

VORLÄUFIGE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wohnungseigentum

2651 Reichenau/Rax, Ritter von Hertberg Straße 6 15 Wohneinheiten und 15 PKW-Stellplätze



Symbolbild

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Grundlage für die Reservierungsvereinbarung. Änderungen bei Farbgestaltung, Ausstattung etc. bis zum Kaufvertragsabschluss vorbehalten.

I. PROJEKTBETEILIGTE

- Bauträger:** Familienwohnbau Niederösterreich gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.
3107 St. Pölten, Austinstraße 41
Zustelladresse: 1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel.: +43 1 403 41 81 – 0; Fax: +43 1 403 41 81 – 98
E-Mail: office@fwbnoe.at
Internet: www.fwbnoe.at
in der Folge kurz „FWB NOE“ genannt:
- Wohnungsverkauf:** Familienwohnbau Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
Tel. 01 / 403 41 81- 19; Fax: 01 / 403 41 81- 18
E-mail: internet@familienwohnbau.at
Internet: www.familienwohnbau.at
- Architekt:** EINFACH3 ARCHITEKTEN ZIVILTECHNIKER KG
1070 Wien, Stiftgasse 29
- Statik:** Dipl.Ing. Helmut Zisser
Ingenieurkonsulent für Bauwesen
2640 Gloggnitz, Wienerstraße 45
- Bauphysik:** WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER
- Planung Gebäudetechnik:** BCS Technischer Service Ges.m.b.H.
2392 Sulz im Wienerwald, Waldweg 40

II. PROJEKTbeschreibung

LIEGENSCHAFT: Auf der Liegenschaft 2651 Reichenau/Rax, Ritter von Hertberg Straße 6 (EZ 231, GST_NR .212, Kat.Gem. 23137 Reichenau) errichtet die FWBNOE eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 15 Wohneinheiten.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück weist eine trapezförmige Form auf. Die Breite beträgt ca. 42m bis ca. 55m und die Tiefe ca. 35m. Die Liegenschaft hat eine Gesamtfläche von 1.735m².

Das Grundstück befindet sich zum Großteil im Gefahrenbereich bei hundertjährlichem Hochwasser, wobei der 100-jährige Hochwasserpegel +479,10 m ü.A. beträgt. Wegen der Überflutungsgefahr werden die Aufenthaltsräume um 43cm über den HQ100-Hochwasserpegel errichtet (479,53 m.ü.A.).

Die Liegenschaft wird an das örtliche Trinkwassernetz sowie an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Da in den öffentlichen Kanal nur Schmutzwasser eingeleitet werden darf, müssen sämtliche Niederschlagswässer auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse werden zur Versickerung der Niederschlagswässer unterirdische Sickerboxen eingebaut. Die Zuleitung zu den Sickerboxen erfolgt wegen des hohen Grundwasserpegels und dem vorgeschriebenen Mindestabstand der Versickerungseinrichtung zum Grundwasser über eine Zisterne mit eingebautem Doppel-Pumpwerk. Die Einrichtungen der Versickerungsanlage befinden sich zum Teil in Eigengärten.

WOHNGEBÄUDE: Es handelt sich um eine dreigeschossige Wohnbebauung mit eingeschossigen Wohnungen. Das Wohngebäude ist nicht unterkellert. Außerhalb des Gebäudes befinden sich unterirdisch ein Hackschnitzzellager sowie mehrere Einrichtungen (Schächte, Zisterne) im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund. Das Wohngebäude umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten mit ca. 1.190 m² Nutzfläche. Die Wohnungen sind großteils südöstlich bzw. südwestlich ausgerichtet und verfügen alle über großzügige Freiflächen. Im Erdgeschoß befinden sich 15 PKW-Stellplätze sowie die erforderlichen Nebenräume.

Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper. Im Erdgeschoß befinden sich neben vier Wohneinheiten auch die wohnungszugehörigen Parteienkeller, ein Kinderwagenabstellraum, der Heizraum samt unterirdischem Lagerraum sowie der E-Technikraum. Im Freibereich sind neben 15 PKW-Stellplätze, auch ein Kinderspielplatz, drei Fahrradabstellplätze sowie zwei Müllplätze zu finden. Die PKW-Stellplätze sind zu einem Großteil überdacht. Die Liegenschaftszufahrt befindet sich an der nordöstlichen Grundgrenze und wird von der Ritter v. Hertberg Straße aus erschlossen.

Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes wird über ein zentrales Treppenhaus mit zugeordnetem Lift bewerkstelligt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine behindertengerecht ausgeführte Rampe.

In den Obergeschoßen sowie im Dachgeschoß sind ausschließlich Wohnungen untergebracht.

ALLGEMEINERÄUME UND FLÄCHEN:

Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume/Flächen vorhanden:

Erdgeschoß

- 1 Kinderwagenabstellraum

Außenanlagenbereich

- 1 Müllplatz für Restmüll und Biomüll
- 1 Müllplatz für Trockenmüll und Altpapier
- 3 Fahrradabstellplätze
- 1 Kinderspielplatz

III. BAUZEIT

BAUBEGINN: voraussichtlich Frühjahr 2022

VORAUSSICHTLICHE WOHNUNGSÜBERGABE: voraussichtlich Herbst 2023

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Bodenplatte in Stahlbeton
- 2) Außenwände:** Stahlbeton- oder Ziegelmauerwerk, Material und Wandstärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche gespachtelt (Stahlbeton) oder verputzt (Ziegel)
- 3) Innenwände:** Tragende Innenwände aus Stahlbeton oder Mantelbetonsteinmauerwerk, Material und Wandstärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche gespachtelt (Stahlbeton) oder verputzt (Mantelbetonstein)
Nichttragende Innenwände und Vorsatzschalen als Leichtbaukonstruktion (Gipskartonständerwände bzw. -vorsatzschalen), Oberfläche gespachtelt
- 4) Decken:** Stahlbetondecke, Untersicht gespachtelt. Zum Teil abgehängte Gipskartondecke, Oberfläche gespachtelt (siehe Vergabeplan).

Stand: 09.05.2021

- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag
(in den Wohnungen) Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke
- 6) Dachkonstruktion:** Flachdächer bei Decke über 1.OG als Warmdachkonstruktion,
Hauptdach als Sargdeckelkonstruktion (Stahlbeton, Untersicht gespachtelt)
mit zimmermannsmäßigem Aufbau und Eindeckung aus
Faserzementplatten
- 7) Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen
der Bautechnikverordnung Niederösterreich sowie der OIB-Richtlinie 6 in
der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung.
- 8) Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von FWB
NOE festgelegt.
- 9) Kellerabteile:** Kellerabteiltrennwände aus Holzlatten, auf verzinkter Grundkonstruktion
montiert, Höhe ca. 2m. Türen Ausführung wie Trennwand, nach außen
öffnend, mit Vorhangschloss. Tür mit Topbezeichnung.
- 10) Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Kunststofffenster weiß mit 3- Scheibenisolier-
verglasung lt. bauphysikalischem Erfordernis
Sohlbank außen: Aluminium
Fensterbank innen: Holzwerkstoff furniert, Farbe weiß
- 11) Türen:** Wohnungseingangstüren: Furnierte Vollbautüre in Stahlzarge, Tür
selbstschließend. Die Farbe des Türblattes wird von FWB NOE festgelegt.
Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge, einfach
gefalzt
- 12) Sonnenschutz:** Die Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von
mechanisch bedienbaren Außenrollläden, bei den Dachflächenfenstern
außenliegende, mechanisch bedienbare Markisetten.
- 13) Oberflächengestaltung:**
Wände: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe
Decken: Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe
Wände Bad: im Spritzwasserbereich Feinsteinzeugfliesen ca. 30/30cm, bis
ca. Zargenoberkante. An den restlichen Wänden Latexanstrich
(Standardfarbe wird von FWB NOE festgelegt), bis ca. Zargenoberkante.
Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.

Wände WC: an der Rückwand (WC-Schale, Drückerplatte) Feinsteinzeugfliesen ca. 30/30 cm, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. An den restlichen Wänden Latexanstrich (Standardfarbe wird von FWB NOE festgelegt), bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb Anstrich mit Innendispersion.

14) Bodenbeläge:

Bad, WC, Abstellraum (tlw.): Feinsteinzeugfliesen ca. 30/30cm, mit Sockelleiste (wo keine Wandverfliesung)

Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Schrankraum, Abstellraum (tlw.), Flur: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Terrasse, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/30cm mit Sockelleiste

Gehwegflächen im Freien: Betonoberfläche oder Betonplatten im Kiesbett verlegt

Kellerabteile, Allgemeinräume: Beton versiegelt

Verkehrsfläche (Zufahrt, Parkplätze): Asphalt

15) Außengeländer:

Geländer aus Stahlrahmenkonstruktion mit Stabfüllung aus Flachstahl, verzinkt. Brüstungen mit Putzoberfläche und Blechabdeckung.

16) Heizung / Warmwasseraufbereitung:

Die Bereitstellung der Grundenergie für Heizen und Warmwasseraufbereitung wird über eine Hackschnitzelzentralheizungsanlage sichergestellt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohnung mittels Wohnungsstation.

Die Raumheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt über ein Referenzraumthermostat im Wohnzimmer.

Die Verbrauchsermittlung von Heizenergie- und Kaltwasserverbrauch erfolgt wohnungsweise mittels Zählereinrichtungen.

17) Lüftung:

Mechanische Abluft im WC und Bad. Die Frischluftzufuhr in den Wohnungen wird mittels Zuluftelementen in den Fenstern in den Aufenthaltsräumen unterstützt.

18) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange, Anschluss für Waschmaschine (Anm.: WM-Anschluss kann sich auch im Abstellraum befinden – siehe Vergabeplan)

Duschen (lt. Vergabeplan): Duschtassen (Einstieghöhe ca. 15cm) mit Brausebatterie, Brausegarnitur mit Schubstange

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, sichtbare Armaturen verchromt.

Jede Wohnung im Erd- und Dachgeschoß wird im Bereich der zugehörigen Freifläche mit einem Kaltwasseranschluss (1Stk. pro Wohnung) ausgestattet.

19) Elektroinstallation: Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

20) TV, Radio, SAT-Anlage:

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für SAT in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche digitale Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.

21) Rauchwarnmelder: In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

23) Aufzugsanlagen: Personenaufzug in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss.

24) Zentralsperranlage: Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftlichen Nebenräume.

25) Gegensprechanlage: Das Gegensprechtableau ist mit einer Videokamera ausgestattet. Jede Wohnung erhält eine Audio-Innensprechstelle. Auf Sonderwunsch kann eine Innensprechstelle mit Bildschirm installiert werden.

26) Postkästen: Die Postkastenanlage ist im Zugangsbereich angeordnet.

27) Eigengärten: Die Grünflächen in den Eigengärten werden humusiert und besäht. Die Eigengärten werden zu Allgemeinflächen mittels Maschendrahtzaun und zwischen Eigengärten mittels Spanndraht abgegrenzt. Die für die Versickerung der Niederschlagswässer zu errichtenden unterirdischen Einrichtungen (Zisterne, Kontrollschächte, Sickerboxen etc.) befinden sich aus Platzgründen zum Teil in Eigengärten. Diese sind von

Bepflanzungen sowie für Kontroll- und Wartungszwecke stets freizuhalten.
Die Kontroll- und Wartungsarbeiten werden von einer, von der
Hausverwaltung beauftragten Betreuungsfirma durchgeführt.

28) Reinigung:

Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem
Zustand.