

Kapelln IX A

Quellengasse

6 Reihenhäuser, 26 Wohnungen

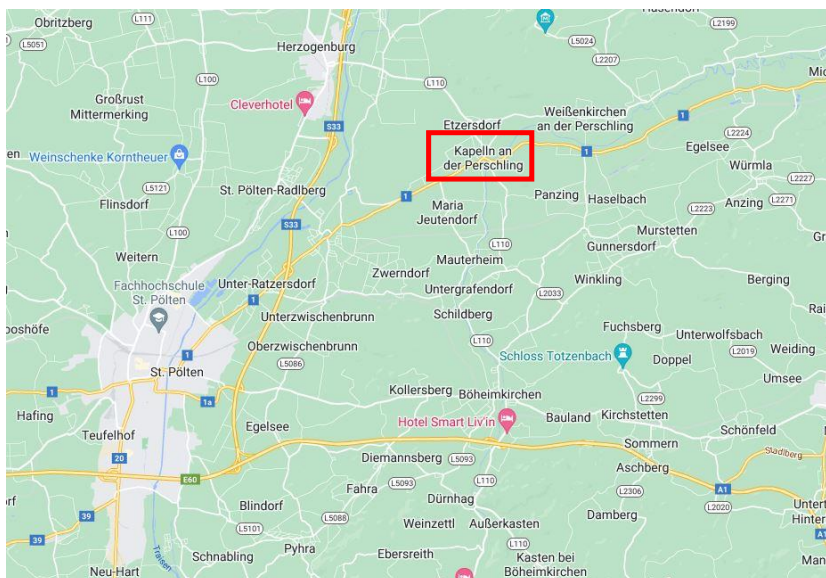
Wohnungseigentum



**Luft-Wasser-Wärmepumpe und
Photovoltaikanlage (RH)
Pelletsheizung und Solaranlage (WH),
Fußbodenheizung**



Symbolansicht



Quelle: Google Maps

Bauträger

GEDESAG
Bahnzeile 1, 3500 Krems
T 02732 833 93, E info@gedesag.at

Örtliche Bauaufsicht (GEDESAG)

Ing. Roland Schwarz
T 02732 833 93 DW 711, E r.schwarz@gedesag.at

Planung

Architektin Mautner Markhof
Julius Raab Promenade 41, 3100 St. Pölten
T 050 1351, E office@amm.at

Wohnungsberatung (GEDESAG)

Jürgen Kail
T 02732 833 93 DW 32, E kail@gedesag.at



Lage des Grundstücks; Quelle: Google NÖ Atlas

BAUAUSFÜHRUNG

Kellergeschoß Wohnhaus 2

Fundierung

- Stahlbetonfundamentplatte auf Sauberkeitsschicht
- Stärke und Betongüte lt. Statik
- Bodenfläche: Bodenplatte geglättet, ohne Fußbodenaufbau und ohne Belag

Außenwände (erdberührt)

- Stahlbetonwände (25 cm) – Güte B1
- Anforderungsklasse A1 „weitgehend trocken“ (einzelne Wasserfahnen zulässig)
- außenliegende Wärmedämmung (Perimeterdämmung, 10 cm)

tragende Innenwände

- keramischer Ziegel (10 cm) bzw. Stahlbeton lt. Statik

Deckenkonstruktion

- Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik
- Untersicht ohne weitere Oberflächenbehandlung

Oberflächen

- Wand- und Deckenflächen: Beton ohne Anstrich

Wohngeschoße Wohnhäuser

Fundierung Wohnhaus 1 und 3

- Stahlbetonfundamentplatte auf Sauberkeitsschicht
- Stärke und Betongüte lt. Statik
- vollflächige horizontale Feuchtigkeitsisolierung

Außenwände

- Ziegelmauerwerk keramisch (25 cm) bzw. Stahlbeton in Stärke und Betongüte lt. Statik
- Wärmedämmverbundsystem aus EPS (20 cm) mit Endbeschichtung

Wohnungstrennwände

- keramischer Schallschutzziegel (25 cm) bzw. wenn statisch erforderlich in Stahlbeton
- Vorsatzschale wo bauphysikalisch bzw. installationstechnisch erforderlich

tragende Innenwände

- keramisches Ziegelmauerwerk

nicht tragende Innenwände

- Gipskarton-Ständerwände (in der Regel 10 cm)
- wo installationstechnisch erforderlich, wie z. B. bei Schachtverkleidungen, Verkleidung E-Verteiler etc., Ausführung in Trockenbauweise in erforderlicher Breite

Deckenkonstruktionen

- Stahlbeton gespachtelt, Stärke lt. Statik
- wo installationstechnisch erforderlich mit abgehängten Gipskartondecken bzw. -schürzen

Fußbodenkonstruktion

- Estrichaufbau mit Wärmedämmung und Dampfbremse lt. bauphysikalischen Anforderungen bei Wohnungen

Verputz/Verspachtelung

- Innenputz mit Gipskalkmörtel in geglätteter Oberflächenstruktur
- in Nassräumen Kalkzementputz mit verriebener Oberflächenstruktur
- Stahlbetondecken mit Spachtelung samt geglätteter Oberflächenstruktur

Es gelangen keine Notkamine zur Ausführung!

Dachgewerke Wohnhäuser

- zeitgemäße Flachdachabschlüsse
- oberste Geschoßdecken: Warmdachkonstruktion mit Auflage Rundkies
- Dampfbremsen, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung lt. Stand der Technik
- Verblechungen: Alu

Wohngeschoße Reihenhäuser

Fundierung

- Stahlbetonfundamentplatte auf Sauberkeitsschicht
- Stärke und Betongüte lt. Statik
- vollflächige horizontale Feuchtigkeitsisolierung

Fußbodenkonstruktion

- Estrichaufbau mit Wärmedämmung und Dampfbremse lt. bauphysikalischen Anforderungen

Außenwände

- Ziegelmauerwerk keramisch (25 cm) bzw. Stahlbeton in Stärke und Betongüte lt. Statik
- Wärmedämmverbundsystem aus EPS (20 cm) mit Endbeschichtung

Reihenhaustrennwände

- zweischaliges keramisches Ziegelmauerwerk (2 x 25 cm), Hochlochziegel mit mineralischer Trennlage
- wo bauphysikalisch oder haustechnisch erforderlich mit Vorsatzschale

tragende Innenwände

- keramisches Ziegelmauerwerk (25 cm)

nicht tragende Innenwände

- Gipskarton-Ständerwände (Stärke im Regelfall 10 cm) auf der Rohdecke errichtet
- wo installationstechnisch erforderlich wie z. B. bei Schachtverkleidungen, Verkleidung E-Verteiler, etc. Ausführung in Trockenbauweise in erforderlicher Breite

Deckenkonstruktionen

- Stahlbetondecke gespachtelt, Stärke lt. Statik
- wo installationstechnisch erforderlich mit abgehängten Gipskartondecken bzw. -schürzen

Verputz/Verspachtelung

- Innenputz mit Gipskalkmörtel in geglätteter Oberflächenstruktur
- in Nassräumen Kalkzementputz mit verriebener Oberflächenstruktur
- Stahlbetondecken mit Spachtelung samt geglätteter Oberflächenstruktur

Stiegenanlage EG-OG

- Stahlbetonstiegenlauf lt. Statik
- Tritt- und Setzstufe: Laminat mit Anleimer, Dekor: Eiche
- Holzlamellengeländer (EG-OG) umlaufender Holzrahmen und vertikale Sprossen aus Eiche massiv
- Handlauf in Eiche massiv

Es gelangen keine Notkamine zur Ausführung!

Dachgewerke Reihenhäuser

- zeitgemäße Flachdachabschlüsse
- oberste Geschoßdecken: Warmdachkonstruktion mit Auflage Rundkies
- Dampfbremsen, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung lt. Stand der Technik
- Verblechungen: Alu

Heizwärmebedarf

Wohnhaus 1 und 3

- HWB_{SK}^* : 22,6 kWh/m²a
- f_{GEE}^{**} : 0,51

Wohnhaus 2

- HWB_{SK}^* : 23,1 kWh/m²a
- f_{GEE}^{**} : 0,49

Reihenhäuser 1 - 4

- HWB_{SK}^* : 29,0 kWh/m²a
- f_{GEE}^{**} : 0,41

Reihenhäuser 5 - 6

- HWB_{SK}^* : 30,1 kWh/m²a
- f_{GEE}^{**} : 0,42

* HWB_{SK} : gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. vorläufigem Energieausweis

** f_{GEE} : Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. vorläufigem Energieausweis

AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

Bodenbeläge

- WC, Bad: Fliesen (30/60 cm, Farbe: beige)
- restliche Räume: Laminat mit Dekor Eiche (Stärke 8 mm, schwimmend verlegt, Beanspruchungsklasse 32) inkl. Sockelleisten

Wände und Decken

- Wand-/Deckenanstrich: Innendispersion (weiß)
- Bad: Wandflächen mit keramischen Wandfliesen (40/20 cm, weiß matt), Verfliesungshöhe bis ca. Zargenoberkante (ca. 2,00 m)
- WC: WC-Rückwand mit Fliesenschild (40/20 cm, weiß matt) bis ca. 1,20 m, ansonsten Sockelfliesen

Innentüren

- Türstöcke: Stahlzargen weiß mit Einfachfalz
- Türblätter weiß mit Kraftkartonwabeneinlage und Deckplatten aus Hartholz in gefälzter Ausführung
- Türdrücker mit geteilter Rundrosette in Aluminium eloxiert (Al F1)
- unterer Luftspalt in Hinblick auf Wohnraumlüftung 7 bis 10 mm
- 1 Stk. Innentür mit Glasausschnitt (Vorraum-Wohnzimmer)

Wohnungseingangstüre

- Doppelfalztürblatt in Stahlzarge
- einbruchshemmende Ausführung – Widerstandsklasse RC3 mit Mehrfachverriegelung
- Wechselbeschlag: Drückergarnitur inkl. Langschild (außen: Knauf/innen: Drücker) in Alu eloxiert (AL F1)
- Namensschild mit Spion und Türnummer

Fenster-/Portalkonstruktionen

- Kunststofffenster (weiß) mit Dreischeiben-isolierverglasung
- mit zwei Dichtungsebenen und zweifacher Falzausbildung
- Dreh- bzw. Dreh-Kippbeschlag mit Mehrfachverriegelung in Alu-F1 eloxiert oder Kunststoff (weiß)
- Fensterbretter innen mit Melaminharzbeschichtung (weiß)
- Außenfensterbänke in Alu (Farbe nach Wahl des Architekten)
- obere Stockaufdoppelung für den Sonnenschutz
- tlw. Fixverglasungen lt. Plan

Sonnenschutz

- Vorsatzrollläden
- Farbe nach Wahl des Architekten
- Bedienung händisch

Terrasse gedeckt

- Bodenplatte aus Stahlbeton mit Oberflächenstruktur „Besenstrich“
- Überdachung mittels darüber auskragender Stahlbetonplatte

Loggia/Balkon im OG

- Kragplatte aus Stahlbeton mit Oberflächenstruktur
- Geländer verzinkt: mit Füllungen aus Lochblech
- Überdachung mittels darüber auskragenden Baukörpers und auskragender Holzkonstruktion

KFZ-Stellplätze frei

- freie KFZ-Stellplätze: im Regelfall mit Rasengittersteinen, teilweise Asphalt
- sämtliche KFZ-Stellplätze inkl. Markierung und Beschriftung

Abstellraum außen

- Betonboden; Oberfläche verrieben bzw. Besenstrich
- Außenwände aus verzinkter Stahlkonstruktion und mit Schichtstoffplatten beplankt
- Drehtür optisch an die Wandverkleidung angepasst
- Überdachung mittels verzinkter Stahlkonstruktion und Blechdeckung
- es besteht kein Anspruch auf Schlagregendichtheit

AUSSTATTUNG REIHENHÄUSER

Bodenbeläge

- WC, Bad, Vorraum, Technikraum: Fliesen (30/60 cm, Farbe: beige bzw. grau)
- Abstellraum: Laminat
- restliche Räume: Laminat mit Dekor Eiche (Stärke 8 mm, schwimmend verlegt, Beanspruchungsklasse 32) inkl. Sockelleisten

Wände und Decken

- Wand- und Deckenanstrich: Innendispersion
- Bad: keramische Wandfliesen (40/20 cm, weiß matt), Verfliesungshöhe bis ca. Zargenoberkante (ca. 2,00 m)
- WC: WC-Rückwand mit Fliesenschild (40/20 cm, weiß matt) bis ca. 1,20 m, ansonsten Sockelfliesen
- Vorraum: Sockelfliesen

Innentüren

- Türstöcke: Stahlzargen weiß mit Einfachfalz
- Türblätter weiß mit Kraftkartonwabeneinlage und Deckplatten aus Hartholz in gefälzter Ausführung
- Türdrücker mit geteilter Rundrosette in Aluminium eloxiert (Al F1)
- unterer Luftspalt in Hinblick auf Wohnraumlüftung 7 bis 10 mm

Reihenhauseingangstüre

- Doppelfalztürblatt aus Holz bestehend aus Blindstock, Rahmenstock und Türblatt
- Farbgestaltung nach Wahl des Architekten
- einbruchshemmende Ausführung – Widerstandsklasse RC3 mit Mehrfachverriegelung
- Wechselbeschlag: Drückergarnitur inkl. Langschild (außen: Knauf/innen: Drücker) in Alu eloxiert (AL F1)

Fenster-/Portalkonstruktionen

- Kunststofffenster (weiß) mit Dreischeibenisolierverglasung

- mit zwei Dichtungsebenen und zweifacher Falzausbildung
- Kipp- bzw. Dreh-Kippbeschlag mit Mehrfachverriegelung in Alu-F1 eloxiert oder Kunststoff (weiß)
- Fensterbretter innen mit Melaminharzbeschichtung (weiß)
- Außenfensterbänke in Alu (Farbe nach Wahl des Architekten)
- obere Stockaufdoppelung für den Sonnenschutz
- tlw. Fixverglasungen lt. Plan
- Lichtkuppel (100/100 cm)

Sonnenschutz

- Vorsatzrollläden
- Farbe nach Wahl des Architekten
- Bedienung händisch

Terrasse gedeckt

- Belag: Estrichplatten im Splittbett auf entsprechendem Unterbau
- Überdachung mittels verzinkter Stahlvordachkonstruktion

KFZ-Stellplätze gedeckt

- Asphaltbelag inkl. Unterbau mit Nummerierung
- Überdachung mittels verzinkter Stahlkonstruktion und Trapezblechdeckung

Abstellraum außen

- Betonboden; Oberfläche verrieben bzw. Besenstrich
- Außenwände aus verzinkter Stahlkonstruktion und mit Schichtstoffplatten beplankt
- Drehtür optisch an die Wandverkleidung angepasst
- Schichtstoffplatten Höhe ca. 2,00 m
- Überdachung mittels verzinkter Stahlkonstruktion und Trapezblechdeckung
- zwischen Oberkante Beplankung und Dach ist der Abstellraum offen, zwischen Unterkante Beplankung und Boden besteht ebenfalls ein Luftspalt

Heizung/Solaranlage Wohnhäuser

- Die Versorgung der Wohneinheiten mit Heizenergie in den Wohnhäusern erfolgt über eine Biomasse-Kesselanlage (Brennstoff: Pellets) im Heizraum Wohngebäude 2.
- Heizungsinstallation als Fußbodensystemheizung mit Absperrmöglichkeit je Kreis, je Wohneinheit ein Fußbodenheizungsverteiler
- Fußbodenheizungsrohre aus sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffrohren
- zusätzlicher elektrischer Sprossenheizkörper im Bad
- zentrales Raumthermostat zur Heizungsregelung im Wohnzimmer
- Wärmeenergie für Heizung und Warmwasserbereitung wird je Wohneinheit über einen geeichten Wärmemengenzähler erfasst
- je eine thermische Solaranlage auf dem Flachdach, sowie zugehörige Puffer-Speicheranlage im Heizraum; unterstützt Heizung und Warmwasserbereitung

Heizung Reihenhäuser

- Wärmeversorgung je Reihenhaus über eine modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage in Split-Ausführung; Außeneinheit im Freien am Flachdach, Inneneinheit im Technikraum
- Heizungsinstallation als Fußbodensystemheizung mit Absperrmöglichkeit je Kreis; je ein Fußbodenheizungsverteiler im Erdgeschoß und Obergeschoß
- Fußbodenheizungsrohre aus sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffrohren
- zusätzlicher elektrischer Sprossenheizkörper im Bad
- Wärmepumpe angesteuert über Raumtemperaturregler im Wohnzimmer mit Zeitschaltuhr, Wochenprogramm und Nachtabenkung
- Warmwasserbereitung je Reihenhaus mittels 300 l Warmwasser-Registerspeichers, ohne Warmwasser-Zirkulationsanlage

Lüftung Wohnhäuser

- mechanische Be- und Entlüftung sämtlicher Räume mittels Wohnraumlüftungsgeräts mit Gegenstromwärmetauscher, ohne Nachheizung, je Wohneinheit ein Lüftungsgerät im WC oder Abstellraum
- Fernbedienteil-Lüftung im Wohnzimmer

Lüftung Reihenhäuser

- mechanische Be- und Entlüftung sämtlicher Räume mittels Wohnraumlüftungsgeräts mit Gegenstromwärmetauscher, ohne Nachheizung, je Reihenhaus ein Lüftungsgerät im Abstellraum
- Fernbedienteil-Lüftung im Wohnzimmer

Sanitärinstallationen

- Trink- und Nutzwasser aus dem öffentlichen örtlichen Wasserversorgungsnetz
- zentraler Kaltwasserzähler mit manuellem Rückspülfilter im Technikraum Wohnhaus 2
- Sanitäreinrichtung (weiß, Armaturen verchromt), Lage und Anzahl siehe Pläne:
 - o Tiefspül-WC-Anlage
 - o Handwaschbeckenanlage
 - o Waschtischanlage
 - o Badewannenanlage
 - o Waschmaschinenanschluss
 - o Spülbeckenanschluss in Kochnische
 - o frostsicherer Außenwasseranschluss
- Wohnungen:
- Sub-Kaltwasserzähler in der Wohnungsstation
- dezentrale hygienische Warmwasserbereitung je Wohneinheit mittels Wärmetauschers im Durchlaufprinzip
- Reihenhäuser:
- je Reihenhaus ein manueller Rückspülfilter und ein Sub-Kaltwasserzähler im Technikraum
- Warmwasserspeicher 300 l mit Speicherladepumpe zur Warmwasserbereitung je Reihenhaus

Photovoltaikanlage

- je Reihenhauseine Photovoltaikanlage mit ca. 1,5 kWp Systemleistung am Dach, Wechselrichter im Technikraum, Ausführung als Überschusseinspeisung in das Netz des Netzbetreibers

Elektroinstallationen

- Elektroinstallation, Erdungs- und Blitzschutzanlage lt. den geltenden Vorschriften, ausgenommen die Ausstattung nach ÖVE-E 8015-2, diese erfolgt lt. nachstehendem Raumbuch
- Geh- und Stellplatzbeleuchtung mittels Mast-, Poller- oder Wandleuchten je nach Bedarf, Schaltung via Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder, versorgt über die allgemeinen Zähleranlagen der Wohnhäuser
- Schalterfabrikat z. B. Schrack „Visio 50“, Farbe: weiß oder gleichwertig
- Anschluss an das Kommunikationsnetz der A1 in Glasfasertechnik
- je Reihenhauseine separate digitale SAT-TV-Anlage, sowie auf den Wohnhäusern je eine zentrale digitale SAT-TV-Anlage zum Empfang der in- und ausländischen Radio- und Fernsehprogramme via Astra (19,2° Ost), der erforderliche Receiver (DVB-S) ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
Die nachträgliche Errichtung von einzelnen SAT-Anlagen bei den Wohnhäusern ist nicht gestattet.
- zentraler Sammelpunkt aller Medienanschlüsse bzw. deren Leerrohre der einzelnen Zimmer, im RH im Technikraum bzw. in den Wohnungen im Abstellraum, z. B. für die spätere Nachrüstung eines Netzwerkes
- Verteiler Wohnungen: im jeweiligen Vorraum situiert, ausgestattet mit den erforderlichen Schutzeinrichtungen
- Verteiler Reihenhäuser: im jeweiligen Technikraum situiert, ausgestattet mit den erforderlichen Schutzeinrichtungen
- Beleuchtung des Hauszuganges je Reihenhauseine Leuchte, geschaltet über Bewegungsmelder
- Wohnungen: Gegensprechanlage mit Türsprechstelle, Innenstelle im Vorraum und Etagenruftaster

- Reihenhäuser: Klingelanlage bestehend aus einem Klingeltaster im Bereich der Reihenhauseingangstüre und einem Gong im Vorraum
- E-Mobilität: Um die Möglichkeit zur späteren **Nachrüstung von e-Ladeplätzen** zu gewährleisten, wird ein entsprechendes **Rohr-Tragsystem** (Leerrohr, Kabeltasche) von den KFZ-Stellplätzen bis zur zentralen Zähleranlage in den Wohnhäusern errichtet. Bei den Reihenhäusern wird die Leerverrohrung vom zentralen freistehenden Zählerkasten über Zugschächte bis zu den KFZ-Stellplätzen errichtet. Die definitive Ausführung muss auf **Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten** erfolgen!
- Homemelder (in allen Aufenthaltsräumen und Wegen, über welche Fluchtwege führen)
- jeder Raum wird mit mind. einem Leuchtenauslass mit Fassung und Glühlampe ausgestattet
Verzählerung:
- Wohnhäuser: je Wohnung und Allgemeinflächen wird ein EVU-Zähler errichtet, Subzählung der Heizungsanlage, der Allgemeinflächen je Wohnhaus und der Außenbeleuchtung; zentrale Zähleranlagen im E-Technikraum im Erdgeschoß Haus 1 und im KG Haus 2, allgemein zugänglich
- Reihenhäuser: freistehender Zählerkasten allgemein zugänglich angeordnet, je Reihenhauseine eigener Stromzähler

Raumbuch Reihenhäuser:

Schukosteckdosen (230 V):

Vorraum, Gang:	1 Stück
Kochnische:	6 Stück
Wohnzimmer:	6 Stück
Zimmer:	4 bis 5 Stück
Bad:	1 Stück
WC:	---
Technikraum:	3 Stück
Abstellraum:	4 Stück
Terrasse gedeckt:	1 Stück
Abstellraum außen:	1 Stück

Decken- und Wandauslässe:

Vorraum, Gang:	1 bis 2 Decken- auslässe
Kochnische:	1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 E-Herdanschluss 1 Dunstabz. Decke
Wohnzimmer:	2 Deckenauslässe
Zimmer:	1 Deckenauslass
WC:	1 Wand- oder Deckenauslass
Bad:	1 Wand- und Deckenauslass
Stiege EG-OG:	1 Wandauslass
Technikraum:	1 Leuchte
Abstellraum:	1 Deckenauslass
Terrasse gedeckt:	1 Leuchte
Abstellraum außen:	1 Leuchte
Hauszugang:	1 Leuchte

Anschlüsse:

Wohnzimmer:	1 TV-Anschluss 1 Mediendose A1 1 Mediendose (Leerrohr)
Zimmer:	1 Mediendose (Leerrohr)

Raumbuch Wohnungen:

Schukosteckdosen (230 V):

Vorraum, Gang:	1 Stück
Kochnische:	7 Stück
Wohnzimmer:	6 Stück
Zimmer:	4 Stück
Bad:	4 Stück
WC:	---
Abstellraum:	2 Stück
Speis:	1 Stück
Loggia/Terrasse im EG bzw. Loggia/Balkon OG:	1 Stück
Lagerabteil:	1 Stück
Abstellraum außen:	1 Stück

Decken- und Wandauslässe:

Vorraum, Gang:	1 Deckenauslass
Kochnische:	1 Decken- und Wandauslass, 1 E-Herdanschluss
Wohnzimmer:	2 Deckenauslässe
Zimmer:	1 Deckenauslass
Bad:	1 Decken- und Wandauslass
WC:	1 Decken- oder Wandauslass
Abstellraum:	1 Decken- oder Wandauslass
Speis:	1 Decken- oder Wandauslass
Loggia/Terrasse im EG bzw. Loggia/Balkon OG,	1 Leuchte
Lagerabteil:	1 Leuchte
Abstellraum außen:	1 Leuchte

Anschlüsse:

Wohnzimmer:	1 TV-Anschluss 1 Mediendose A1 1 Mediendose (Leerrohr)
Zimmer:	1 Mediendose (Leerrohr)

ALLGEMEINBEREICHE, GRÜNLANDEN

Hauseingangstüre Wohnhaus

- Leichtmetallkonstruktion aus Aluminium
- Betätigung händisch mit Gegensprechanlage und Oberkopftürschließer

Stiegenanlage Wohnhaus

- Stahlbetonstufen und Laufplatten in Stahlbeton
- Belag: Fliesen (30/60 cm)
- Geländer: Flachstabgeländer

Außenanlagen

Gärten

- Niveauanschlüßungen mit vorhandenem Aushubmaterial; gefräst und besäht
- gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer
- Einfriedung der Gärten mittels Maschendrahtzauns
- Wohnungen: je Garten eine Gartentüre und ein Außenabstellraum
- Reihenhaus: je Reihenhaus ist eine Türe im Zugangsbereich zum Außenabstellraum vorgesehen, welche von dort aus auch in den Garten führt
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Gartenflächen technisch erforderliche Einbauten, wie z. B. Versorgungsleitungen, Kanalleitungen, Drainagierungen sowie zugehörige Revisionsöffnungen, Putzschächte oder Ähnliches situiert sein können. Informieren Sie sich bei später beabsichtigten Gartengestaltungsmaßnahmen mit Bodeneingriffen bitte rechtzeitig bei der GEDESAG.

Zugänge/allgemeine Freiflächen

- Zugänge (Wege): Asphaltbelag
- Grünraumgestaltung lt. Freiflächenkonzept
- Bepflanzung mit regionstypischen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern

Interne Aufschließungsstraße

- straßenmäßiger Aufbau lt. den technischen Richtlinien
- Oberflächenendausfertigung mit Asphaltbelag

Müll-/Fahrradabstellraum

- Beton-Bodenplatte mit Besenstrich
- Verzinkte Stahlkonstruktion – Verkleidung mit Schichtstoffplatten
- Dachkonstruktion mit Trapezblech
- Drehtüren versperren

INFORMATIVES VON A – Z

Ansprechpartner für Bauliches

- örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wird von Herrn Ing. Roland Schwarz wahrgenommen
- bei Fragen zur baulichen Abwicklung steht Ihnen unser Mitarbeiter gerne zur Verfügung
- T 02732 833 93 DW 711
- E r.schwarz@gedesag.at

Ausführungsänderungen

- bei begründbaren Umständen z. B. Statik, Behördenauflagen, Lieferprogrammänderungen etc. gelten Ausmaß, Qualitäts- und Ausstattungsänderungen bis Baufertigstellung als vorbehalten

Baumängel

- Mängelbehebungen aus der Bauphase können nach Übergabe anfallen, hierfür ist der Zutritt zur Wohneinheit zu ermöglichen
- vor Ende der Gewährleistungsfrist (3 Jahre nach Übergabe) erfolgt eine erneute Begehung zur Wohneinheit sowie eine allfällige Mängelbehebung

Dienstbarkeiten

- Dienstbarkeit der SW-Leitung zu Gunsten GST. NR. 234, EZ 745
- Dienstbarkeit des Regenwasserkanals zu Gunsten der Gemeinde Kapelln
- Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung einer Pumpstation zugunsten der Gemeinde Kapelln
- Dienstbarkeit der Spielplatznutzung zu Gunsten GST. Nr. 235/1, EZ 308

Dunstabzug Kochnische

- aufgrund der Lüftungsanlage nur Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter zulässig

Farbkonzept/Bemusterung

- Ausführung lt. Farbkonzept des Architekten
- behördliche Freigabe hinsichtlich der nach außen wirkenden Bauteile erforderlich

Müllentsorgung

- Müllfraktionen und Entsorgung lt. Vorgaben des GVV St. Pölten

Planunterlagen

- Haustechnik- und Polierpläne können über die örtliche Bauaufsicht angefordert werden
- für die Richtigkeit von Maßangaben übernimmt die GEDESAG keine Gewähr
- bei Planabweichungen gelten die Broschürenpläne als Vertragsgrundlage
- der in den Broschürenplänen eingetragene Möblierungsvorschlag ist mit den E-Installationen abgestimmt

Postkästen

- Wohnungen: je Wohnhaus eine zentrale Postkastenanlage mit Briefkasten je Wohneinheit im Bereich des Hauptzuganges situiert
- Reihenhaus: Briefkasten je Wohneinheit im Eingangsbereich situiert

Reihenhausbegehung

- grundsätzlich nicht möglich
- erforderliche Naturmaßnahmen z. B. Küchen sind zeitgerecht bei der GEDESAG anzumelden und erfolgen auf eigene Gefahr

Zentralschließanlage

- gesperres System mit Profilzylinder, 6 Stück Schlüssel für jede Wohneinheit

Unterkonstruktionen Küchenoberflächen

- In den Trockenbauwänden wird eine für gängige Montagehöhen geeignete Unterkonstruktion vorgesehen.

NUTZUNGSHINWEISE

Lüftungsverhalten Wohnraumlüftung

- jede Wohneinheit ist mit einer automatischen Wohnraumlüftung ausgestattet, welche bei fachgerechtem Betrieb eine ausreichende Be- und Entlüftung sicherstellt
- für den ständigen Betrieb der Lüftungsanlage ist daher das ganze Jahr über durch den Nutzer Sorge zu tragen
- Fehlfunktionen sind umgehend der GEDESAG zu melden
- für die Dauer des Sommerbetriebes ist eine Absenkung auf die Mindeststufe zulässig, begleitendes Stoßlüften im Zuge kühlerer Außentemperaturphasen z. B. frühmorgens wirkt der sommerlichen Gebäudeüberhitzung entgegen
- für die Ablüftung der Baufeuchtigkeit ist zusätzliches Stoßlüften speziell in der ersten Heizperiode durch den Nutzer sicherzustellen
- Filterwechsel und periodische Gesamtwartung lt. Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten

Wohnraumklima

- optimale Luftfeuchtigkeit in Wohneinheiten sollte bei max. 55 % liegen
- während der Winterperiode ist durch ausreichende Beheizung eine Wohnraumtemperatur von 20° C bis 21° C anzustreben (Schlafzimmer 18° C)
- diesbezügliche Versäumnisse der Bewohner können infolge Kondensatbildung und Schimmel zu gesundheitlichen Risiken und zur Schädigung der Bausubstanz führen

Wandverbauten

- bei Möbelmontagen und Aufstellungen ist eine entsprechende Luftzirkulation bzw. ein ausreichender Wandabstand zu gewährleisten
- zur Gewährleistung der Abfuhr der Baufeuchte ist innerhalb der ersten beiden Jahre nach Erstbezug von Tapezierungen Abstand zu nehmen

Homemelder

- Wartung und Instandhaltung gemäß Bedienungsanleitung des Herstellers obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten

Dauerelastische Fugen

- Boden-/Wandanschlüsse bei keramischen Belägen sind lt. technischen Richtlinien mit Silikon abgedichtet
- zur Vermeidung von Feuchteschäden ist auf eine Dichtheit der Fugen zu achten
- Setzungen bis ca. 5 mm im Bereich von Boden-/Wandanschlüssen aufgrund der Zusammendrückbarkeit der Trittschalldämmung begründen ebenfalls keinen Gewährleistungsanspruch

Rissbildungen

- bei Materialübergängen und Zusammenstößen unterschiedlicher Baustoffe ist eine Rissbildung unvermeidlich
- diese Risse stellen keinen Mangel dar

Fußbodenheizung

- Der Nutzer wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der ausgeführten Fußbodenheizung keinerlei Bohrungen und Befestigungen im Fußbodenaufbau vorgenommen werden dürfen!

Wärmepumpenanlage Reihenhäuser

- Die regelmäßige Überprüfung und Wartung lt. Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten.

Photovoltaikanlage Reihenhäuser

- Die regelmäßige Überprüfung und Wartung lt. Bedienungsvorschrift des Herstellers obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten.

Beleuchtung Reihenhauszugänge

- Der Betrieb und die Instandhaltung der Beleuchtung des jeweiligen Reihenhauszuganges obliegen dem jeweiligen Nutzer auf eigene Kosten.

Feuerlöscher Reihenhaus

- 1 Feuerlöscher je Reihenhaus
- Die regelmäßige Wartung lt. Bedienungs-vorschrift des Herstellers obliegt dem Nutzer auf eigene Kosten.

Feuerlöscher Wohnhaus

- Ausstattung der Allgemeinflächen mit Feuerlöschern laut den gesetzlichen Bestimmungen und Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr
- regelmäßige Wartung und Überprüfung lt. Bedienungs-vorschriften der Hersteller werden durch die Hausverwaltung organisiert

Heizungsanlage Wohnhaus

- regelmäßige Wartung und Überprüfung der zentralen Heizungsanlage werden durch die Hausverwaltung organisiert
- regelmäßige Wartung und Überprüfung der wohnungsinternen Anlage lt. Bedienungs-vorschrift der Hersteller (Wohnungsstation etc.) obliegen dem Nutzer auf eigene Kosten

Abstellraum außen

- aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen sowie frostgefährdeten Gegenständen nicht möglich
- es wird empfohlen sämtliche Gegenstände nicht direkt am Fußboden, sondern ca. 20 cm erhöht aufzubewahren
- es besteht kein Anspruch auf Schlagregendichtheit

Lagerabteile Wohnungen

- aufgrund der bauphysikalischen Rahmenbedingungen der Nebenräume ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nicht möglich
- es wird empfohlen sämtliche Gegenstände nicht direkt am Fußboden, sondern ca. 20 cm erhöht, aufzubewahren

Flucht- und Rettungswege

Wohngebäude 01 + 03:

- 1. Fluchtweg – Stiegenhaus, 2. Fluchtweg durch einen Rettungsweg
- *Der 2. Fluchtweg wird durch einen Rettungsweg lt. dem Punkt 5.2 der NÖ BTV-Anlage 2 – Brandschutz mit Geräten (tragbare Leiter) der Feuerwehr hergestellt.*
- *Die Aufstellflächen für die tragbaren Leitern von 3m x 6m lt. Planungsleitfaden des NÖ Landesfeuerwehrverbandes von 2016 ist parallel bzw. normal zu den Anleiterstellen (Balkonen bzw. Terrassen) in den Grundrissplänen eingetragen.*
- *Die Aufstellfläche samt Rettungsweg in den jeweiligen Gärten darf nicht durch starre, fix montierte Bauwerke (z. B.: Pergolen, Außenabstellräumen, Spielgeräten, Schwimmbecken, Biotopen, Strauchwerk, Bäumen, etc.) eingeschränkt werden.*

Wohngebäude 02:

- 1. Fluchtweg – Stiegenhaus

Reihenhäuser:

- 1. Fluchtweg – Stiege