

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2751 Matzendorf-Hölles, Badenerstraße 37

16 Wohnungen + 24 PKW-Stellplätze



I. Allgemeine Projektbeschreibung

1) Art des Objektes:

- 16 Wohnungen
- 24 PKW-Stellplätze im Freien
- Fahrradabstellraum
- Abstellräume/Parteienkeller

Es wird eine Wohnhausanlage bestehend aus insgesamt 16 Wohnungen mit EG, OG und DG errichtet. Die Raumhöhe in allen Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt mind. 2,50 Meter. Im Vorraum und allen anderen Nebenräumen kann es, soweit technisch erforderlich, Bereiche mit abgehängten Decken geben. Jede Wohnung verfügt entweder über Garten, Balkon oder Terrasse.

Das Gebäude wird in moderner, massiver Bauweise errichtet, das den Anforderungen einer energiesparenden Niedrigenergiegebäudehülle entspricht.

2) Aufschließung der Liegenschaft:

Die Zufahrt zum Wohnprojekt für PKW erfolgt direkt über den öffentlichen Verkehrsweg. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Badenerstraße aus über den Parkplatz. Ein barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer ist natürlich möglich.

3) Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen, soweit vorgesehen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:
Fahrrad und KIWA – Raum dafür im EG vorhanden.

Müllraum:
Der Müllraum befindet sich im EG.

Aufzug:
Die Dimensionierung und Ausstattung sind behindertengerecht.

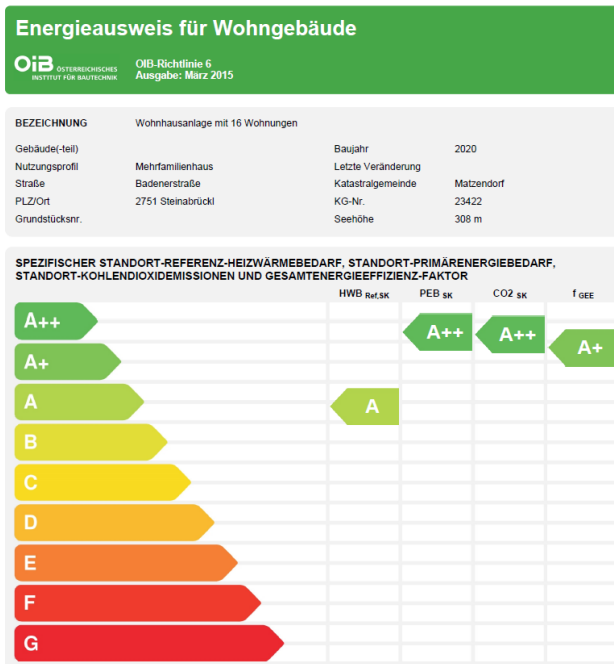
Abstellraum:
Für jede Wohnung gibt es einen Abstellraum im Erdgeschoß.

Heizung
Die Beheizung und Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über eine zentrale, moderne und zukunftstaugliche Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage der Marke Vissmann.

4) Energieausweis

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

Heizwärmebedarf (HWB_{Ref,RK}): 20,70kWh/m²a
Energieeffizienzklasse: A



II. Termine

Stand des Bauverfahrens	Rechtskräftige Baubewilligung vom 7.11.2020
Baubeginn	Jänner 2022
Voraussichtliche Übergabe der Wohneinheiten	November 2022

III. Projektbeteiligte

Ein Projekt von	Matzendorf Living GmbH Franz-Josef-Straße 5, 2380 Perchtoldsdorf
Kaufvertragserrichter und Treuhänder	Joklik Katary Richter Rechtsanwälte Mag. Daniel Richter Neubaugasse 64-66/1/12, 1070 Wien
Vermarktung	Immostar GmbH Vinsdorferstraße 38/3/7, 2514 Traiskirchen

IV. Technische Beschreibung


Fundament	Fundamentplatte lt. statischer Vorberechnung
Außenwände	18cm Stahlbeton mit 16cm WDVS
Stiegenhaus/Gänge	Wände zu Gang aus 18cm Stahlbeton + Vorsatzschale, Schallschutz lt. NÖ BTV
Zwischenwände	Nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände
Stiegen	Stahlbetonläufe EG-DG mit Stufenkern auf Tronsolen gelagert, Tritt- u. Setzplatten in Mörtelbett, Feinsteinzeug R9 (NovaBell)

Decken	Massive Stahlbetondecke Aufbau lt. Plan bzw. Statik Balkonplatte Stahlbeton lt. statischem Erfordernis im Gefälle, thermisch getrennte Iso-Körbe
Fassadenputz	Vollwärmeschutz 16cm, EPSF, Reibputz
Innenputz	Spachtelung auf Decken und Wände
Dach	Flachdach massiv – Warmdach mit Bitumenabdichtung Satteldach Aluminiumblech
Energieversorgung	Wasser-, Stromanschluss aus dem öffentlichen Versorgungsnetz
Metallteile im Außenbereich	Dachrinnen, Fallrohr, Sohlbänke, Aluminium pulverbeschichtet
Eingangsportal	Aluminium-Konstruktion aus thermisch getrennten Profilen mit 3-Scheiben Isolierglas, Zylinder für zentrale Schließanlage, mit Gegensprechanlage
Aufzug	Schindler 3000 Aufzugsanlage für max. 9 Personen, 675 kg Nennlast, in behindertengerechter Ausführung vorgesehen
Kinderwagen, Fahrradabstellräume bzw. Parteienabstellräume	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum bzw. Parteienabstellräume werden in Erdgeschoss errichtet.
Müllplatz	Boden glatt, inkl. Bodenablauf. Wände: Stahlbeton mit aufgesetzter Stahlformrohrkonstruktion, Dach: Holzträger und Blechscharen
Zugangswege	FRIEDL Arret Beton-Pflastersteine 6cm
PKW-Abstellplätze	Zufahrtsfläche und Abstellflächen bituminös. Leerverrohrung für die spätere Installation von E- Ladepunkten vorgesehen.
Einfriedung	Gartenseitige Einfriedung der Eigengärten mit Doppelstabmatten, Zaunhöhe ca. 1,50m
Geländer	Balkone bzw. Balkontrennwände verz. Stahlkonstruktion mit Lochblech Alu pulverbeschichtet
Kommunikationsinfrastruktur	Anschluss an das A1 Netz für Internet, Fernsehen. Leistung gem. A1 maximal 500mBit Glasfaser, Multimedia-Verteiler in jeder Wohneinheit.
Strom- und Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz der Gemeinde Matzendorf
Heizung	 <p>VIESSMANN Vitocal 200S, 4 in Serie geschaltete 16KW Wärmepumpen (Luft-Wasser) für Beheizung und Warmwasser-aufbereitung. Die Luft/Wasser- Wärmepumpe wird im Technikraum im EG und das zugehörige Außengerät im Freien am Dach der Wohnhausanlage aufgestellt.</p> <p>Die Pufferspeicher sowie die zugehörigen Heizungskomponenten werden ebenfalls im Technikraum untergebracht.</p> <p>Der Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung gesondert mittels Warmwasserzähler ermittelt.</p>

VII. Ausstattung der Wohnungen

Die in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Materialien und Produkte sind beispielhaft für die vom Bauträger vorgesehene Ausstattungsqualität. Die Materialien und Produkte können leicht variierten aufgrund diverser Verfügbarkeiten.

1. Allgemein

Bodenbelag – Parkett	BAUWERK od. gleichwertig Eichenparkett 3-Stab, versiegelt, geklebt verlegt mit Sockelleisten in Eichenoptik.	
Boden- und Wandbelag – Fliesen	Wandverfliesung bei Dusche und Badewanne bis 240cm; hinter Waschbecken bis 120cm Höhe, darüber Spiegel verklebt; hinter WC bis 120cm Höhe, Fabrikat: Novabell Thermae Grey	
Terrassen und Balkone	Steinzeugplatten 60x60cm NovaBell Beige 2cm Stärke	
Wand- und Deckenbelag	Innendispersion weiß in allen Räumen und Bädern	

<p>Fenster, Balkon- und Terrassentüren</p>	<p>Kunststoffkonstruktion mit Alu-Deckschale (Farbe außen: RAL 7006, Farbe innen: weiß), ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel, teilweise Fixverglasung. 3-fache Isolierverglasung, U-Wert lt. Bauphysik.</p> <p>Fensterbänke außen: Alu pulverbeschichtet, Fensterbänke innen: Helopal oder vergleichbar, weiß.</p>	
<p>Beschattung</p>	<p>Außenliegender, elektrisch angetriebene Raffstores bei allen Aufenthaltsräumen.</p>	
<p>Wohnungseingangstüren</p>	<p>KUNEX Wohnungseingangstüre Typ 3, RW 38 dB, Klimaklasse C, Brandschutz EI230, Holzumfassungszarge, Sicherheitsbeschlag.</p>	
<p>Innentüren</p>	<p>KUNEX Option, Röhrenspantüre mit Kanten soft foliert, weiß glatt.</p>	
<p>Einlagerungsräume</p>	<p>Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum mit ca. 2m² als Zubehör zum Wohnungseigentum. Trennwände werden als Blech-Systemwände ausgeführt. Boden: Estrich versiegelt oder Fliesen.</p> <p>Abteile sind gleichsperrend Wohnung und Briefkasten (Schlüsselanlage EVVA).</p>	

2. Haustechnik der Wohnung – Allgemein

Küchenanschlüsse	Anschlüsse für die im Verkaufsplan angeführten Geräte, jedoch ohne Küchenmöbel und Geräte.
Abluft Küche	Dunstabzüge sind als Umluftgeräte auszuführen (käuferseitig), Abluft wird nicht vorgesehen.
Waschmaschinenanschluss	Situierung nach den Angaben im Verkaufsplan. Waschmaschinen-siphon und Wasserzulauf vorhanden.
Außenbereiche	Alle Eigengärten und Terrassen erhalten einen selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (Kemper-Ventil) an der Außenfassade.
Lüftung – Sanitärräume	WC: Einzelraumlüfter über Lichtschalter geschaltet mit Nachlaufrelais (Marke LIMODOR). Bad: Einzelraumlüfter über eigenen Schalter geschaltet (Marke LIMODOR).

2a. Sanitärausstattung

Armaturen	HANSGROHE oder Laufen Einhandmischer (oder gleichwertige) mit verchromter Oberfläche.	
Waschtische	Einzel- oder Doppelwaschtische mit Einhebelmischbatterie und Siphon sowie Wimex Kastenverbau. Eckventile verchromt.	
Badewanne	Ideal Standard oder vergleichbar: Acryleinbauwanne mind. 170 x 80 cm, mit Wannenfäll- und Brauseeinhandmischer, Handbrausegarnitur, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt.	

Dusche	Ideal Standard oder vergleichbar: Flachduschtasse mind. 80x80-120 cm (je nach Badezimmergrundriss), großer Duschbereich mit von oben reinigbarem Siphon, Einhebelmischbatterie und Handbrausegarnitur.	
Badheizkörper	Weiß, mit E-Patrone.	
WC-Ausstattung	VILLEROY & BOCH Hänge-WC mit WC-Sitz, Geberit-Unterputzspülkasten mit 2-Mengenspültechnik.	
Handwaschbecken	LAUFEN Pro A Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie und Siphon, Eckventile verchromt.	

2b. Elektroinstallationen

Schalter- und Steckdosenprogramm: Wippschalter und Steckdosen in Großflächenprogramm weiß, Fabrikat BERKER S1 matt

Wohnraum	6 - 8 Stück	Steckdosen
Schlafzimmer	6 - 8 Stück	Steckdosen
Sonstige Zimmer	4 - 6 Stück	Steckdosen
Vorzimmer	2 - 4 Stück	Steckdosen
Abstellraum	2 Stück	Steckdosen
Bad	1 Stück	Doppelsteckdose bei Waschtisch
	je 1 Stück	Steckdose für Waschmaschine und Trockner
Küche	4 - 6 Stück	Steckdosen Arbeitsplattenhöhe
	1 Stück	Steckdose E-Herd (380 V)
	je 1 Stück	Steckdose Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug
Terrassen/Balkone	1 Stück	Feuchtraumsteckdose
Lichtschalter	Lichtschalter jeweils bei den Türen als Ein-/Ausschalter; bei mehreren Zugängen als Wechselschalter bzw. Kreuzschalter ausgeführt.	
Lichtauslässe	Die Ausführung erfolgt jeweils in der Raummitte bzw. nach Einrichtungsplan über Esstisch oder Sitzgruppe, im Bad zusätzlich über dem Waschtischspiegel, im WC und Abstellraum als Deckenauslass. Auf Terrassen bzw. Balkonen wird jeweils ein Lichtauslass hergestellt.	
Sprechanlage und Türklingel	Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Türklingel, welche vom Tableau bei den Eingängen in die Anlage zu bedienen ist. Neben der Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster ausgeführt. Die Sprechstellen werden als Wandsprechstellen mit integrierter Türklingel ausgeführt.	
TV	Ein TV-Auslass ist in jedem Zimmer vorbereitet.	
Internet	Sternförmig wird vom Medienverteiler, in den der Anschluss eines Internetanbieters mündet, ein Leerrohr mit 1 Vorspanndraht in jeden Aufenthaltsraum geführt. Somit ist es möglich, jedem Aufenthaltsraum eine individuelle Medien-, Telefon- und/oder Computeranbindung zu geben.	
Grundsätzliches	Die genaue Anordnung der Installationen kann den Haustechnikplänen entnommen werden. Die Stromzählereinrichtungen befinden sich im Kellergeschoss.	

VIII. Sonstiges

1. Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.
2. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige Änderungen so früh wie möglich informiert werden.
3. Veränderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Diesbezüglich ist mit dem Bauträger Einvernehmen in Schriftform herzustellen. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.
4. Die Planmaße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Spachtelung und Wandbeläge), daher sind für Einbauten Naturmaße zu nehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.