

Wohnhaus in 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 11

BAUBESCHREIBUNG

04.12.2020

BAUHERR:	Entwicklung LEO11 Immo GmbH Liebermannstraße F05/302, 2345 Brunn am Gebirge
PLANUNG + ÖBA:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien
GENERALUNTERNEHMER:	Leyrer + Graf Baugesellschaft mbH Loidoldgasse 4, 1080 Wien

ALLGEMEINES

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Leopoldsdorf, einer Gemeinde mit etwa 5.300 Einwohnern im Industrieviertel am Südrand Wiens im Wiener Becken.

Das Gebäude ist in einer L-Form angelegt, mit einem langen, sich von Süd nach Nord und einem kürzeren, sich von West nach Ost erstreckenden Baukörper. Der längere Trakt ist an der westlichen Grundgrenze geschlossen angebaut. Die Wohnungen öffnen sich zum östlich gelegenen Freiraum mit Gärten, Terrassen und Balkonen. Im kürzeren Bauteil befinden sich Wohnungen die entweder nord- oder südorientiert sind und denen ebenfalls Gärten, Terrassen und Balkone zugeordnet sind. Die Liegenschaft wird über die Hauptstraße erschlossen.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen.

Das Untergeschoß nimmt die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze (2 pro Wohneinheit), Einlagerungsräume und Haustechnikräume auf und ist in 2 Brandabschnitte unterteilt.

Im Erdgeschoß befinden sich, neben Wohnungen, die Fahrradabstellanlagen, der Kinderwagenraum und der Müllraum sowie die Zugänge zu den 2 Stiegen mit angeschlossenen Liften.

Den 2 Obergeschoßen sind ausschließlich Wohnungen vorbehalten.

Wohnungstypen: 1 – 4 Zimmer und Wohnnutzflächen zwischen 36 m² und 149 m²

Das Objekt wird mittels Fernwärme beheizt bzw. mit Warmwasser versorgt. Als Ausfallsicherung steht zusätzlich ein Gasheizkessel (Brennwert) zur Verfügung.

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist für das 1.Quartal 2022 geplant.

BAUTECHNIK – Rohbau

Fundamente

- Fundamentplatte in Ortbeton

Bodenplatte

- Stahlbeton isoliert – braune Wanne

Geschoßdecken

- Stahlbeton in Ortbeton

Dachkonstruktion

- Stahlbeton in Ortbeton

Balkone und Terrassen

- Stahlbeton (tw. mit Isokörben) in Halbfertigteilen

Stiegen

- Stahlbeton Fertigteil

Außenwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile

Tragende Innenwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile

Wohnungstrennwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile mit Vorsatzschale oder mehrschalige GK-Ständerwände

Nichttragende Innenwände

- GK-Ständerwand

Dachdeckung

- Foliendach

Dachdeckung Flachdach

- Kies

Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)

- Zinkblech

Absturzsicherungen

- Flachstahlgeländer verzinkt

Kamin

- Mantelstein

BAUTECHNIK – Ausbau

Estrich

- Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

Bodenbeläge

- Parkett oder Keramik, siehe Ausstattungsliste

Terrassenbeläge

- Estrichplatten im Riesel, siehe Ausstattungsliste

Wandbeläge Wohnräume

- Dispersion

Wandbeläge Nassräume

- Keramik bzw. Latex, siehe Ausstattungsliste

Wärmedämmung Außenwand

- Vollwärmeschutzfassade mittels EPS oder XPS-Platten und Endbeschichtung gerieben

Fenster

- Wohnungen – Kunststofffenster der Fa. Entholzer weiß, 2-fach Verglasung, Fensterbänke innen MAX weiß, außen Alu, Raffstores händisch

Hauseingangstüre

- Alu- / Glaskonstruktion pulverbeschichtet anthrazit in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss eingebunden in eine Zentralschließanlage

Wohnungseingangstüren

- Holzeingangstüren weiß, WK II in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln und eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

Innentüren

- Stahlumfassungszarge lackiert, mit überfälztem Türblatt, walzlackiert, Buntbartschloss, Nassraumtüre mit WC-Verriegelung

Begehbare Außenflächen

- Estrichplatten oder glw.

HAUSTECHNIK

Heizung- und Warmwasser

- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- Gaszentralheizung als Backup, Gasbrennwertkessel witterungsgeführt
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat im Wohnzimmer
- Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.

Trinkwasser

- wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Abwässer

- Das Schmutz- und Regenwasser wird in einen Mischwasserkanal geführt. Schmutzwasser wird direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenwassers wird über ein Retentionsbecken in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Bäder

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert

Lüftung

- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube
- Bäder (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich
- WC (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach

Elektroanlage

- Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.
- Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.
- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen des EG mittels Leuchtstoffbalken.
- Das Objekt wird mit einem TV, Internet und Telefonanschluss versorgt. Von dort werden die Räume verteilt. Die Wohnungen erhalten jeweils einen TV-Anschluss im Wohnzimmer und in den Schlafräumen (Leerverrohrung). Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung mit Internet und Telephonie auszustatten (WLAN)

WEITERE BEREICHE

Eingangsbereich

- Schließanlage System Evva oder glw. Hausbrieffachanlage System Renz oder glw.
- Die Beschilderung der Allgemeinräume erfolgt über Schildpiktogramme. Ebenso werden die Stockwerke mittels Metallbeschriftung gekennzeichnet.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume sind im 1. + 2. OG situiert.
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

Müllräume

- Der sperrbare Müllraum ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Aufzugsanlage

- OTIS GeN2 Life - maschinenraumlos mit Riemenantrieb
- Behindertengerecht
- Wände Edelstahl bzw. verspiegelt
- Decke mit indirekter Beleuchtung
- Bodenbelag wie angrenzendes Stiegenhaus
- Kabinentüren Edelstahl
- Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugerstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugerstellers im Rahmen der vorgesehenen, zu beauftragenden Wartung. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind

Freiflächen

- Eigengarten werden mit einem Rasen versehen.

Zaunanlage

- i.W. erdbefestigte Zaunsteher verzinkt, Maschendraht, tw. Einfriedungsmauern

DIVERSES

Änderungen/Sonderwünsche

- durch den Erwerber sind grundsätzlich nicht möglich.
- Es kommen die Produkte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Ausführung.
- Änderungen von Wandstellungen und haustechnischen Installationen sind nicht möglich.

Hinweis

- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung durch den Bauträger sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe nicht vorgesehen. Für eventuelle Naturmaßnahmen wird rechtzeitig vor Übergabe ein Tag vereinbart.