

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Für Miet- und Kaufinteressenten des Projektes
„Reihenhausanlage - Wohnpark am Pittnerberg“
Dietmar Anderl Straße 5,
3100 St. Pölten

Stand 4. November 2024



Symbolbild

Allgemeiner Hinweis

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung widersprechen, sind nur dann gültig, wenn zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten. Die Stromanmeldung bzw. Stromummeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z.B. EVN) vorzunehmen.

Auch eventuelle Anschlüsse für Telefon, Internet, etc. sind vom Käufer direkt beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

Allgemeine Projektbeschreibung

Die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH errichtet in 3100, St. Pölten eine Reihenhausanlage mit insgesamt 21 Wohneinheiten samt Terrassen und zugehörigen Gartenflächen. Alle Einheiten verfügen über einen Autostellplatz. Insgesamt stehen 42 Autostellplätze zur Verfügung

Bautechnik allgemein

Die Reihenhausanlage wird in Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade errichtet. Der Keller wird nach statischen Erfordernissen in entsprechend dichtem Stahlbeton inkl. außenliegender Abdichtung ausgeführt. Die tragenden Reihenhaustrennwände sind in Betonsteinen ausgeführt und werden anschließend patschokiert. Die Decken sind aus Stahlbeton laut statischen Erfordernissen mit Trittschalldämmung und Estrich hergestellt. Die Stiegenlaufplatten werden massiv hergestellt. Das Schrägdach wird als Sparrendach mit gedeckten Ziegeln ausgeführt. Massive Zwischenwände werden in Hohlblockziegel ausgeführt. Zwischenwände in Leichtbau werden aus Metallständerwänden einfach oder wenn erforderlich doppelt beplankt hergestellt.

Fenster- und Terrassentüren:

Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden sind als Kunststofffenster (Farbe nach Wahl des Architekten) in Fix-, Dreh- oder Drehkipppausführung mit 3-fach Isolierverglasung. Sonstige Anforderungen sind lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Holzwerkstoffplatten - weiß funiert ausgeführt.

Außenliegender Sonnenschutz:

Eine Beschattung der Aufenthaltsräume erfolgt mittels Außenrollläden mit vorgesetzten sichtbaren Sonnenschutzkästen (Vorbaurollladen). Die Bedienung der Beschattung erfolgt einzeln pro Fenster mittels Gurt. Die Bedienung der Terrassentürverschattung erfolgt mittels elektrischem Taster.

Malerei:

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit deckender Innendispersion, einfarbig, weiß, gemalt. (Hinweis: Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.)

Boden- und Wandbeläge:

Abstellraum & Vorraum:

Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal verlegt (lt. Bemusterung). Die Wandflächen werden teilweise mit einem Fliesensockel ausgeführt. Oberhalb des Fliesensockels werden die Wände mit einer weißen Innendispersion ausgeführt.

Flur, Zimmer & Wohnküche:

Boden aus Mehrschichtklebeparkett, vollflächig verklebt oder gleichwertig (lt. Bemusterung). Eine Sesselleiste schließt den Boden ab. Ab der Sesselleiste werden die Wände mit einer weißen Innendispersion ausgemalt.

Bad & WC:

Der Boden wird mit Fliesen in Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt (lt. Bemusterung). Die Wände werden ebenfalls in Fliesen aus Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Wandverfliesung erfolgt im Bad zumindest im Spritzwasserbereich (Dusche, Badewanne) bis zur Höhe von ca. 2,10 m. Oberhalb der Verfliesung werden die Wände weiß gemalt, die restlichen Wandflächen werden mit einem Fliesensockel und in weißer Innendispersion ausgeführt.

In den WCs wird die Verfliesung zumindest auf der Spülkastenseite bis auf Oberkante Spülkasten – ca. 1,20 m - hochgezogen. Entlang der übrigen Wände wird wenigstens ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß mit Innendispersion gemalt.

Innentreppen

Die Stiegenläufe werden massiv hergestellt. Der Stiegenlauf EG-KG (Sitz- und Trittstufen) wird mit Fliesen belegt und ein Begleitsockel wird entlang der Stiegenwange ausgeführt. Der Stiegenlauf EG-OG (Sitz- und Trittstufen) wird mit Parkett belegt.

Hauseingangstür:

Die Wohnungseingangstür, ausgeführt in der Sicherheitsstufe WK II, besteht aus einer Umfassungszarge sowie einem gefalzten Türblatt mit Sicherheitsbeschlag.

Schließanlage:

Sämtliche für Eigentümer sperrbaren Schlösser werden mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem ausgestattet.

Innentüren:

Türblätter aus Röhrenspanplatten mit zu den Türen passenden Umfassungszargen (lt. Bemusterung). WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.

Haustechnik und Ausstattung

Elektroinstallation:

Beleuchtung im Außenbereich:

Die Beleuchtung im Außenbereich wird über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung und Dämmerungssteuerung gesteuert.

Beleuchtung im Haus:

Die Elektroinstallation erfolgt als Unterputzinstallation mit eigenem Wohnungsverteiler laut Elektroinstallationsplan. Die Telefon- und Internetleitung wird in den Medienverteiler eingeleitet. Der Anschluss selbst ist vom Wohnungskäufer beim gewählten Anbieter zu beauftragen. Die Schalter und Steckdosen sind Flächenschalter in Weiß.

Im Keller werden die Installationen Aufputz ausgeführt.

E-Mobilität:

Je Haus wird ein PKW-Stellplatz mit einer Leerverrohrung für die Nachrüstung eines E-Ladepunktes ausgestattet.

Wasser und Heizung:

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Entwässerung der Niederschlagswässer erfolgt auf eigenem Grund über eine Sickerschacht.

Heizung:

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Das Außengerät befindet sich vor dem Haus bzw. laut Plan.

Die Beheizung oder Kühlung/Temperierung erfolgt in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung. In den Bädern wird ein elektrischer Handtuchheizkörper mit Elektropatrone montiert. Die Regelung der

Raumtemperatur erfolgt durch Einzelraumregler im Wohnraum des Hauses. Der nicht als Aufenthaltsraum geplante Keller kann über einen Elektroheizkörper beheizt werden.

Wasser- & Stromanschluss im Freien:

Alle Gartenterrassen erhalten außen einen frostsicheren Wasseranschluss sowie eine Steckdose mit Klappdeckel.

Klimageräte

Vorbereitung für Split-Klimageräte mit einem Außen- und einem Innengerät. Die Aufstellfläche befindet sich am Dach. Die Position des Innengerätes befindet sich im Flur Obergeschoß.

PV-Anlage:

Auf dem Dach wird eine zur Unterstützung der Wärmepumpe entsprechend dimensionierte PV-Anlage installiert.

Sanitäre Ausstattung:

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in Weiß (lt. Bemusterung).

Handwaschbecken weiß, Einhandmischer verchromt (lt. Bemusterung).

Das Bad wird mit einer Badewanne, weiß mit Armatur (lt. Bemusterung) und einer Duschtasse mit einem Aufputz-Brauseset (lt. Bemusterung) ausgestattet.

Ein Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich im Bad oder AR.

Außenanlagen & Allgemeinflächen

Eingangsbereich:

Im Eingangsbereich des Hauses werden Briefkästen und ein Hausnummernschild montiert.

Abstellplätze:

Alle den Tops zugewiesenen Abstellplätzen werden asphaltiert. Alle restlichen zusätzlichen Abstellplätze und Vorplätze werden mit Rasensteinpflaster ausgeführt.

Alle zugewiesenen Abstellplätze sind überdacht.

Gärten:

Die Eigengärten werden im Geländeverlauf geplant, humusiert und besäht. Die Errichtung erforderlicher Böschungen und Stützmauern erfolgt lt. Verkaufsplan.

Eine Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze nach außen erfolgt nur wo es nötig ist, sowie zwischen den Eigengärten. Die Abgrenzungen erfolgen mittels eines ca. 1,0 m hohen Maschendrahtzauns. Der Traufenbereich rund um das Haus wird als Schotterstreifen ausgeführt.

Terrassen:

Die Betonplatten der Terrassen werden im Kiesbett verlegt (lt. Bemusterung).

Müllraum:

Für die Müllcontainer ist ein getrennter überdachter Müllplatz auf dem Grundstück vorhanden (lt. Übersichtsplan). Der Müll wird entsprechend den Vorgaben des örtlichen Müllverbands entsorgt.

Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften, technischen Weiterentwicklungen oder erforderlichen Umplanungen sind ausdrücklich vorbehalten, soweit sie für den Erwerber zumutbar sind, insbesondere, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Wartungsarbeiten sind für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung unbedingt und regelmäßig durchzuführen.

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Benutzerhandbuch übergeben. Die darin enthaltenen Benutzungs- und Pflegehinweise sind einzuhalten.

Wien, am 4. November 2024