

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhaus | Hollabrunn, Schulgasse 2

HS2 Immobilien Projektgesellschaft. m.b.H.

**An der Landesbahn 3
2100 Korneuburg**

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

In der Schulgasse 2 in 2020 Hollabrunn wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 32 Wohneinheiten errichtet.

Im 2. Kellergeschoss befinden sich 35, im 1. Kellergeschoss 12 PKW-Stellplätze.

Errichtet wird ein Baukörper welche über ein Stiegenhaus mit Aufzug erschlossen wird.

VERSORGUNG

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt mittels Strom aus dem örtlichen Leitungsnetz der EVN. Die Zählung erfolgt wohnungsweise.

Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über den Technikraum im 1. Kellergeschoss.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Netz. Die Ableitung von Schmutzwässern erfolgt über den öffentlichen Kanal. Die Regenwässer werden über den öffentlichen Kanal abgeleitet.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Sole/Wasser Wärmepumpe. Die Warmwasserbereitung erfolgt dabei dezentral über Elektrospeicher in den einzelnen Wohnungen. Für den Sommer steht eine Temperierung über die Sole/Wasser Wärmepumpe zur Verfügung. Hierbei ist eine Reduktion der Raumtemperatur je nach Belüftung, Beschattung, jedoch auch Innengeräte, Personenanzahl von bis zu ca. 2-3° Grad möglich.

Als 2. Heizquelle (Ausfallsicherheit) werden Elektro-Heizpatronen installiert. Die Abrechnung des Heizungs- und Warmwasserverbrauchs erfolgt mit Wärmemengen- bzw. Wasserzähler je Wohneinheit.

Die Wohnungen werden mit Fussbodenheizung ausgestattet.

Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung – Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm.

Die Steuerung der Wärmemenge in den restlichen Zimmern kann über den Fussbodenheizungsverteiler reguliert werden.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Die Fundamente werden laut Statik hergestellt.

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

- Tragende Wände:
Stahlbeton bzw. Stahlbetonhohlwände

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände:
Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis inkl. Spachtelung;
- Aussenwände Stahlbetonwände (Doppelhohlwände)
Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatten inkl. Abrieb
- Wohnungstrennwand:
Stahlbetonwände 20 cm,
ein- bzw. beidseitig (nach Bauphysikalischer Erfordernis) mit einer Vorsatzschale beplankt (zB. GK oder glw.)
- Zwischenwände:
Gipskartonständerwände 7-12 cm, beidseitig einfach oder zweifach beplankt, je nach Erfordernis. Im Bereich der Sanitärinstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (zb. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

Flachdächer

Diese werden aus Stahlbeton, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung und Gründach hergestellt.

Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Alublech hergestellt.
Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

Estriche

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern schwimmend verlegt ausgeführt.

Aufbau:

- Trittschalldämmplatten
- PAE-Folie / Randstreifen
- Heizestrich, ca. 7cm stark

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Wohnküchen und Zimmer:

Boden: Parkett

Wände: gemalt, weiß

Decken: gemalt, weiß

Vorräume, Abstellräume:

Boden: Parkett

Wände: gemalt, weiß

Decken: gemalt, weiß

Bäder und WC's:

Boden: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 oder 60/60 cm nach Wahl des Errichters

Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 oder 60/60 cm nach Wahl des Errichters.
Die Verfliesung erfolgt in Bädern bis Deckenunterkante an der Längsseite der Dusche und im Bereich der Waschbecken, in WCs bis Deckenunterkante an der Toilettenwand.

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet und sind Wartungsfugen. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen wird mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet. Die Decken und nicht verfliesen Wände werden weiß gemalt.

Terrassen, Balkone und Loggien:

Betonplatten oder keramischer Belag nach Wahl des Errichters; Entwässerung über Betonplatten, Einlaufgitter und Regensinkkästen bzw. Tropfkante;

Allgemeine Bereiche:

Stiegenhäuser inkl. Gänge:

Boden, Tritt- u. Setzstufen: keramischer Fliesenbelag

Wände u. Decken: gemalt, weiß

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Estrich versiegelt

Müll

Beton oder Estrich versiegelt

Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume:

Beton versiegelt

Garage

Beton tiefenimprägniert

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten für die Vorgaben der Bauphysik NÖ Bauordnung – Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion $U_{\text{Wert}} \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Rahmen:	Kunststofffenster weiß, aussen mit Alubeklipung Anthrazit
Verglasung:	Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben-Isolierverglasung - Klarglas, Bei Fenstertüren wird mind. bis zur Höhe des Parapets Sicherheitsglas eingebaut.
Beschläge:	Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet.
Dichtungen:	Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

SONNENSCHUTZ

Rolläden

TÜREN

Sicherheitswohnungseingangstüren:

Anforderungen:	mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, u-Wert mind. 1,7 W/m ² K, einbruchshemmend Widerstandsklasse WK2,
Stock:	Stahldoppelfalzfrage werkseitig rostgeschützt und lackiert oder Holzzargen mit umlaufender Gummidichtung;
Türblatt:	gefalztes Türblatt, 3seitiger Hartholzeinleimer, beidseitige Decklage weiß matt lackiert
Beschlag:	3-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreidimensionale Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
Sichtbarer Beschlag:	Sicherheitsbeschlag, Langschild, Türspion

Innentüren:

Stock:	Holzumfassungszargen, mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	mit Röhrenspanplatten stumpf einschlagend, weiß matt walzlackiert, 80/200 cm
Beschlag:	Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüsse

Hauseingangstüre

Stock:	Schüco- Profile oder glw., mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	Schüco Profile oder glw. mit Glasfüllung Objektrollenbänder Niro, mind. 3 Stk. / Türblatt
Beschlag:	Fa. FSB Niro oder glw., Oberkopftürschließer Dorma mit Schließfolgeregelung oder glw.

Brandschutztüren Keller

Brandschutztüren aus Stahl selbstschließend, lackiert schwarz

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: KABA GEGE oder glw., je Top 3 Stk. Wohnungsschlüssel; im Falle des Erwerbs eines Garagenplatzes ein Garagenschlüssel und ein Handsender für das Garagentor;

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

WC

Wand-WC, mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel mit SoftClose und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Mit Unterschrank Größe ca. 90-100 x 47cm, Farbe weiß

Handwaschbecken

Größe ca. 37 x 23 cm, Farbe weiß

Duschtasse

ca. 100 x 90 cm, Farbe weiß, Schwelle größer 2cm. Duschabtrennung mittels fixer Glaswand

Waschtisch-Armatur

Einhandhebelmischer

Handwaschbecken-Armatur

Einhandhebelmischer

Duscharmatur

Einhandmischer, samt Handbrause, Brauseschlauch verchromt

Waschmaschine

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach mittels Dachventilatoren.

Küchen und Kochnischen

Es ist kein Anschluss für einen Dunstabzug vorgesehen (nur Umluftgeräte möglich).

Innen liegende Abstellräume

Keine Lüftung vorgesehen (Lüftung über Türspalt)

ELEKTROINSTALLATIONEN

Innerhalb der Wohnungen:

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schaltern, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und TV sind nachstehend angeführt:

- W-Eingangstür:

Klingeltaster

- Vorräume:

1 - 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis

1 1-fach Steckdose

1 Wandapparat Innensprechstelle mit Türöffnertaste

- Gang:

1 Deckenauslass

Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis

1 1-fach Steckdose

- WC's:

1 Deckenauslass

1 Ausschalter

- Bäder:

1 Deckenauslass

1 Wandauslass

1 Serienschalter

2 2-fach Steckdose

1 Steckdose für Waschmaschine

1 Steckdose für Hängespeicher

1 Steckdose für Handtuchheizkörper

- Abstellräume:

1 Deckenauslass

1 Steckdose

1 Ausschalter

1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im VR)

- Zimmer:

1 Deckenauslässe

1 Ausschalter

2 2-fach Steckdosen

1 Reinigungssteckdose

- Wohnraum:

2 Deckenauslässe

Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)

1 1-fach Steckdose

2 2-fach Steckdosen

1 3-fach Steckdose

1 Telekabel/Telefon-Anschluss

- Kochnische Arbeitsbereich:

- 1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)
- 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Anschluss E-Herd / 400V

- Terrassen/Balkone:

- 1 Decken- oder Wandauslässe
- 1 Ausschalter innenliegend
- 1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)

Schalterprogramm:

Schalter- und Steckdosenprogramm GIRA eckig oder glw. Oberfläche in weiß matt.

Gegensprechanlage:

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage und eine Türklingel, welche neben der Wohnungseingangstüre situiert wird.

Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

TV-Telefon:

Jede Wohnung erhält einen TV/Tel. Anschluss. Diese Dosen werden im Wohnzimmer situiert.

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTENGeländer:

Blumentröge mit aufgesetztem Handlauf bzw. Geländer mit Lochblechfüllung

Rauchfänge:

Es werden keine Rauchfänge hergestellt.

Anschlüsse:

Eine Steckdose sowie eine Wandleuchte bei allen Terrassen/Loggien. Die Terrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur).

AUFZUG

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom 2. Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird behindertengerecht ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc.

EINLAGERUNGSRAUM

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet. Die Abteilwände werden aus Metall mit Vorhangschloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) ausgeführt.

ALLGEMEINES

EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

KÜCHE

Eine Küche ist nicht inkludiert.

BRIEFKASTENANLAGE

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

KINDERWAGEN- und PARTEIENRÄUME

Im 1. Kellergeschoss befindet sich der Kinderwagen- und Abstellraum. Der Boden wird versiegelt ausgeführt. Raummittig sind Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

TECHNIKRAUM

Der Boden wird als versiegelter Beton ausgeführt

MÜLLRAUM

Im Zufahrtsbereich im 1. Kellergeschoss befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

GARAGE

In der Garage im zweiten und ersten Kellergeschoss sind Einzelstellplätze vorgesehen.

Der Boden wird tiefenimprägniert. Im Bereich der Rampe wird als Belag der Asphaltfeinbeton ausgeführt.

Die Markierung der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden, die Stellplatz-Nummerierung wird am Boden angebracht.

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer werden Bodenrinnen ohne Abdeckung vorgesehen.

Die Bedienung des Einfahrtstores erfolgt mittels Fernbedienung beim Ein- und Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

Türen und Tore:

Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw., ausgeführt.

Technische Ausrüstung:

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Für jeden Stellplatz kann der Anschluss für eine Ladestation mit 3kW Ladeleistung nachgerüstet werden.

AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenflächen werden begrünt. Die erforderlichen Zugangs-, Fahr- und Verbindungswege werden mit Asphaltfeinbetonbelag oder Plattenbelag ausgeführt.

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

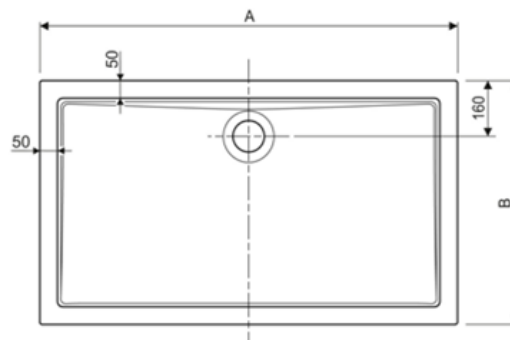
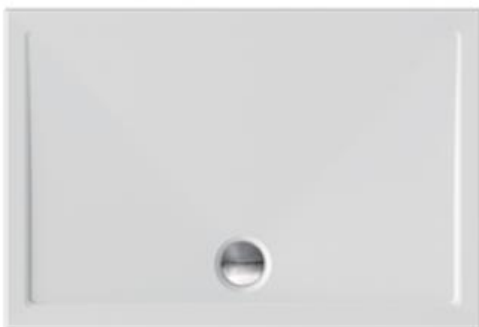
Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Errichter insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die WohnungskäuferIn wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Sanitärausstattung:

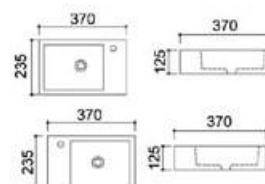
Dusche: 90 x 100 cm



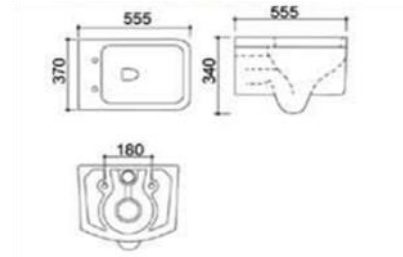
Waschtisch: 44 cm



TR4331+TR4331A
Size: 370X235X125mm



WC:



Waschtisch Bad:

