

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Für Interessenten des Projektes

2462 Wilfleinsdorf,

„Wohnpark Wilfleinsdorf“

Hauptstraße 148, 150 & 152, Baujahr 2024

Stand 03.10.2024



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 Mieter / Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten. Die Stromanmeldung bzw. Stromummeldung erfolgt bei der Übergabe. Für die Vertragsbestätigung hat der Mieter / Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z.B. EVN) zu sorgen.

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

## Allgemeine Projektbeschreibung

Die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH errichtet in 2462, Wilfleinsdorf eine Reihen- und Doppelhausanlage in Massivbauweise mit insgesamt 24 Wohneinheiten, davon 4 Einzelhauseinheiten und 10 Doppelhauseinheiten, samt Geräteraum, Terrassen und zugehörigen Gartenflächen. Alle Einheiten verfügen über einen Vorplatz mit Zugang zum Haus, zwei PKW-Stellplätze und eine anschließende Gerätehütte.

## Bauweise

### Bautechnik allgemein

Die 24 unterkellerten Einzel- und Doppelhäuser werden in Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutzfassade gebaut. Das Flachdach wird als Warmdach im Kiesbett ausgeführt. Die Einzel- und Doppelhäuser verfügen über einen Ortbetonkeller, dieser ist nicht als Aufenthaltsraum geplant und kann z.B. als Lagerraum/Hobbyraum verwendet werden. Die Decken und Stiegenläufe sind in Ortbeton hergestellt.

### Malerei

Alle Wand und Deckenflächen in EG und OG 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

#### Wohnküche, Zimmer

Boden aus Mehrschicht-Klebeparkett, vollflächig verklebt oder gleichwertig lt. Bemusterung.

#### Vorraum EG, WC EG, Gang EG, Diele OG, WC OG, Bad OG & Stiegen KG-OG

Boden aus Feinsteinzeugfliesen, großformatige Qualitätskeramik, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt lt. Bemusterung.

Die Wände werden ebenfalls mit Feinsteinzeugfliesen (großformatige Qualitätskeramik, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf) belegt. Die Wandverfliesung erfolgt in Bädern bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m im Bereich Waschbecken, im Spritzwasserbereich (Dusche, Badewanne) bis zur Deckenunterkante. 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 auf der Spülkastenseite bis auf Oberkante Spülkasten – ca. 1,20m - hochgezogen. Entlang der übrigen Wände wird ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß mit Innendispersion gemalt.

Der Boden im Vorraum und Gang im EG wird in großformatiger Qualitätskeramik mit Fliesensockel ausgeführt.

#### Keller, Technikraum KG & Geräteraum EG

Der Boden im Kellergeschoß und im Geräteraum wird mit Estrich ausgestattet. Die Wände im KG und Geräteraum werden nicht weiß gemalt.

## **Stellplätze**

Der Stellplatz vor dem Geräteraum wird mit Rasensteinpflaster ausgeführt.

## **Fenster- und Terrassentüren**

Kunststoff-Fenster (außen weiß, innen weiß) in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung sowie Kunststoff-Terrassentüre in Drehausführung mit 3-fach Isolierverglasung, sonstige Anforderungen lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Kunststoff weiß.

## **Außenliegender Sonnenschutz:**

Die Fenster werden durch Außenrolläden in den Aufenthaltsräumen gegen Sonnenlicht geschützt. Sämtliche Sonnenschutzkästen sind „Aufputz“ montiert.

## **Hauseingangstür**

Die Hauseingangstür, ausgeführt in der Sicherheitsstufe WK II, besteht aus einem Blindstock aus Holz, sowie Zarge und Türblatt aus Aluminium mit einem gefalzten Türblatt mit Sicherheitsbeschlag.

## **Schließanlage**

Die Hauseingangstüre und Nebentüren (Geräteraum) werden mit Zentralsperre 4KS und Wendeschlüsselsystem ausgestattet.

## **Innentüren**

Röhrenspantürblätter mit zu den Türen passenden Holzzargen lt. Bemusterung.

## **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.

## **Haustechnik**

### Elektroinstallation

Mit Ausnahme des Kellers sind die Elektroinstallationen in Unterputz ausgeführt. Jedes Haus hat einen eigenen Wohnungsverteiler. Die Installationsarbeiten erfolgten laut Elektroinstallationsplan. Die Telefon- und Internetleitung wird in den Medienverteiler im Kellergeschoß eingeleitet. Der Anschluss selbst ist vom Hausmieter / Hauskäufer beim gewählten Anbieter zu beauftragen.

Alle Leitungen inkl. Fußbodenheizungsverteiler/Elektroverteiler im Kellergeschoß werden in Aufputz installiert (d.h. die Leitungen sind frei und sichtbar).

Schalter und Steckdosen: Flächenschalter in Weiß.

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

### Warmwasser und Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch ein Luftwärmepumpensystem. Das Außengerät befindet sich im Bereich des Stellplatzes vor dem Geräteraum im Erdgeschoß.

Die Beheizung erfolgt im gesamten Haus direkt über eine Fußbodenheizung. Im Bad/OG wird zusätzlich ein Heizkörper mit Elektropatrone als Handtuchwärmer montiert. Die Regelung der Raumtemperatur

erfolgt über einen zentralen Raumthermostat im Wohnraum des EG. Der nicht als Aufenthaltsraum geplante Keller kann über einen Elektroheizkörper beheizt werden.

## **Sanitärausstattung**

### Sanitäre Standardausstattung EG

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß lt. Bemusterung.

Handwaschbecken weiß, Einhandmischer verchromt lt. Bemusterung.

### Sanitäre Standardausstattung OG

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und WC Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß lt. Bemusterung, zusätzlich ein Leerrohr für die Nachrüstung eines Dusch-WC.

Keramik-Waschtisch, weiß. inkl. Einhandmischer verchromt lt. Bemusterung.

Emaillierte Stahlbadewanne, weiß mit Aufputz-Wannenbrause-Set ohne Duschstange lt. Bemusterung.

Im Bad wird eine Mineralguss-Duschtasse ohne Duschtrennwand und ein Aufputz-Brause-Einhandmischer (Handbrause lt. Bemusterung) montiert.

Ein Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich im Bad OG.

## **Kamin**

Je Haus ist ein für feste Brennstoffe geeigneter Rohrkamin vorgesehen. Die Situierung erfolgt im Wohnzimmer. So kann sich die Wärme über das offene Stiegenhaus im Haus besser verteilen. Der Kondensat-Abfluss wird über das Kellergeschoss abgeleitet.

Der etwaige Anschluss eines Feststoffofens muss vom Rauchfangkehrer befundet werden.

## **Kellergeschoß**

Der Keller ist nicht als Aufenthaltsraum ausgebaut. Der Keller kann vom Nutzer unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben entsprechend den Vorgaben aus dem Wohnungseigentumsvertrag, dem Benutzerhandbuch und der technischen Dokumentation genutzt werden. Die Installationen sind sichtbar verlegt. An Wand und Boden befindliche technische Installationen, wie z.B. Flex-Rohre, sind bei Nutzung oder Ausbau des Kellergeschoßes entsprechend zu schützen. Die Belüftung des Kellergeschoßes erfolgt über zwei gegenüberliegende Lichtschächte, die Wartung bzw. Reinigung der im Lichtschacht befindlichen Abflüsse obliegt dem Bewohner.

## **Außenanlagen**

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 Maschendrahtzaunes. Die erforderlichen Zugangs-, Verbindungs- und Erschließungswege werden gepflastert oder asphaltiert. Die PKW-Stellplätze werden mit Rasensteinpflaster hergestellt. Die Hauptzufahrt wird mit einem Asphaltbelag ausgeführt. Oberflächen- und Dachwässer werden auf

Eigengrund bzw. im Regenwasserkanal der Gemeinde eingebracht. Die Traufenbereiche rund um die Häuser werden als Schotterstreifen ausgeführt.

Für die Müllcontainer ist ein abgetrennter Müllplatz errichtet lt. Übersichtsplan. Der Müll wird entsprechend den Vorgaben des örtlichen Müllverbands entsorgt. Im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses wird ein Briefkasten und ein Hausnummernschild montiert.

### **Terrassen**

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

### **Wasser- & Stromanschluss im Freien**

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

### **PV-Anlage**

Auf das Dach jedes Hauses wird eine entsprechend dimensionierte PV-Anlage installiert.

### **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.

### **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 Hausübergabe wird ein Benutzerhandbuch übergeben. Die darin enthaltenen Benutzungs- und Pflegehinweise sind einzuhalten.

Wien am 03.10.2024