



BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Roseggerstraße 23 & 25 | 2500 Baden

STADT VILLEN

BAUTRÄGER

Roseggerstraße 23–25
Projektentwicklungs GmbH
Paragonstraße 2/30 | 1030 Wien
FN 559329 v

ARCHITEKT

Marginter Architekten ZT GmbH
Gabrieler Straße 2/8
2340 Mödling

AUSFÜHRUNGSPLANUNG & STATIKER

ELK Bau GmbH, FN 473873y
Siebenbrunnengasse 17/6
1050 Wien

BAUAUSFÜHRUNG

Fundamente- und Außenanlagen:
Cejka Bauunternehmung GmbH
Marchfelder Straße 23
2301 Groß Enzersdorf

Fertigteilhaus & Innenausbau:
ELK BAU GmbH, FN 473873y
Siebenbrunnengasse 17/6
1050 Wien

BAUBESCHEID

Gemeinde Baden
vom 27.05.2022 AZ
und 28.05.2022 AZ

INHALT

1 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS 3

2 DETAILBESCHREIBUNG 4

Fassade, Fassadengestaltung	5
Wände	5
Decken	6
Dach	6
Dachterrasse	7
Einbauelemente	8
Eingangsüberdachung	9
Beschattung	9
Treppe	9
Elektroinstallation	10
Homeway-Multimedia-Paket	10
Elektro-Sprossenheizkörper	11
Sanitärinstallation	11
Estrich verlegen	11
Luft-Wasser-Wärmepumpe	12
Raumkühlung	12

3 INNENAUSBAU 13

Malerarbeiten	14
Nassräume	14
Tischlerarbeiten	16

4 ALLGEMEINES 17

Außenanlage	18
Bauzeitplan	18
Bauliche Veränderungen	18
Allgemeines zum Neubau	19

BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Anzahl der Einheiten

4 Doppelhaushälften mit Eigengärten = 4 Stadtvillen

Die Gehsteigüberfahrten und die Garageneinfahrtstore befinden sich in der Roseggerstraße 23 und 25 sowie in der Weilandgasse und sind jeweils als Drehtore ausgeführt.

Carport

4 Carports – bei Stadtvilla 1,2 und 3 jeweils direkt neben dem Gebäude gelegen, bei Stadtvilla 4 zwischen der Stadtvilla 2 und 3 gelegen.

Müllplatz

pro Einheit Situierung im jeweiligen Vorgarten

Außenanlagen und Eigengärten

Jeder Stadtvilla ist ein Eigengarten mit einem eigenen Garteneingang von der Roseggerstraße zugeordnet.

Die Gehwege und Carport Flächen sowie die Terrasse im Erdgeschoß sind mit Betonsteinen gepflastert.

In jedem Vorgarten der Stadtvillen befindet sich ein separater Müllplatz sowie ein Sockel mit der jeweiligen Luftwärmepumpe.

Die Einfriedung der Eigengärten zur Straße erfolgt durch den bestehenden und sanierten Betonsockel und einen Stabilgitterzaun.

Die Einfriedung zu den Nachbargärten sowie zwischen den Eigengärten erfolgt durch einen Maschendrahtzaun.

Die Trennung zwischen den beiden Carports von Stadtvilla 23/2 und Stadtvilla 25/1 erfolgt durch eine Brand-schutzmauer.

Geräteschuppen

Sind bauseits nicht vorgesehen, eine Fläche im jeweiligen Eigengarten für einen Geräteschuppen ist jedoch im Einreichplan ausgewiesen





DER DETAILS
STADT
VILLEN

FASSADE, FASSADENGESTALTUNG

Die Häuser erhalten eine hochwertige, zweifarbige und pflegeleichte Putzfassade mit Carbon-Fassadenendbeschichtung, 2-färbig in den Sonderfarben Papaya 15 und Ginster 25.

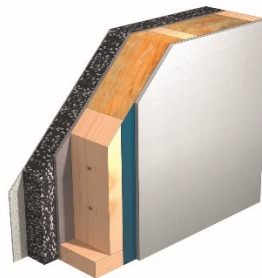


WÄNDE

Außenwände (EG, OG)

mit Putzfassade, Aufbau von außen nach innen

- Carbon-Fassadenendbeschichtung
- Unterputz vollflächig armiert
- Putzträgerplatte EPS-F 100 mm
- Gipsfaserplatte 15 mm
- Riegelkonstruktion 200 mm
- Wärmedämmung (zwischen Riegel) 200 mm
- PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse
- Gipsplatte GKF 18 mm



QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Wärmedämmwert (U)	0,12 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 49 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 90

Innenwände Wandaufbau

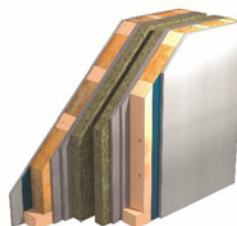
- Gipsplatte GKF 18 mm
- Riegelkonstruktion 100 mm (200 mm falls konstruktiv erforderlich)
- Wärmedämmung 50 mm
- Gipsplatte GKF 18 mm

QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 43 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

Bei Sanitärwänden, das sind Wände für den Einbau von Sanitärrohren, Leitungen für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussleitungen bzw. wenn es konstruktiv erforderlich ist, wird die Riegelkonstruktion 200 mm stark ausgeführt. An Sanitärwänden wird, wenn aus konstruktiven Gründen erforderlich, anstatt der Gipsplatte GKF 18 mm eine 2-schalige Beplankung aus je einer Lage Gipsfaserplatte 12,5 mm und Gipsplatte GKF 12,5 mm imprägniert, ausgeführt. Für die Verlegung von Sanitär-, bzw. Elektroleitungen kann es erforderlich sein, Vorsatzwände einzubauen.

Doppelhaustrennwände, Wandaufbau von innen nach außen

- Gipsplatte GKF 18 mm
- PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse
- Riegelkonstruktion 100 mm
- dazwischen Mineralwolle 100 mm
- 2 Lagen Gipsplatten GKF12,5/GKF18 30 mm
- Mineralfaserdämmplatte 60 mm
- Luftraum zum Nachbarobjekt ca. 50 mm



QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Wärmedämmwert (U)	0,24 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 67 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 90

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

DECKEN

Die Decke über dem Erdgeschoß und Obergeschoß wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt und ist nach statischen Erfordernissen ausgelegt.

Decke zwischen den Wohngeschossen

Die Decke zwischen dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt.

Aufbau von oben nach unten.

- Werkstoffplatte 22 mm
- Träger-Konstruktion 240 mm
- dazwischen Mineralwolle 50 mm
- PE-Folie als Dampfdiffusionsbremse
- Sparschalung 22 mm, mit Abstand verlegt
- Gipsplatte GKF18 mm

QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Wärmedämmwert (U)	0,25 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 66 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60

DACH

Flachdach mit Begrünung

Das Flachdach wird als geschlossene Decke in Elementkonstruktion ausgeführt.

- Gründachaufbau (extensiv) 100 mm
- EPDM Dichtungsbahn 13 mm
- Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- Dampfspernbahn (sd ≥ 1500m)
- Holzwerkstoffplatte 22 mm
- Träger-Holzkonstruktion C24 240 mm
- dazwischen Luft 190 mm
- dazwischen Mineralwolle 039 50 mm
- Sparschalung 22 mm, mit Abstand verlegt
- Gipsplatte GKF18 mm

QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Wärmedämmwert (U)	0,11 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 54 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60



Steildach mit Blechdeckung

Aufbau von außen nach innen

- Stehfalzblechdeckung in anthrazit
- Trennlage
- Vollflächige Holz- oder Holzwerkstoffplattenschalung
- Konter Lattung 50 mm
- diffusionsoffene Schalungsbahn ($s_d \geq 0,3 \text{ m}$)
- diffusionsoffene Dachdämmplatten 20 mm
- Dachkonstr.-Holzsparren C24 lt. Statik
- dazwischen Wärmedämmung in Sparrenstärkemax. 250 mm
- Dampfbremse
- Sparschalung 22 mm mit Abstand verlegt
- Gipsplatte GKF 18 mm

QUALITÄTSMERKMAL	WERT
Wärmedämmwert (U)	0,17 W/m ² K
Schalldämm-Maß (Rw)	≥ 52 dB
Feuerschutzklasse	(R)EI 60



Spenglerarbeiten

- Stehfalzblechdeckung in anthrazit
- Regenwasserabfallrohre in anthrazit



DACHTERRASSE

Dachterrassenplatte

Keramikplatten 60x60x2 cm auf Abstandspuffern verlegt, Oberfläche Dark Grey mit Gitterrostanschluss zur Fassade und zur Terrassentüre hin, Breite ca. 20 cm.

EINBAUELEMENTE

Fenster, Fenstertüren

- hocheffiziente STRATOS Holz-Alufenster, Alu in RAL 7016 anthrazit
- Balkontüre im DG: Hebeschiebetüre „STRATOS“
- Terrassentüre im EG: Doppelflügelig, 1 Dreh- und 1 Drehkipplügel „STRATOS“
- Terrassenfixverglasung im EG: STRATOS, 280x222 cm, mit 2 senkrechten Kämpfern

$U_w = 0,72 \text{ W/m}^2\text{K}$ bzw. beträgt der $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (gem. EN ISO 10077)

Einflügelige Fensterelemente haben Drehkippschläge. Zweiflügelige Fensterelemente sind mit einem Dreh-/Drehkippschlag ausgestattet, d.h. ein Fensterflügel kann ganz geöffnet oder gekippt werden, der zweite Flügel kann nur geöffnet werden.

Alle Fensterelemente werden an erforderlicher Stelle mit **Sicherheitsverglasung** ausgestattet.



HOLZ-ALUFENSTER „STRATOS“



TERRASSENTÜRE „STRATOS“



Innenfensterbänke

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



Außenfensterbänke

Die Fenster und fest verglaste Elemente Ihres Hauses erhalten außenliegende Fensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech. Fenstertüren, fest verglaste Elemente und Schiebetüren im Terrassenbereich oder bei Balkonen werden ohne Fensterbank ausgeführt, sodass der Terrassenaufbau (Rigol, Vorlegestufe etc.) sauber und fachgerecht angeschlossen werden kann.

Hauseingangstür

Hauseingangstüre 1-flügelig, Massivholz-Rahmentüre 112x221 cm, Bautiefe Rahmen = 78 mm, Bautiefe Füllung = 38 mm, Holzart: Fichte, Beschichtung: wasserbasiertes Decklacksystem, hervorragende Witterungs- und UV-Beständigkeit durch Intermedio Zwischenbeschichtung, anthrazit, inkl. Sicherheitsschloss mit 5-fach Automatik-Verriegelung (KFV AS 3600) Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion mit 3 Schlüsseln.

Seitenteil zur Hauseingangstüre, Holzrahmen mit Glasfüllung ca. 150x221 cm, Bautiefe 78 mm, Holzart: Fichte, Beschichtung: wasserbasiertes Decklacksystem, hervorragende Witterungs- und UV-Beständigkeit durch Intermedio Zwischenbeschichtung, Farbe für Haustüre und Seitenteil: innen weiß, außen anthrazit.

Außen: Edelstahl, vertikale Griffstange, halblang

Innen: Edelstahl, Drücker mit Rosette



EINGANGSÜBERDACHUNG

Nurglas-Eingangsüberdachung – auf die Fassade mittels Edelstahlstreben zurückgehängt.



BESCHATTUNG

Integrierte Rollläden

Die Rollläden werden innen und außen bündig in die Hauswände eingebaut. Der Rollladenpanzer besteht aus, mit Isolierschaum gefüllten, Aluminium-Profilen.

Die Bedienung erfolgt mittels E-Antrieb.

Laufschiene und Rollladenpanzer werden bei allen Fenstern, wo es technisch möglich ist (nicht beim Seitenteil der Hauseingangstüre und nicht bei den Dachflächenfenstern) in Anthrazit ausgeführt.



Verdunkelung bei Dachflächenfenstern

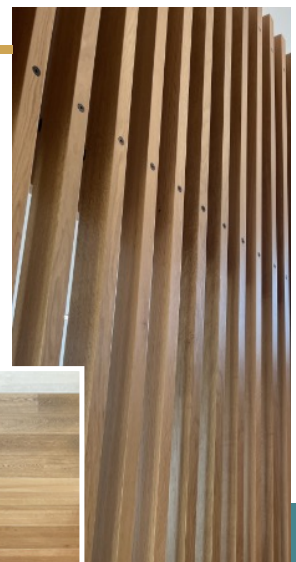
Es werden bei den Dachflächenfenstern Verdunkelungsrollos eingebaut, die Bedienung ist manuell.



TREPPE

Die im jeweiligen Grundriss dargestellte Treppe zwischen Erd-, Ober- und Dachgeschoß wird samt dem dazugehörigen wandseitig gelegenen Handlauf, als Massivholztreppe, Typ SWN Esthetik, mit in der Treppenspindel angeordneten, von EG bis DG durchgehenden Holz-Lamellen, Oberfläche Eiche massiv Alpine, eingebaut.

Das Treppengeländer zur Treppenspindel hin entfällt aufgrund der Lamellen. Die im DG erforderliche Brüstung wird als Glaselement ausgeführt.



HOLZ-LAMELLEN



MASSIVHOLZTREPPE

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallationen werden entsprechend den ÖVE-Vorschriften ausgeführt. Steckdosen und Lichtschalter sind montiert. Auslässe für Terrassen-, Balkon- und Eingangsbeleuchtung sowie für die Hausklingel mit Schalter werden vorgesehen.

Der Umfang der Ausstattung ist in den jeweiligen Ausführungsplänen dargestellt.

Eine Vorbereitung mit Leerverrohrungen FXP20 bzw. FXP25 für eine nachträgliche Installation einer Photovoltaik-Anlage am Dach bis in den Technikraum ist beinhaltet.

Der E-Verteilerkasten wird in der Standardgröße und gemäß den ÖVE-Richtlinien ausgeführt.

Für alle Aufenthaltsräume und Fluchtwege werden akustische Rauchwarnmelder als Materialpaket zur Selbstmontage mitgeliefert. Die Rauchwarnmelder funktionieren netz-unabhängig und sind nicht zur Kombination mit einer Alarmanlage geeignet.



HOMEWAY MULTIMEDIA-PAKET



Das innovative Homeway-Multimedia-System ersetzt in Ihrem ELK Haus drei verschiedene Verkabelungssysteme. Dank der einzigartigen Kombination aus Antennen-, Telefon- und Netzwerkdiensten auf Basis eines Hybridkabels, stehen Ihnen über die patentierte Anschlussdose alle Dienste gleichzeitig zur Verfügung. Über Homeway Multimedia ist auch die Verbindung von kabellosen und kabelgebundenen Netzen mittels WLAN Access Point möglich.

Das leistungsstarke System lässt sich dank verschiedener Steckmodule jederzeit per Plug & Play an Ihre aktuellen Ansprüche anpassen. So bleiben Sie flexibel und sind für die Zukunft optimal gerüstet.

Das Multimediapakete beinhaltet fünf Homeway Multimediadosen inkl. Montage und Prüfung.

Auf die Dosen verteilen sich im Paket insgesamt folgende Module:

- 1 x TV/Radio/LAN pro Zimmer oder Büro, Wohn-Esszimmer
- 1 x WLAN Access-Point
- 1 x LAN im Haustechnikraum
(nur möglich wenn der Haustechnikraum im EG des Fertighauses ist)

Die jeweils benötigten Patchkabel in der Zentrale werden beige gestellt, Abdeckungen werden standardmäßig in Reinweiß ähnlich RAL 9010 geliefert, unabhängig vom bemusterten Schalterprogramm. Die Verkabelung erfolgt sternförmig zu den Dosen mit dem Homeway Kabel (CAT 7 Qualität). Der Multimediaverteiler wird im Hauswirtschaftsraum als Zentrale positioniert. Die Montage ist enthalten.

Das Verteilerfeld ist für bis zu 6 Stk. Homeway-Multimediadosen bestückbar und wird im Multimedia-Verteilerkasten montiert.



WLAN ACCESS-POINT TV/RADIO/LAN-ANSCHLUSS

ELEKTRO- SPROSSENHEIZKÖRPER

Elektrosprossenheizkörper Tahiti mit Schnellheizkörper in 2 Bädern des Hauses.



SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitäranschlüsse für Warm- und Kaltwasser sowie Abflüsse werden in den vorgefertigten Sanitärwänden anschlussfertig installiert.

Warmwasserzirkulationsleitungen kommen nicht zur Ausführung.

ESTRICH VERLEGEN

Erdgeschoß

- 70 mm Nassestrich
- PE-Folie
- 100 mm Unterbau aus Wärmedämmstoffen mit Fußbodenheizungsrohren (mehrlagig)

Gesamtstärke ca. 170 mm

Obergeschoß

- 70 mm Nassestrich
- PE-Folie
- 90 mm Unterbau aus Wärmedämmstoffen mit Fußbodenheizungsrohren (mehrlagig)

Gesamtstärke ca. 160 mm

Dachgeschoß

- 65 mm Nassestrich
- PE-Folie
- 110 mm Unterbau aus Wärmedämmstoffen mit Fußbodenheizungsrohren (mehrlagig)

Gesamtstärke: ca. 180 mm

LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE inkl. 300-Liter-Warmwasserspeicher

Wir installieren eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Fußbodenheizung mit einer Vorlauftemperatur von 35 °C (ein Heizkreis) und einen 300-Liter-Warmwasserspeicher.

Die Inneneinheit wird im Technikraum, die Außeneinheit wird auf einem Fundament im Außenbereich montiert.

Das System kann bis zu einer Temperatur von -20 °C, einschließlich Reserveheizer, betrieben werden.

Nennleistung bei Heizung (Standardgerät):

Außentemperatur: 7 °C, Vorlauftemperatur: 35 °C, Delta-T (Temperaturdifferenz) 5 K, Leistung 8,0 kW

Der Schalleistungspegel der Luft-Wasser-Wärmepumpe beträgt ca. 60 bis 63 dB(A). Der Schalldruckpegel einem Meter vor dem Gerät, in einer Höhe von 1,50 m gemessen, beträgt 52 bis 55 dB(A). Unter Installationsbedingungen ist der Messwert wegen Umgebungsgeräuschen und Schallreflexion höher.

Die Regelungselemente und das Bedienfeld befinden sich in der Inneneinheit. Durch eine Wochenzeitschaltuhr kann die Innentemperatur nach Belieben des Benutzers geregelt werden. Die Warmwasserbereitung kann wahlweise ein- und ausgeschaltet werden.

Bereitstellung des Brauchwarmwassers in einem 300-Liter-Warmwasserspeicher.



RAUMKÜHLUNG

Im Leistungsumfang ist die Vorbereitung für den nachträglichen Einbau von Fan Coils zur Raumkühlung, bestehend aus Kaltwasservor- und Rücklauf, Kondenswasser Ableitung und E-Anschluss, enthalten.

Es werden Anschlüsse im Wohnzimmer des EG, sowie in den Schlafzimmern von OG und DG hergestellt (5 Räume).

In weiterer Folge kann der Endkunde die, derzeit nicht im Lieferumfang vereinbarten, FanCoils gegen gesonderte Verrechnung bei ELK nachträglich bestellen.



A stylized, light brown graphic of a castle tower with crenellations, positioned behind the text. The tower is partially enclosed by a large, thin, light brown circular arc that overlaps the right side of the page.

DER
INNEN
AUSBAU

MALERARBEITEN

Ausmalen mit Innendispersionsanstrich – Wände, Decken und Dachschrägen, ausgenommen Fliesenflächen, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.



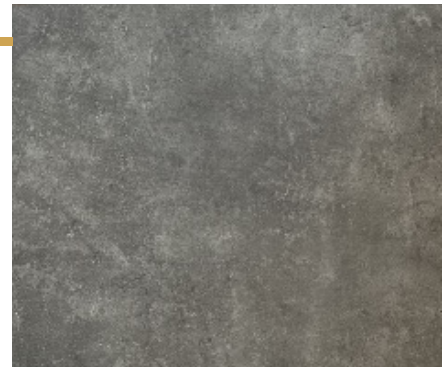
NASSRÄUME

Fliesen verlegen

Keramik-Boden- und Wandfliesen, BF Sintesi Ambienti, graubeige, 60x60x0,9cm *), verlegen wir in Bad und WC, jeweils bis zu einer Höhe von rund 120 cm. Im Bereich der Dusche wird jedoch raumhoch verflieset. Fensterlaibungen (bis zur gleichen Höhe) sowie Fenstersimse werden ebenfalls verflieset. Die darüber liegenden Wand- und Deckenflächen werden malerfertig gespachtelt und gestrichen.

**) aufgrund der aktuell herrschenden Materialknappheit kann es sein, dass eine alternative, gleichwertige Fliese eingebaut werden muss, das Einverständnis des Vertragspartners wird gesondert eingeholt*

Das Leistungspaket beinhaltet die Ausführung einer Verbundabdichtung am Boden sowie an den Wänden im Spritzwasserbereich von Dusche und Badewanne.



Sanitärobjekte montieren

Die im Grundriss eingezeichneten Sanitärobjekte werden installiert. Alle Sanitärobjekte sind weiß mit verchromten Armaturen. Bei den Sanitärobjekten können materialbedingt (Keramik, Metall, Kunststoff) geringfügige Farbunterschiede auftreten.

Es werden folgende Sanitärobjekte verbaut *):

- Sanitärkeramik Geberit Renova
- WC-Waschtische mit hohem Auslauf
- Rechteck-Badewanne Venus 2 Duo
- Dusch-Element plus Duschkabine 100x100 cm im OG
- Dusch-Element plus Duschkabine 90x90 cm im DG



WC GEBERIT RENOVA



DRÜCKERPLATTE



WASCHTISCH GEBERIT RENOVA

Die Armaturen entstammen der Serie Primo von Fa. Hansa *)



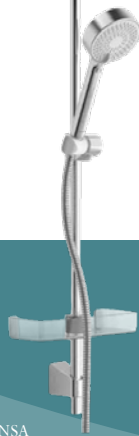
WC-WASCHTISCHARMATUR
MIT HOHEM AUSLAUF



WASCHTISCH-
ARMATUR



DUSCHARMATUR HANSA
MIT AUFPUTZ-MISCHER,
BRAUSESTANGE & DUSCHKOPF



RECHTECKBADEWANNE VENUS 2 DUO



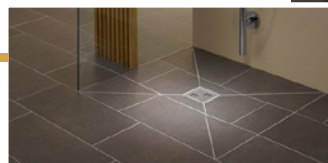
WANNENARMATUR HANSA
MIT AUFPUTZ-MISCHER,
BRAUSESTANGE & DUSCHKOPF

Duschkabine 90/90 und 100/100 lt. Plan, Type Jolly JT + JW,
feststehendes Glaselement; mit Einfach-Drehtürelement 90 oder 100

- Pendelscharnier IN/OUT bis zu 270°
- Türelemente mit unsichtbarem und aktivem Hebe-Senkmechanismus
- Einheitliche Glas- und Profilhöhe 2000mm
- Stufenlose Feineinstellung und Nachadjustierung aller Elemente
- Getestete Wasserdichtigkeit von 11 Liter/Minute



Duschelement bodeneben verfließt (90/90 bzw. 100/100)



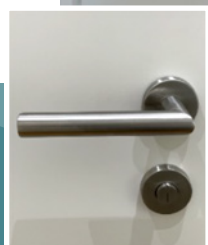
*) aufgrund der aktuell herrschenden Materialknappheit kann es sein, dass alternative, gleichwertige Sanitärobjekte und/ oder Armaturen eingebaut werden müssen, das Einverständnis des Vertragspartners wird gesondert eingeholt

TISCHLERARBEITEN

Bodenbeläge verlegen

In allen Räumen, außer in Räumen mit Bodenfliesen, werden Eichen-Landhausdielenboden mit dem Estrich verklebt eingebaut.

**) aufgrund der aktuell herrschenden Materialknappheit kann es sein, dass ein alternativer, gleichwertiger und im selben Preisrahmen befindlicher Bodenbelag eingebaut werden muss, das Einverständnis des Vertragspartners wird gesondert eingeholt.*



Innentüren

Alle Innentüren haben eine lichte Durchgangshöhe lt. ÖNorm von 2,0m.

Die glatten Türblätter entsprechen der Klimaklasse A, haben eine Röhrenspanplatte als Innenlage, sind weiß lackiert und mit Rundkanten ausgeführt.

Die Türzargen haben eine ca. 75 mm breite Bekleidungskante mit Rundkanten und sind wie die Türblätter weiß lackiert.

Die Beschläge der Innentüren wurden mit Wurth Metro, Drücker und Rosette bemustert.

A stylized, light brown graphic of a castle tower with crenellations, positioned behind the text. The tower is partially enclosed by a large, thin, light brown circular arc that overlaps the right side of the page.

ALLGEMEINE INFOS

AUSSENANLAGE

Die komplette Außenanlage wird einheitlich mit Steinbetonplatten ausgelegt.

Zugangsbereich pro Stadtvilla

- Garteneinfriedung Stabil Gitterzaun, Höhe ca. 1,20m, auf bestehendem und renoviertem Betonsockel
- Gartentüre
- Briefkasten mit Klingel
- Gepflasterter Weg im Vorgarten (Betonsteinpflaster)

Carport

Roseggerstraße 23/1 und Roseggerstraße 23/2

- je ein einzelner Carport aus Stahl in Elementbauweise der Marke Siebau Raumsysteme GmbH
- jeweils versehen mit einer Verkabelung für einen E-Anschluss

Roseggerstraße 25/1 und Roseggerstraße 25/2

- ein Doppelcarport neben dem aus Roseggerstraße 25/1
- aus Stahl in Elementbauweise der Marke Siebau Raumsysteme GmbH
- jeweils versehen mit einer Verkabelung für einen E-Anschluss

BAUZEITPLAN

BAUBEGINN

VORAUSSICHTLICHE ÜBERGABE

VORAUSSICHTLICHE ÜBERGABE
AUSSENANLAGE UND GARTENFLÄCHE

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Käufer sind während der Bauphase nicht möglich.

Änderungswünsche, welche den Entfall von in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung für Niederösterreich möglich.



ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Durch mangelhaftes Lüften und Heizen können feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch und bleiben allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften, vorbehalten.

In Zusammenarbeit mit



BERO
IMMOBILIEN

 **MELKBAU**

WHG
WEISHAUPT | HORAK | GEORGIEV
RECHTSANWÄLTE | ATTORNEYS AT LAW

MA
Marginter Architekten

Juli 2022

Created with  by **comito***

Entwickelt von

 **QUARTETT**

Quartett Rauheneck
Rosegger Straße 25/2 | 2500 Baden

CITA
CONVERTING IDEAS TO ASSETS

CITA Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Paragonstraße 2 / Stg 4 / Top 30 | 1030 Wien,
cita-immobilien.at