Qualität auf die
Sie bauen können

Raiffeisen WohnBau

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

BAHNHOFSTRASSE 60

2232 Deutsch-Wagram

Stand: 22.02.2024

© JamJam

1. Allgemeine Beschreibung

Auf dem Grundstück EZ: 938 KG: 06031, Nr. 520/3 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 25 Tops, hiervon eine Arztpraxis, sowie einem Parkplatz mit 40 teilweise überdachten PKW-Stellplätzen und zwei Motorradstellplätzen, alle im Freien, errichtet. Weiters werden drei KFZ -Stellplätze auf Allgemeinflächen errichtet.

Die Einfahrt zum Parkplatz liegt an der Bahnhofstraße. Auf diesem befindet sich ebenso ein Fahrradabstellbereich. Im Erdgeschoß befinden sich des Weiteren die Technikräume der Wohnhausanlage, sowie der Müllraum. Die Einlagerungsabteile verteilen sich auf die oberen Geschosse (OG1, OG2 und DG) und sind direkt über das Stiegenhaus zugänglich.

Alle Geschoße sind mit einem Lift verbunden. Im Bereich des Parkplatzes ist eine Trafostation situiert, die einen umlaufenden freizuhaltenden Freibereich erfordert.

Über den Zugang zum Objekt Bahnhofstraße 58 besteht die Möglichkeit der Nutzung eines Kleinkinderspielplatz, welcher, über den Gehsteig und anschließend einen an den Haupteingang angrenzenden Gehweg des Objektes Bahnhofstraße 58 erreichbar ist.

Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (entweder Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon). Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet.

2. Konstruktion Rohbau

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen

Außenwände: Stahlbeton (bzw. tw. Stahlbetonhohlwand)

Tragende Wände
Stützen u. Unterzüge: Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton

Wohnungstrennwände:
Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale, nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken (tw. Elementdecken) nach statischem Erfordernis mit Wärme- und Trittschallschutz. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

Dachkonstruktion: Stahlbetonflachdachkonstruktion mit teilweise extensiver Begrünung oder auch mit Kiesschüttung, gemäß Planung des Architekten hergestellt.
Die Dämmung wird gemäß Angaben der Bauphysik ausgeführt.

Das Dach im Bereich des Gartens über den KFZ-Stellplätzen wird intensiv begrünt bzw. im Bereich der Terrassen mit einem Betonplattenbelag gemäß Architekturplanung ausgeführt.

Balkonkonstruktion: thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten mit Betonplattenbelag

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbeton mit keramischem Belag

3. Ausbau

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung, einfach beplankt, in erforderlichen Bereichen (ev. Nassraum) doppelt beplankt.

Vorsatzschalen: Aus Gipskarton, Lage und Ausführung den Vorgaben des Bauphysikers entsprechend.

Einlagerungsabteile: Die ca. 2,2m hohe Abtrennung zwischen den Einlagerungsabteilen erfolgt mittels Holzlattenwänden aus gehobelten und gefasten Holzprofilen und einer Unterkonstruktion

aus verzinktem Stahl. Die Türen sind mit Profilzylinder und Drückergarnitur ausgestattet. Die Einlagerungsräume sind nicht frostfrei.

Estriche: In den Wohnungen Zementestrich mit Fußbodenheizung auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.

Spenglerarbeiten: Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech ausgeführt.

Fassaden:
- teilweise Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe lt. Angabe Architekt
- teilweise Fassadenelemente mit horizontaler Holzlattung z.B. im Bereich der Loggien und der Gänge
- teilweise Fassadenbegrünung auf entsprechender Unterkonstruktion lt. Angabe Architekt

Absturzsicherungen: Geländerkonstruktion im Stiegenhaus: Stahlstabgeländer, farbig lackiert. Ausführung entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis.

Absturzsicherungen werden bei Loggien, Balkonen und Terrassen gemäß planerischer Darstellung ausgeführt.
- bis ca. 60cm über Fußbodenoberkante Geländer mit Lochblechfüllung beschichtet Farbe lt. Architekt
- darüber teilweise Stahlkonstruktion beschichtet, Farbe lt. Architekt
- teilweise Stahlbetonbrüstungen
- Loggien/Balkone seitliche Stahlkonstruktion mit Holzlattung

Absturzsicherungen bei Fenstern entsprechend den behördlichen Vorschriften und Dimensionen nach statischem Erfordernis.
- Stahlkonstruktion beschichtet, Farbe lt. Architekt

Trennwände von Balkonen/Terrassen zu direkt angrenzenden Nachbarwohnungen:
Die Trennung der Nutzungsbereiche zwischen Balkonen/Loggien oder Terrassen erfolgt mittels einer Sichtschutzwand mit Formrohrunterkonstruktion.

Bodenbeläge:

Boden Parkplatz:	Asphalt bzw. Rasengittersteine
Zugänge im EG:	Zugangsweg von öffentlichem Gehsteig: Beton mit Besenstrich
Müllraum:	Gußasphalt
Einlagerungsabteile, Technikräume:	Estrich beschichtet
Stiegenhaus:	Keramischer Belag, 30/60 cm
Wohnräume:	Fertigparkett Eiche, matt lackiert
Bäder/WC:	Keramischer Belag, 30/60cm
Loggien, Balkone, Terrassen:	Betonplattenbelag ca. 50/50cm

Wandoberflächen:

Parkplatz:	Stahlbetonwände, schalrein.
Allgemeinbereiche:	Innenfarbe weiß bzw. lt. Architekt, untergeordnete Nebenbereiche schalrein.
Wohnräume:	Gespachtelt, mit weißer Wandfarbe gemalt
Bäder:	Keramischer Belag 30/60cm, bis ca. 2,00m Höhe verfliest, darüber weiß gemalt. Über dem Waschbecken ein fliesenbündiger Spiegel
Getrenntes WC:	Keramischer Belag 30/60cm bis ca. 1,50m Höhe verfliest, darüber weiß gemalt.

Deckenuntersichten:

Wohnungen: Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (z.B. bei Leitungen) als abgehängte Gipskartondecke oder Gipskartonpoterie, weiß gemalt.

Treppenläufe: Beton, gespachtelt, weiß gemalt.

Fenster und Türen:

Fenster, Terrassen- und Balkontüren**:**
Kunststofffenster mit Aludeckschale (RAL-Farbe gem. Vorgabe des Architekten), ausgebildet lt. Verkaufsplan entweder als Fixverglasungen, Drehflügel oder Drehkippflügel, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Edelstahloptik matt oder Aluminium. Eventuelle Stockaufdopplung im Sturzbereich für Sonnenschutz, im unteren Bereich wg. Niveauunterschied Außenbereich, bzw. je nach Erfordernis.

Sonnenschutz bei Fenstern und Fenstertüren:
Tops im Erdgeschoss (ebenerdige Bereiche) und Top 12 im Bereich des Gartens (1.OG), sowie Bäder Tops 23 u. 24: elektrisch bedienbare Rollläden
Tops im 1.OG (außer Top 12 gartenseitig), 2.OG und Dachgeschoß (außer wie oben beschrieben):
elektrisch bedienbare Alu-Außenraffstores

Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe lt. Architekt

Fensterbänke innen: Gussmarmor

Allgemeine Türen: Stahlzarge, Türblatt stumpf einschlagend, Farbe lt. Architekt
Hauseingangstür: Alu-Glasportal, Farbe lt. Architekt

Wohnungseingangstüren:
Brandschutzqualifikation gemäß Behördenvorschriften, einbruchhemmend - Qualifikation WK3 (RC3), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe lt. Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Weitwinkelspion mit innerer Abdeckkappe, Zylinderschloss für Zentralsperre, doppelt gefälzte Zarge gestrichen.

Innentüren: Durchgangslichte ca. 200 cm, Umfassungszarge weiß, stumpf einschlagendes Türblatt, weiß, Beschläge Edelstahloptik.

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Heizungsversorgung: Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt auf der Liegenschaft über eine eigenständige Fernwärme-Übergabestation, welche seitens Fernwärmebetreiber (EVN ehemals EQUANS Energie GmbH) errichtet und betrieben wird.

Heizung Wohnung: Erfolgt über eine Niedertemperatur Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt mittels Einzelraumregelung für jeden Wohnraum und Bad. Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst. In den Bädern befinden sich zusätzlich elektrisch betriebene Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper), teilweise zur Temperaturerreichung.

Warmwasser: Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls zentral über das Heizsystem. Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauches werden Kalt- und Warmwasserzähler für jede Wohnung eingebaut.

Abwässer: Die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Lüftung: Einbau von Unterputzventilatoren in Bad, WC. In Abstell-/Schrankräumen/Speis, in denen lt. Architekturplan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen und seitens Architektur kein Fenster vorgesehen ist, sind ebenfalls Unterputzlüfter vorgesehen.
Im Wohnzimmer wird ein Wandlüfter zur Frischluftzufuhr installiert.

Vorbereitung Kühlung in DG-Wohnungen:
Für sämtliche Wohn- und Schlafräume in den jeweils obersten DG-Wohnungen werden Vorbereitungen mittels Leerverrohrungen getroffen, dass seitens zukünftiger Wohnungseigentümer die Innen- und Außengeräte zur Wohnungskühlung, unter Einhaltung der Vorschriften und Auflagen, ausgeführt werden können.

Badewannenanlage: Je nach Verkaufsplan Stahlbadewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Wannenmischer, verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Brausestange.

Duschanlage: Je nach Verkaufsplan bodenebene Dusche, Ausführung mit Brausekombi verchromt (Brausethermostat, Handbrause und Brausestange).

Waschtischanlage im Bad:
Je nach Verkaufsplan Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckregulierventile verchromt Einhandwaschtischbatterie verchromt.

Waschmaschinenanschluss:
Waschgeräte-Einbausiphon mit integriertem Wasserzulauf.

WC: Wandklosett, Tiefspüler, weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste, Sitzbrett und Deckel, weiß,
Bei getrennter WC-Anlage: Handwaschbecken, Farbe weiß, Siphon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

Küchenanschlüsse: Vormontage Zu- und Ablauf, Eckventil für Anschluss Geschirrspüler mit Stopfen/Muffenstopfen, entsprechend verschlossen. Je nach Gegebenheiten auch Aufputz.
Die Installation von Dunstabzügen als Umluft-Dunstabzüge hat durch den Wohnungseigentümer zu erfolgen (Dunstabzüge sind generell nicht enthalten und vom Wohnungseigentümer zu installieren).

5. Elektroinstallationen:

Allgemein: Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, weiß, in den Wohnungen.
Installationen im Erdgeschoß werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt.

Elektrische Wohnungsausstattung:
Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.

SAT-Anlage: Es ist eine zentrale SAT-Empfangseinrichtung (Astra 19,2°) für satellitengestützte Fernsehprogramme und DVBT2 vorgesehen. Die entsprechenden Empfangsgeräte müssen durch den Wohnungskäufer selbst auf eigene Kosten beschafft werden.

Kommunikation: SAT – Verkabelung im Wohnzimmer, Vorbereitung in den weiteren Zimmern
Kabel-TV-Anbieter (z.B. A1, oder Kabel-Plus) nach Verfügbarkeit - Verkabelung bis in Schwachstromverteilerkasten, Leerverrohrung zu den Anschlussdosen,
Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.

Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit Batterie-Rauchmeldern ausgestattet.

Türklingel: Audio–Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Handtuchheizkörper: Handtuchheizkörper mit E-Patrone in den Bädern.

Beleuchtung: Loggia/Balkon: Wandleuchte lt. Angabe des Architekten
Wohnungsbeleuchtung: Decken und Wandlichtauslässe angepasst an den Einrichtungsvorschlag des Architekten.

Allgemeinbereiche: Lichtsteuerung über Bewegungsmelder, ausgenommen Nebenräume wie Technikräume, Putzräume, usw.

Ladeinfrastruktur: Es ist geplant die Wohnhausanlage mit einer Vorbereitung (Kabeltrassen, Leerverrohrungen) zur Ladung von E-Fahrzeugen am Parkplatz auszustatten. Der Stromanschluss der jeweiligen durch den Wohnungskäufer zu errichtenden E-Ladestation (mit Zuleitung) soll, für einen Parkplatz pro Wohnungseigentümer, über den zugehörigen Wohnungszähler erfolgen. Die Kosten für die Errichtung, Stromverbrauch, Wartung, Instandhaltung/-setzung usw. allfälliger E-Ladestationen werden vom jeweiligen Wohnungseigentümer (= Parkplatzeigentümer) mit E-Ladestation getragen.

6. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug: Es wird ein Personenaufzug errichtet, welcher vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß geführt wird.

Parkplatz: Schrankenanlage: Steuerung über Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter von außen.

Beleuchtungskörper: In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Parkplatz entsprechend den Erfordernissen.

Beschilderung/Notbeleuchtung:
nach Vorschrift bzw. Brandschutzkonzept

Brieffächer: Brieffächer und Empfangsboxen im Eingangsbereich des Stiegenhauses.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Einlagerungsabteil, Allgemeinbereiche im Erdgeschoss, Schlüsselschalter Schrankenanlage, Gartentür sofern vorhanden).

Fahrräder, Kinderwägen: Die Einlagerungsabteile werden mit Fahrradhalterungen ausgestattet. Es ist ein zusätzlicher Fahrradabstellbereich im Erdgeschoss im Bereich des Parkplatzes vorhanden.

Kleinkinderspielplatz: Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben bzw. lt. Plan. Zugang Bahnhofstraße 58.

Grundstücksabgrenzung / Eigengärtenabgrenzung:
Die Abgrenzung zu den allgemeinen Bereichen und öffentlichen Gut, erfolgt mittels eines Doppelstabmattenzaunes auf einem Stahlbetonsockel, Farbe lt. Architekt.
Im südlichen Bereich entlang Bahnsteig größtenteils über die alte Bestandsmauer.
Die Trennung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Maschendrahtzaun, Farbe grau lt. Hersteller, Höhe ca. 100cm.

Bepflanzung: Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt gemäß Freiraumkonzept.
Bei den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen Rasen, sowie Büsche entlang der südlichen Altbestandsmauer.

7. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses eventuell kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein neues spannendes Projekt von Raiffeisen. Dabei werden die Wohnbauanlagen mit zeitgenössischen Kunstinstallationen aufgewertet. Jedes der Kunstwerke steht im individuellen Kontext zum jeweiligen Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Die Ausgestaltung erfolgt durch ambitionierte Künstlerinnen und Künstler, die von einer eigenen Jury ausgewählt werden.

8. Sonderwünsche:

Als Sonderwunsch gelten alle Leistungen, welche über die Ausführung bzw. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen bzw. von dieser abweichen.
Durch die aktuelle Lieferproblematik ist die Ausführung von Sonderwünschen zeitlich eingeschränkt und nur bedingt möglich – ein Anspruch auf Sonderwünsche besteht nicht.
Es gelten die Bedingungen lt. Kaufvertrag sowie der entsprechenden Beilage.

9. Anmerkungen:

Die Situierung der Elektro- und Sanitärinstallationen erfolgt auf Grundlage der Einrichtungsvorschläge der Verkaufspläne.

Die planerische Darstellung der Wohnungen und des Gebäudes sowie die Visualisierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

Änderungen oder Abweichungen von den Plänen oder von dieser Ausstattungsbeschreibung, Materialien und Ausstattungen, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen, Lieferschwierigkeiten, bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten und sind möglich.

In den Sanitärräumen und auch sonstigen Anwendungen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.