

## **BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

für

### **3021 Pressbaum, Hauptstraße 16 / Fröscherstraße 2 Neubau**

**mit 33 Wohneinheiten**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient als Beilage zum Vorvertrag.

#### **I. PROJEKTBETEILIGTE**

- Bauherr und  
Wohnungsverkauf:** FAMILIENWOHNBAU NIEDERÖSTERREICH  
Gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.  
in der Folge kurz 'FWB NÖ' genannt  
Zustelladresse:  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
Tel. 01 / 403 41 81 - 19; Fax: 01 / 408 66 93  
e-mail: office@FWB NÖno.at  
internet: www.FWB NÖno.at
- Planung:** Hagmüller Architekten  
1010 Wien, Singerstraße 4/18
- Statik + Bauphysik:** DI Kath ZT GmbH  
3002 Purkersdorf, Wiener Straße 7
- Örtliche Bauaufsicht:** WIEBE Wiener Bauträger- und  
EntwicklungsgesmbH  
1150 Wien, Märzstraße 1 / IMMOCENTER  
Tel. 01/ 406 52 09 / 10; Fax: 01 / 406 52 09 20
- Teil-Generalunternehmer:** Fuchs – Bau GmbH  
2345 Brunn am Gebirge, Rennweg 71

## II. PROJEKTbeschreibung

**LIEGENSCHAFT:** Die FWB NÖ führt in 3021 Pressbaum, Hauptstraße 16 / Fröscherstraße 2 eine mit Landesmitteln geförderte Wohnhaussanierung durch und errichtet auf derselben Liegenschaft eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit 33 Wohneinheiten.

In dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nur der Neubau beschrieben.

Das gegenständliche Objekt wird hinter der bestehenden zu sanierenden Villa errichtet und ist Richtung Ost-West ausgerichtet.

**WOHNGEBÄUDE:** Die Wohnhausanlage besteht ab dem Erdgeschoß aus zwei Gebäuden mit insg. 4 Stiegen. Der Neubau hat ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ein Dachgeschoß.

Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage mit 62 PKW-Abstellplätzen auch die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume, der Heizraum sowie ein Lagerraum. Zur Erfüllung der KFZ-Stellplatzverpflichtung der Marktgemeinde Pressbaum sind 4 PKW-Freistellplätze neben der Villa den Wohnungen im Neubau zugeordnet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Gartenwohnungen auch Allgemeinräume wie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, ein Trockenraum und ein Müllraum. Der vor der Villa angeordnete Müllplatz sowie Gemeinschaftsgarten mit einem Kleinkinderspielplatz kann mitgenutzt werden.

Die Ausstattung und Einrichtung der allgemeinen Flächen ist im Lageplan demonstrativ enthalten.

Die Beleuchtung der Zugangswege und der Stiegenhäuser wird nach Art und erforderlichem Ausmaß von der FWB NÖ festgelegt. Die Außenbeleuchtung ist gesondert geschaltet.

Hinsichtlich der Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Bauordnung für Niederösterreich zum Einreichzeitpunkt als vereinbart. Dies auch dann, wenn sich aus den verwendeten Baumaterialien, den Angaben dieser Baubeschreibung oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte ableiten lassen.

## ALLGEMEINE

**RÄUME u. FLÄCHEN:** Es sind für die allgemeine Nutzung folgende Räume vorhanden:

- 1 überdachter Müllplatz mit ca. 34,70m<sup>2</sup> (im Bereich der Villa)
- 1 Kleinkinderspielplatz mit ca. 295,27m<sup>2</sup> (im Bereich der Villa)
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß auf Stiege 2 mit ca. 26,07m<sup>2</sup>
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß auf Stiege 3 mit ca. 28,18m<sup>2</sup>
- 1 Trockenraum auf Stiege 3 mit ca. 11,93m<sup>2</sup>
- 1 Müllraum auf Stiege 3 mit ca. 28,50m<sup>2</sup>

## III. BAUZEIT:

Baubeginn:	Ende	2011
Fertigstellung:	Sommer	2013

## IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- 1) Fundamente:** Stahlbetonplatte
- 2) Außenwände:** Stahlbeton, je nach statischem Erfordernis als Ortbetonwand oder Hohlwandelemente
- 3) Innenwände:** Stahlbetonwände als tragende Wände, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände beidseitig gespachtelt und gemalt
- 4) Decken:** Stahlbeton, je nach statischem Erfordernis als Ortbetondecke oder Elementdecke
- 5) Fußbodenaufbau:** Bodenbelag  
Estrich  
PE-Folie  
Trittschalldämmplatten  
Beschüttung zementgebunden  
Stahlbeton
- 6) Dachkonstruktion:**
  - 6.1) Schrägdach Ziegeldeckung  
Lattung/Konterlattung/Vordeckung  
Schalung  
Holzsparen dazw. Wärmedämmung  
Stahlbeton

- 6.2) Flachdach: Kies / Vlies  
Bituminöse Abdichtung  
Wärmedämmung  
Dampfsperre/Gefällebeton  
Stahlbeton
- 7) **Wärmedämmung:** Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den vom Bauphysiker im Energieausweis angegebenen Dämmstoffmaterialien und –stärken gemäß Anforderung der niederösterreichischen Bauordnung in der zum Datum der Einreichung gültigen Fassung
- 8) **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der FWB NÖ festgelegt.
- 9) **Fenster:** Fenster u. Fenstertüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Farbe Fenster wird von der FWB NÖ festgelegt. Je Aufenthaltsraum wird ein Lüftungselement eingebaut.  
Sohlbank: Aluminium  
Fensterbank: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
- 10) **Türen:** Wohnungseingangstüre vom Stiegenhaus: Vollholztüre mit einfach gefalzter Stahlzarge, einbruchhemmende Ausführung mit 3-fach Verriegelung. Die Farbe wird von der FWB NÖ festgelegt.  
Innentüre: Türblätter als Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge,  
Türblätter ca. 1,5 cm über Fußboden gekürzt und teilweise mit Lüftungsgitter ausgestattet. Türbeschläge aus Aluminium.
- 11) **Sonnenschutz:** süd- und westseitig ausgerichtete Fenster (sofern nicht durch darüber befindliche auskragende Bauteile verschattet) Außenmarkisetten mechanisch bedienbar, ansonsten Innenjalousien. Die Farbe der Verschattungseinrichtungen wird von der FWB NÖ festgelegt.
- 12) **Oberflächengestaltung:**  
Wände: gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion, weiße Farbe  
Wände Bad: Keramischer Belag 20/20 cm weiß matt, verlegt bis Zargenoberkante  
Wände WC: Keramischer Belag 20/20 cm weiß matt bis zu einer Höhe von ca. 1,20m, oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion.
- 13) **Bodenbeläge:** Bad und WC: Keramischer Belag 20/20 cm, Farbe Standardbodenfliesen wird von der FWB NÖ festgelegt  
Wohnküche, Zimmer und Vorraum: Parkettboden Eiche mit Sockelleiste  
Abstellraum: dem davor liegenden Raum angepasst  
Terrassen: Betonplatten grau, im Kiesbett verlegt

Loggien / Balkone: Betonoberfläche vergütet  
Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 30/30cm, Farbe Fliesen wird von der FWB NÖ festgelegt  
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum: Estrich versiegelt  
Trockenraum: Estrich versiegelt  
Einlagerungsräume u. Gänge im Keller: Betonoberfläche versiegelt  
Garage: Betonoberfläche flügelgeglättet  
Müllraum: Beton versiegelt

**14) Außengeländer:** Betonbrüstung, Stahlformrohrkonstruktion teilweise mit Stabfüllung, teilweise mit Lochblechfüllung, feuerverzinkt

**15) Maisonettestiege:** Betonstiege Trittstufen belegt mit Holzbrettern aus Eiche, Setzstufen gespachtelt und gemalt

**15) Heizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral per Brennwertzentralheizungsanlage.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Wohnung mittels Frischwasserstation. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt solarunterstützt. Die Solarpaneele befinden sich am Dach.

Die Raumheizung wird als Fußbodenheizung ausgeführt. Für die Raumregelung wird je Wohneinheit ein Referenz-Raumthermostat vorgesehen.

In den Bädern werden Handtuchheizkörper in Sprossenform, Farbe weiß ausgeführt. Die Regelung erfolgt mittels Thermostatkopf.

**16) Lüftung:** Für die kontrollierte Wohnraumlüftung wird je Aufenthaltsraum ein Lüftungselement im Fensterstock eingebaut. Mechanische Abluft im WC und Bad sowie Möglichkeit für Umluftgerät mit Aktivkohlefilter in der Küche.

**17) Sanitärinstallationen:**

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

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, emaillierte Stahlblechwanne mit Wannensatterie, Ab- und Überlauf, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, Handtuchheizkörper

Terrassen: Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil)

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.

- 18) Elektroinstallation:** Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.
- 19) Aufzugsanlage:** Personenaufzug für 8 Personen oder 630 kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung. Haltestellen sind in jedem Geschoss vorhanden.
- 20) TV, Radio, SAT-Anlage:**  
Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für TV in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.
- 21) Zentralsperranlage:** Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für jeden Garagenplatz sind 2 Stk. Schlüssel und ein Handsender vorgesehen.
- 22) Gegensprechanlage:** Jede Wohnung ist mit einer Audio – Gegensprechanlage ausgestattet.  
Stiege 2+3: Das Sprechanlagentableau befindet sich vor dem jeweiligen Stiegenhauseingangsbereich.  
Stiege 4+5: Das Sprechanlagentableau befindet sich vor dem Liegenschaftszugang an der Hauptstraße sowie vor dem jeweiligen Stiegenhauseingangsbereich
- 23) Postkästen:**  
Stiege 2+3: Die Postkästen sind im Bereich vor dem jeweiligen Stiegenhauseingang angeordnet.  
Stiege 4+5: Die Postkästen sind im Bereich des jeweiligen Liegenschaftszuganges an der Hauptstraße angeordnet.
- 24) Eigengärten:** Die Begrünung der Eigengärten erfolgt mit Wiese. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch Maschendrahtzaun. Jeder Eigengarten wird mit einer Gartentüre versehen, welche in die Zentralsperranlage integriert ist. Für jeden Garten ist ein Wasseranschluss mit Kemperventil vorgesehen.
- 25) Reinigung:** Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

## V. Allgemeines

Der Inhalt des Prospektes oder sonstigen Werbematerials für den Wohnungsverkauf, inklusive jeglicher Illustration, die Möblierungsvorschläge sowie sonst aufscheinende Vorschläge zur gärtnerischen bzw. sonstigen Gestaltung der Außenanlage gelten nicht als Vertragsbestandteil. Diese Unterlagen und ihr Inhalt haben rein illustrativen Charakter; eine Übereinstimmung mit der Ausführung in der Natur wird daher nicht garantiert. Geringfügige Abänderungen gegenüber dem Prospekt bzw. Verkaufsplänen, die sich zwangsläufig aus technischen und statischen Gründen während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Die in den Bauteilen vorhandene Baufeuchte, braucht mindestens zwei Jahre bis zum vollständigen Entweichen. Es ist in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORM. Kleine Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an den Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen.