Schutzwinkel:</b>	Pralleisten und Eckschutzwinkel aus Metall oder Hartholz an den Wänden und Türen

### **4.5. AUSSENBELEUCHTUNG**

Hauseingangsbeleuchtung laut Verkaufspläne

### **4.6. BRIEFFACHANLAGE**

Brieffachanlage als Einzelbriefkästen im Außenbereich vor den Hauseingängen,  
Montage an der Wand

#### **4.7. ZENTRALSPERRANLAGE**

Systemanlage mit beidseitig sperrbarem Zylinder für den Hauseingang, Allgemeintüren, Zauntor, Brieffachanlage, etc. inkl. Aufbohr- und Kernziehschutz bei den Hauseingangstüren.

### **5 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.