

**vorläufige**  
**BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**  
**Wohnen am Renninger**

3400 Klosterneuburg, Am Renninger 10

Stand: April 2021



## 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

### WOHNPROJEKT AM RENNINGER

Am Renninger 10, nahe dem Stift Klosterneuburg, entsteht unser Neubauprojekt mit 27 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Die durchdachten Wohnungsgrundrisse variieren von Garçonnières mit einer getrennten Schlafnische (ab ca. 35 m<sup>2</sup>) bis zu 4 und 5 Zimmerwohnungen (ca. 200 m<sup>2</sup>). Die Wohnungen verfügen über große Freiflächen (Eigengarten, Balkone und Terrassen) und sind nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Von den Wohnungen hat man einen direkten Blick auf das historisch bedeutsame Chorherrenstift mit seinen barocken Gärten, beziehungsweise auf die Auwälder und den Bisamberg. Mit einer klaren Architektursprache und den hochwertigen Materialien wird das Projekt seiner herausragenden Lage im historischen Umfeld gerecht.

### LAGE

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität bestens etabliert. In unmittelbarer Nähe zu Wien, nur ca. 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, ist Klosterneuburg eine Stadt mit hohem Wohn- bzw. Erholungsstandard.

Das Wohnprojekt „Am Renninger“ liegt in einer ruhigen Seitenstraße unweit vom Rathausplatz in einer gewachsenen und zentrumsnahen Wohngegend. Nahe dem Stadtkern gelegen, schließt das Grundstück sowohl an ein Siedlungsgebiet - welches durch viel Grünflächen rund um Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser charakterisiert ist - als auch an das Grünland der Auwälder an.

Das Grundstück in Hanglage ist hell und sonnig, es bietet allseitig einen schönen Panoramablick. In wenigen Gehminuten erreicht man unter anderem das Stift Klosterneuburg mit seiner Parkanlage und auch den Niedermarkt mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Nahversorger, Banken, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind genauso fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen wie Volksschule, Neue Mittelschule und ein Gymnasium befinden sich im Umkreis von weniger als 1,5 km.

Der Bahnhof Klosterneuburg Kierling ist 750 Meter vom Grundstück entfernt, mit der Schnellbahnlinie S40 erreicht man Wien in weniger als 15 Minuten. Die verkehrstechnische Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel- Stadtbus (Linie 201), sowie Regionalbusse (Linie 238 und 239) nach Wien Heiligenstadt- und der Individualverkehr sind durch die Nähe der Wiener Straße optimal.

### AM RENNINGER - WOHNEN MIT STIFTSBLICK

Das Bauprojekt befindet sich in Hanglage und ist in zwei Baukörper (Stiege 1 und Stiege 2) gegliedert, wobei sich Haus 1 direkt Am Renninger 10 befindet und Haus 2 hangaufwärts in westlicher Richtung platziert ist. Die hauseigene Tiefgarage erreicht man über den Renninger 10, diese verfügt über 27 Einzelstellplätze. Die Baukörper sind mit einem Schrägaufzug für Personen miteinander verbunden.

Von den Wohnungen beider Häuser hat man einen schönen Ausblick auf das Stift, bzw. auf den Bisamberg und den Kahlenberg. Die perfekt durchdachten Grundrisse bieten ausreichend Freiraum. Dank der überwiegend raumhohen Fenster gelangt reichlich Tageslicht in die Wohnräume. Die großzügige Verglasung lässt die Wohnräume noch größer wirken und ermöglicht die Einbeziehung des Außenraums in den Wohnbereich. Der elektrische Sonnenschutz ist Standard in der Ausstattung.

Die Eigengärten und Terrassen im Erdgeschoß, die Balkone und die rundumlaufenden Terrassen der Obergeschoße laden zum Entspannen im Freien ein. Durch den gemeinschaftlichen Grünraum zwischen den Gebäuden entsteht eine Begegnungszone, die Erholung in der Natur und einen Erlebnis-Spielplatz bietet.

### **Ausstattung Überblick:**

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Holz-Alufenster–3-Scheiben-Isolierverglasung
- alle Fenster mit Sonnenschutz, gemäß Bauphysik
- Echtholz-Parkettboden
- Innentüren mit Holzumfassungszargen, 210cm hoch
- Großformatige Fliesen in den Bädern und WCs (30 x 60 cm)
- Hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern
- Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse, sowie ausreichende Stromanschlüsse und Lichtauslässe
- Jede Wohneinheit verfügt über einen frostsicheren Wasserauslass bei einer Freifläche
- Paketempfangsboxen im Erdgeschoß der Stiege 1
- begrünte Begegnungszone mit Kinderspielplatz
- ausreichende Fahrrad- und Kinderwagenräume
- 27 PKW Stellplätze, 4 davon mit E-Ladestationen

## **2. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

Die Gebäude werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieausweises errichtet. Es gelten die Maßtoleranzen im Hochbau. Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen sind jederzeit möglich und werden vorbehalten.

Bei allen Maßangaben handelt es sich um Rohbaumaße, die sich entsprechend des jeweiligen Ausbaustandards ändern können. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind „ca.-Angaben“ und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern, bzw. im Zuge der Bauarbeiten zu Abweichungen kommen. Wir empfehlen für Möbelbestellungen Naturmaße unbedingt nach der Übergabe des Objektes zu nehmen.

Sonderwünsche können, soweit diese im Bereich der baulichen, technischen und insbesondere dem Baufortschritt entsprechenden Möglichkeiten liegen, berücksichtigt werden. Kosten für Änderungen und Sonderwünsche nach Vertragsschließung sind vom Käufer/Käuferin zu übernehmen und vor Objektübergabe zu entrichten – ebenso daraus resultierende Genehmigungsgebühren.

Maßgebend für die Bauausführung ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung. Bitte berücksichtigen Sie, dass alle Produktangaben nur beispielhaft genannt sind und es im gesamten Ausstattungsbereich zu produktadäquaten Änderungen kommen kann. Zeichnerische Ausdrucksmittel im Plan (z.B. angedeutete Möblierung, die nicht Gegenstand dieser Baubeschreibung sind, bzw. Bepflanzung etc.) sind nicht im Preis enthalten.

Alle Visualisierungen sind als Symbolfotos zu verstehen.

Gegenüber den ausführenden Firmen und Handwerkern ist allein der Bauträger/Architekt/ÖBA weisungsbefugt. Das Hausrecht auf der Baustelle unterliegt bis zur Objektübergabe allein dem Bauträger. Unbefugtes Betreten der Baustelle ist verboten. Besichtigungstermine müssen mit dem Bauträger abgestimmt werden.

Das Gebäude/Wohnung wird schlüsselfertig und grundgereinigt übergeben.

Die Kosten der Aufschließung (Schaffung Bauplatz) für das Grundstück sind im Kaufpreis enthalten ebenso wie die Anschlusskosten für Strom, Daten, Kanal und Wasser.

### 3. BAUBESCHREIBUNG

Durch eine klare Architektursprache, ein stimmiges Farbkonzept und das wohlüberlegte Materialkonzept - Putzfassade in zwei unterschiedlichen Farben und Körnungen, Holzelemente, eingefärbte Betonplatten, pulverbeschichtete Stahlelemente - bilden beide Bauteile eine harmonische Einheit.

#### BAUTEIL 1 – STIEGE 1

Der straßenseitig gelegene Bauteil beinhaltet Stiege 1. Über die Straße am Renninger 10 erreichbar ist auch die darunter befindliche Tiefgarage, mit 27 Einzelstellplätzen.

Tragkonstruktion des Bauteils 1 besteht aus Stahlbetonwänden. Wärmedämmung der Außenwände erfolgt nach heutigem Standard durch das Wärmdämmverbundsystem, die Fassadenoberfläche wird in zwei unterschiedlichen Farben und Körnungen verputzt. Um ein ruhiges, einheitliches Fassadenbild zu erreichen wird ein umlaufendes Gestaltungselement vor der Fassadenebene davorgesetzt; dazwischen befinden sich Loggien und Balkone.

Die Dachhaut besteht aus Blechdeckung.

Die Innenwände bestehen großteils aus Gipskarton, teilweise aus Stahlbeton. Die Wohnungstrennwände sind aus Stahlbeton und mit einer schall- und wärmetechnisch optimierend wirkenden Gipskarton-Vorsatzschale geplant.

Über das natürlich belichtete Stiegenhaus und großzügige, ausreichend beleuchtete Erschließung erreicht man maximal 6 Wohnungen pro Geschoß, der Bodenbelag ist aus geschliffenem, versiegeltem Estrich.

Die Raumhöhe der Wohnungen beläuft sich auf ca. 2,58 m, im Dachgeschoß beträgt diese 2,61 m. Vereinzelt sind in Nebenräumen abgehängte Decken montiert, wodurch die Raumhöhe bis auf 2,12 m reduziert wird.

**Energiekennzahl:** HWB 29,20 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse B)

#### BAUTEIL 2 – STIEGE 2

Hangaufwärts im Westen höher gelegen befindet sich Stiege 2, die mit der Stiege 1 barrierefrei mittels eines unterirdischen Personen-Schrägaufzugs verbunden ist.

Tragkonstruktion des Bauteils 2 besteht aus Stahlbetonwänden und Stützen. Außenfassade ist genauso wie beim Bauteil 1 als verputztes Wärmedämmsystem geplant. Optisch wird das Gebäude wie auch bei der Stiege 1, horizontal in Putzflächen mit unterschiedlichen Farben und Körnungen aufgeteilt, der umlaufende Rahmen fasst den Baukörper zusammen und verleiht ihm eine klare, gut lesbare Form.

Der Qualitätsstandard ist ident wie bei der Stiege 1: Blech-Dachhaut, Holz- oder großformatiger Betonplattenbelag bei Freiflächen, an die Fassade abgestimmte pulverbeschichtete Metallelemente... Innenwände sind großteils aus Gipskarton, teilweise aus Stahlbeton, bzw. Stahlstützen. Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton, mit einer schall- und wärmetechnisch optimierend wirkenden Gipskarton-Vorsatzschale errichtet.

Der Bodenbelag im natürlich belichteten Stiegenhaus und dem großzügig und ausreichend beleuchteten Erschließungsgang ist analog zur Stiege 1 geschliffener, versiegelter Estrich. In der Regel werden nur 2-3 Wohnungen pro Geschoß erschlossen.

Die Raumhöhe der Wohnungen beträgt ca. 2,52 m und im Dachgeschoß 2,76 m. Beim Vorhandensein einer abgehängten Decke wird die Raumhöhe in den Nebenräumen bis auf 2,12 m reduziert.

**Energiekennzahl:** HWB 28,84 kWh/m<sup>2</sup>.a (Klasse B)



Geschliffener und versiegelter Estrich als Bodenbelag im Stiegenhaus, Bearbeitung z. B. durch Fa. Stein-Zeit

## GESTALTUNG DER ALLGEMEINFLÄCHEN

Von der Straße aus erfolgt der fußläufige Hauptzugang zur Stiege 1 über einen Weg, der als monolithische sandgestrahlte Betonplatte ausgeführt wird. Im Eingangsbereich befindet sich ein großzügig dimensionierter Schmutzabstreifer. Bauteil 2 ist bequem und barrierefrei durch den unterirdisch geführten Schrägaufzug vom Foyer im EG der Stiege 1 aus zugänglich. In diesem Foyer befinden sich auch die Brieffachanlage mit Paketempfangsboxen sowie eine Wand-Lichtinstallation.

Beleuchtung wird in diesen Allgemeinbereichen durch lineare LED-Leuchten gelöst und soll richtungsweisend und orientierungsfördernd wirken (z. B. Moltoluce Ride oder gleichwertig).

Am Vorplatz, vor dem Hauseingang Stiege 1, befindet sich eine fußläufige Verbindung zur Stiege 2. Diese führt über Freitreppen, an der begrünten Begegnungszone mit Kinderspielplatz vorbei, bis zum Hauseingang der Stiege 2, und weiter zum dahinterliegenden Nachbargrundstück, das an die Pater Abel-Straße und Leopoldstraße anschließt. Außenbeleuchtung wird mittels Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter geschaltet und der jeweiligen Einbausituation angepasst: Decken- (z. B. Bega 55924 oder gleichwertig) und Wand-Einbauleuchten (z. B. Simes, Skill o. glw.), bzw. den Poller- (Bega 77265) oder Geländer-Leuchten (DIN Tube o. glw.)



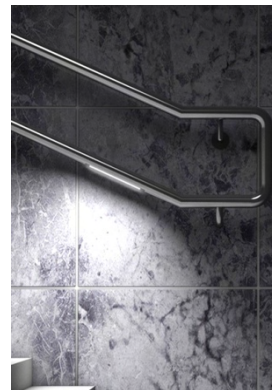
Fa. Molto Luce  
Fabrikat: Ride Aufbauprofil



Fa. Bega  
Fabrikat: 55924



Fa. Simes  
Fabrikat: Skill



Fa. DIN  
Fabrikat: Tube



Fa. Bega  
Fabrikat: 77265

## AUFZÜGE

In der Stiege 1 und 2 befindet sich jeweils ein Aufzug, der eine barrierefreie Zugänglichkeit der Geschoße UG – DG gewährleistet. Produkt: Otis Gen2® Life oder gleichwertig. Kabinennengröße min. 110/140cm, Wände in gebürsteter Metallpaneel-Optik, Bodenbelag wie im Stiegenhaus. Stiegen 1 und 2 sind durch einen unterirdischen Schrägaufzug (untere Station befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und die obere im Untergeschoß der Stiege 2) barrierefrei miteinander verbunden. Kabinenausstattung ist analog zu Kabinen der Vertikalaufzüge.

## **GARAGE**

In der Garage befinden sich 27 PKW-Stellplätze (davon 1 barrierefreier Stellplatz und 1 Familienstellplatz, jeweils mit einer Breite von 3,50m. Vier Stellplätze werden mit E-Ladesäulen mit einer Leistung von 3,7kW ausgestattet.

Der Boden wird mit einer Epoxidharzbeschichtung versehen, die Stellplätze werden mit einer kontrastierenden Farbe markiert. Zwei getrennte Schleusen-Zugänge, über die man zum Stiegenhaus gelangt, werden entsprechend ausgeleuchtet, die restliche Garage wird ausreichend mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Das Garagentor wird per Funk gesteuert, im Kaufpreis des Stellplatzes ist eine Fernbedienung inbegriffen.

## **EINLAGERUNGSRÄUME**

Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Die Abteile werden durch ein Metallwandtrennsystem unterteilt. Der Boden wird mit versiegeltem Estrich ausgeführt.

## **GEBÄUDEENTWÄSSERUNG**

Das Regenwasser wird über zwei Kanalanschlüsse in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

## **ALLGEMEINRÄUME ERDGESCHOSS (KINDERWAGENRÄUME, FAHRRADRAUM, MÜLLRAUM)**

Der Boden der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume wird mit einer auf die Deckenfarbe abgestimmten Epoxidharzbeschichtung versehen und somit freundlich gestaltet. Im Fahrradraum wird ein Hängesystem für die Fahrräder eingebaut.

## **BESCHILDERUNG**

In den Allgemeinbereichen werden die Geschoßbeschriftungen als Holzbuchstaben ausgeführt und mit LED-Band hinterleuchtet an die dahinterliegende Wand befestigt. Die Bezeichnung der allgemein zugänglichen Räume erfolgt mittels Holzbuchstaben oder Piktogrammen, die auf die jeweilige Tür angebracht werden.

Die Wohnungseingangstüren werden außen entsprechend dem Farbkonzept mit einer matten färbigen Schichtstoffplatte (z. B. Fundermax Interior Aptico) belegt und mit Namensschild und Spion ausgestattet.

# **4. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN**

## **WANDFLÄCHEN**

Alle Decken und Wände erhalten einen einheitlichen, weißen Anstrich (Innendispersion).

In den Naßräumen wird eine fungizid und bakterizid eingestellte Farbe aufgebracht.

## **FENSTERKONSTRUKTIONEN**

### **Stiege 1+2**

Holz-Alu-Fenster, innen weiß lasiert, außen mit Aludeckschale (pulverbeschichtet; RAL nach Wahl Arch.) und dreifacher Isolierverglasung bzw. Sicherheitsglas nach OIB bzw. lt. bauphysikalischer Anforderung. (Produkt: Katzbeck Linea Holz-Alu Fenster oder gleichwertig).

Fenster, Balkon- und Terrassentüre werden als Dreh-Kipp-Fenster ausgebildet, bei mehrteiligen Fenstern ist immer ein Flügel als Dreh-Kipp-Flügel ausgebildet.

Fenster mit hohem Parapet (z. B. UG Top 2, Stiege 2) werden als Kipp-Fenster ausgebildet.

Dachflächenfenster: Holz-Alu Klapp-Schwingfenster, innen weiß lackiert (Velux GPL oder gleichwertig).

Eckiger Beschlag analog zu Türdrücker z. B. Firma Hermat, Typ 1682, Ausführung aus Aluminium



Velux Fenster mit Außen-Markisette



Eckige Fensterolive



Holz-Alu Fenster Katzbeck Linea

### **Fensterbänke außen**

Aluminium pulverbeschichtet, Farbe analog zu Fenster-Aludeckschale

### **Fensterbänke innen**

Helopal linea weiß Gußmarmor (bei wenigen Fenstern mit Parapet)

### **SONNENSCHUTZ**

Textile Fenstermarkise mit widerstandfähigem, hochqualitativem Soltis 92 Gewebe der Firma Ferrari, elektrisch über Funk bedienbar, entsprechend den technischen Gegebenheiten mit Unterputzkästen, mit teilweise sichtbaren Führungsschienen (sichtbaren Metallteile in Standardfarbe passend zu Alu-Deckschalen der Fenster). Der Sonnenschutz, der lt. Bauphysik notwendig ist, ist im Kaufpreis inkludiert.

Alle Dachflächenfenster werden mit außenliegenden Markisetten ausgestattet, die mit Solarantrieb versehen und funkgesteuert sind. (z. B. Velux MSL).

### **EINGANGSTÜRE**

Die Wohnungseingangstüren sind als einbruchshemmende Sicherheitstüren mit 5-fach Verriegelung und Oberkopfschließer mit Gleitschiene, in Widerstandsklasse WK3 vorgesehen (Produkt: Dana Dominant 3 oder gleichwertig).

### **Beschlag**

Sicherheits-Wechselgarnitur, außen Knauf mit Langschildgarnitur, innen Drücker mit Langschildgarnitur, Oberfläche: Edelstahl gebürstet, Produkt: außen FSB 7383, innen FSB 72122 oder gleichwertig.

**Sperrsystem**

Jeder Wohnungseigentümer erhält bei der Übergabe 3 Schlüssel, die neben der Wohnungseingangstür folgende Räume sperren: zugehörigen Briefkasten, allgemein zugängliche Tür zu den Einlagerungsräumen, sowie der Wohnung zugeteilten Einlagerungsraum, Schlüsselschalter für Garage, Fahrrad- und Kinderwagenräume, Müllraum, usw. Schließsystem: EVVA 3KSplus oder gleichwertig.

**WOHNUNGSINNENTÜREN**

Weiß beschichtete, glatte, einfach gefalzte Röhrenspann-Türblätter. Höhe der Tür in der Wohnung 210cm. Drehtüren: Türblatt mit weiß beschichteten Holzzargen und umlaufender Runddichtung z.B. Firma Wipro, Schiebetüren: in der Trockenbauwand geführte Schiebetüren mit Gipskarton-Laibung und verchromten Muschelgriff.

**Beschläge**

versperbare Drücker z.B.: Fa. Hermat, Typ 1682 L mit Magclip Rosetten, Aluminium, oder gleichwertig



Türdrücker Hermat Typ 1682 L



Fliese Ragno Bloom, Farbe Acciaio, 30 x 60 cm

**BODENBELÄGE****Bad**

Wand mit dem Waschbecken: Feinsteinzeug Fliese Ragno Bloom, Farbe Acciaio 30x60cm bis ca. 120cm über FOK verlegt.

Restliche 3 Wände: Feinsteinzeug Fliese Ragno Bloom, Format 30x60cm, Farbe Acciaio, Fliesen bis Zargenoberkante

Boden: Feinsteinzeug Fliese Ragno Bloom 30x60 cm, R9, bzw. Duschbereich in R10 B, Farbe Acciaio

**WC**

Wand: Fliese Ragno Bloom, Format 30x60cm, bis ca. 120cm ü FOK inkl. waagrechte Abdeckung der halb-raumhohen Vorsatzschale, wenn vorhanden

Boden: Feinsteinzeug Fliese Ragno Bloom 30x60 cm, R9, Farbe Acciaio



**Vorraum, Gänge, Zimmer, Wohnküche**

Eiche Natur 2-Schicht Parkettdele 140 x 1200 mm, Gesamtstärke 9,8 mm, Nutzschrift 3,6 mm, geölt  
Produkt: Scheucher MULTIFlor 1200 Eiche Natur Seda Natura inkl. dazu passende Schweizerleiste.



Scheucher Multiflor 1200 Eiche Natur Seda Natura

**Maisonettestiege**

Aufgesattelte Treppe, einbausituationsabhängig aus Stahlbeton- oder Holzunterkonstruktion, seitlich laufender Holm, Holz Tritt- und Setzstufen (Eiche, analog zu Parkett). Unterkonstruktion weiß lackiert.

Handlauf Eiche, rundes Profil, auf der Wand bzw. Absturzsicherung befestigt.

Geländer / Absturzsicherung: Glas, bzw. Gipskarton oder 2xMDF Platten, weiß gestrichen, lt. Planung.

**SANITÄRINSTALLATION**

Die Versorgung und Entsorgung wird durch das öffentliche Wasserleitungsnetz gewährleistet.

Jede Wohnung wird mit folgenden – beispielhaften - sanitären Einrichtungsgegenständen ausgestattet:

**KÜCHE**

1 Kalt- und Warmwasseranschluss mit Ablauf für Spüle und Geschirrspüler (Installationen im Sockelbereich der Küchenzeilen, um hohe Flexibilität zu ermöglichen).

Geräte nach Wahl des Nutzers können gegen Aufpreis von den an der Baustelle beschäftigten, konzessionierten Professionisten aufgestellt werden. Aus Haftungsgründen ist es verpflichtend für Herd und Spüle die erforderlichen Anschlüsse von konzessionierten Professionisten durchführen zu lassen.

In den Dachgeschoßwohnungen werden Installationen für Abluft Dunstabzüge über Dach vorgesehen. Die restlichen Wohnungen erhalten Stromanschlüsse für Umluftdunstabzüge.

**AUSSENBEREICH**

Für die Bewässerung der einzelnen Wohnungsfreiflächen wird 1 frostsichere Wasserentnahmestelle pro Wohneinheit installiert (bei Maisonetten zwei) z.B. Kemper-Ventil.

**BAD**

Waschmaschinenanschluss:

1 ST PE-Geräteeinbausifon DN40/50 mit Niropplatte

1 ST Kaltwasserhahn mit Metallgriff

**SANITÄREINRICHTUNG (beispielhafte Produkte)**

<b>WC</b>	Laufen Pro o. gleichw.	Spülrandloses WC, 37x57 cm, Tiefspüler, inkl. Montageset
Unterputzspülkasten	Fa. Geberit oder gleichw.	
Drückerplatte	Tece square oder gleichwertig	240 x 170 mm, Tece square Drückerplatte, Zwei-Mengen-Spülung, flächenbündige Montage, Farbe: Edelstahl weiß
<b>Waschbecken</b>	Fa. Laufen, Serie Val oder gleichwertig	unterbaufähig, ohne Hahnloch, Saphirkeramik 600 x 420 x 115 mm
Waschbecken zweites Bad	Fa. Laufen, Serie Val oder gleichwertig	unterbaufähig, ohne Hahnloch, Saphirkeramik 530 x 420 x 115 mm
Waschtischarmatur	Fa. Grohe, Essence oder gleichwertig	Waschtisch-Mischbatterie zur Wandmontage Ausladung 183mm, Farbe lt. Architekt
Handwaschbecken	Fa. Laufen, Serie Val Oder gleichwertig	Handwaschbecken mit Hahnloch, Saphirkeramik 340 x 220 x 115 mm
Waschtischarmatur	Fa. Grohe, Essence oder gleichwertig	Waschtisch-Mischbatterie zur Standmontage, Ausladung 120 mm, Farbe lt. Architekt
<b>Badewanne groß</b>	Fa. Laufen, Pro oder gleichwertig	800x1800x450 mm Badewanne, Rechteck, aus Sanitäracryl.
	Armaturen: Grohe Essence Oder gleichwertig	Einhand-Wannenbatterie, für Wandmontage, mit Brausegarnitur, Umsteller, Farbe lt. Architekt
<b>Badewanne klein</b>	Fa. Laufen, Pro oder gleichwertig	750 x1700x450 mm Badewanne, Rechteck, aus Sanitäracryl.
	Armaturen: Grohe Essence Oder gleichwertig oder gleichwertig	Einhand-Wannenbatterie, für Wandmontage, mit Brausegarnitur, Umsteller, Farbe lt. Architekt
<b>Dusche (wo vorhanden)</b>	Fa. Geberit Clean Line	Bodengleich, gebürstete Edelstahl Duschrinne, Geberit Clean Line oder gleichwertig.
	Armaturen: Fa Grohe, Essence oder gleichwertig	Einhand-Wannenbatterie, für Wandmontage, mit Brausegarnitur, Umsteller und Kopfbrause Wandmontage Farbe lt. Architekt



Laufen PRO WC , spülrandlos



Laufen Val Waschtisch



Laufen Val Handwaschbecken



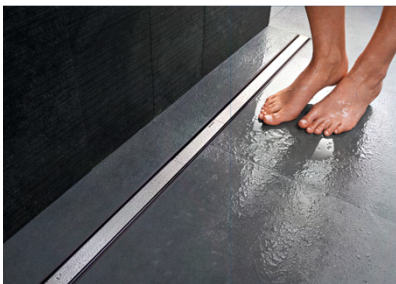
Laufen Pro Badewanne



Grohe Essence  
Wandarmatur



Grohe Essence  
Einhand-Wannenbatterie, für Wandmontage, mit  
Brausegarnitur



Geberit Clean Line



Grohe Duschsystem

## HEIZUNG, WARMWASSER, LÜFTUNG, KÜHLUNG

Entsprechend der Angaben des Energieausweises (Bauphysik) wird die Wohnhausanlage mit Heizung und Warmwasser versorgt. Die Wohnungsnutzer erhalten bei Wohnungsübergabe Unterlagen für die von ihnen direkt zu erbringenden Serviceleistungen (Wartungsarbeiten).

Pro Wohneinheit sind ein Wasser-, Wärmemengen- (Heizung und Warmwasser) und Stromzähler vorgesehen.

### HEIZUNG

Es wird ein Haustechnikraum errichtet, der einen Fernwärme-Übergabestation beinhaltet, und von dem aus alle Fußbodenheizungen gespeist werden. Die Ablesung erfolgt wohnungsweise getrennt mittels Zählerplatte in den einzelnen Wohnungen und Fernauslesemöglichkeit.

Als Wärmeabgabesystem wird in allen Wohnräumen eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat pro Wohnung. Mehrgeschoßige Wohnungen erhalten einen Thermostat für jedes Geschoß.

Um ausfallsichere Wärme und Warmwasserversorgung sicherzustellen wird zusätzlich ein Gaskessel im Haustechnikraum errichtet, das als zentrales Not-Heizsystem für die gesamte Wohnanlage zur Verfügung steht.

Handtuchtrockner in den Bädern mit E-Patrone. (z. B. Fa. Zehnder, Modell Quaro o. glw.)



Fa. Zehnder, Modell Quaro

### LÜFTUNG

In den Sanitärräumen und innenliegenden Räumen im UG werden nach Erfordernis Einzelraumventilatoren vorgesehen (z.B.: Wernig Silent SX o. glw.), die über das Licht gesteuert werden und mit einem Nachlaufrelais versehen sind.

### KÜHLUNG

Alle Dachgeschoßwohnungen werden mit Multisplit Klimaanlage ausgestattet. Es ist je Aufenthaltsraum ein Innengerät vorgesehen.

### KAMINE

Fertigteiltr Rauchfänge werden in allen Dachgeschoßwohnungen und der 2OG-Wohnung Stiege 2 errichtet. Der Anschluss eines Einzelofens ist auf Wunsch in Dachgeschoßwohnungen möglich, nach schriftlicher Genehmigung des zuständigen Rauchfangkehreres und auf eigene Kosten. Es können nur Einzelöfen mit raumluftunabhängiger Zuluftleitung und einer Last bis 450 kg/m<sup>2</sup> verwendet werden.

## ELEKTROINSTALLATION

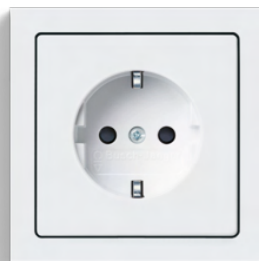
Die Ausführung der gesamten Installation erfolgt entsprechend den Richtlinien und Vorschriften ab dem vom Elektriker installierten Hausanschluss an der Straße. Die Absicherung erfolgt mit getrennten Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter und kompletter Erdung.

In allen Geschoßen sind Schalter und Steckdosen aus dem Programm Future® Linear, Fa. Busch Jaeger, Farbe weiß matt oder gleichwertig vorgesehen.

Die Sonnenschutzsteuerung erfolgt über Funk.

Dachflächenfenster, die in einer nicht erreichbaren Höhe liegen, werden mit elektrischem Öffner ausgestattet und sind über Funk bedienbar (Galerie-Aufgang Stiege 1).

Das Ausstattungsprogramm in den Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper oder Heizstrahler. Steckdosen werden in der Regel in einer Höhe von ca. 20 cm, alle Schalter ca. 110 cm über dem Fußboden montiert.



Buschjäger Future Linear

Fa. Buschjäger Home Rauchmelder

Bei den privaten Freiräumen (Balkone, Loggien) wird eine ausreichende Anzahl an Deckenleuchten (z.B. Firma Bega, 55924 o. glw.), die in die abgehängte Decke integriert sind, errichtet. Bei nicht überdachten Freiflächen (überwiegend Terrassen) werden flache Wandleuchten in die Außenwand integriert (z.B. Firma Simes, Skill o. glw.).



Fa. Bega  
Fabrikat: 55924



Fa. Simes  
Fabrikat: Skill

## KABEL-TV

Leerverrohrung ist bauseits vorgesehen, Anschlussdosen dafür siehe obenstehend. Das Ansuchen um Herstellung eines digitalen TV-Anschlusses hat durch den Nutzer persönlich beim Anbieter zu erfolgen.

## SAT TV

Die Wohnhausanlage wird mit Leerverrohrung für eine Gemeinschaftssatellitenanlage pro Bauteil ausgestattet. Installation einer SAT-Anlage muss die Mehrheit der Wohnungseigentümer, sowie die Baubehörde

Klosterneuburg zustimmen. Mit der Aufstellung einer SAT-Anlage verbundenen Kosten sind seitens der Hausgemeinschaft zu tragen.

### **TELEFONANSCHLUSS**

Der Anschluss an das öffentliche Netz wird durch eine Leerverrohrung bis in das Wohnzimmer geführt. Das Ansuchen um Herstellung eines Telefonanschlusses hat durch den Nutzer persönlich bei der Telefongesellschaft zu erfolgen.

### **KLINGELANLAGE TÜRKOMMUNIKATION**

Vor der Wohnungseingangstür befindet sich ein Taster für Klingel.

#### **Außenstation**

Die Außenstation der zentralen Gegensprechanlage befindet sich in der unmittelbaren Nähe des Eingangsportals beider Stiegenhäuser, wobei die Gegensprechanlage der Wohnungen Stiege 2 auch von der Gegensprechanlage vor dem Hauseingang der Stiege 1 betätigt werden kann.

Firma Busch-Jäger

#### **Innenstationen**

Jede Wohnung wird mit einer Innenstation errichtet (Firma Busch-Jäger). Die Maisonette-Wohnungen werden in jedem Geschoß mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

*Optional: Gegen Aufpreis ist eine Innenstation mit Video erhältlich.*

## **AUSSENBEREICH**

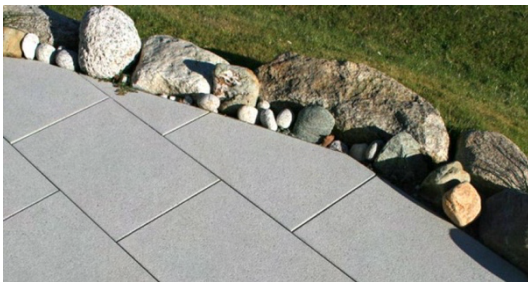
### **BODENBELAG**

Auf Terrassen großformatige Betonplatten im Kiesbett verlegt. Produkt: z.B.: Weissenböck, Scalina Baco

Terrassen in Farbe grau, Dachterrassen in Farbe perlmutt, Größe: 40x60 cm

Auf den Balkonen und Loggien werden glatte Holzdielen verlegt.

Die Eigengärten werden mit Rasen besamt, es wird umlaufend um beide Bauteile eine Kiestraufe als Verunreinigungschutz ausgeführt.



Weissenböck, Scalina Baco, Farbe grau

### **EINFRIEDUNG/ ZAUN**

Die Gartenwohnungen werden mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 120cm, eingezäunt, wie auch die Garagen-Brandrauchentlüftung vom Eigengarten abgetrennt (inkl. Tür).

Nach Bedarf wird das Geländeverlauf durch Stützmauer aus Sahlbeton oder als Steinwurfmauer lt .Planung gestützt, um eine Freifläche zu schaffen.

## **ABSTURZSICHERUNG FREIFLÄCHEN**

### **Stiege 1 und 2**

Balkone, Terrassen und französische Fenster werden mit Flachstahlgeländer (verzinkt und pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl Arch.) ausgeführt. Absturzsicherung bei kleinen Lufträumen - Stiege 1, Balkone der kleinen westseitigen 1- bzw. 2-Zimmer Wohnungen - wird aus gekantetem pulverbeschichtetem Stahlblech ausgeführt und mit einem Blumenkasten aus dem gleichen Material ausgestattet, um die Privatzone der Eigentümer in übereinander liegenden Geschossen zu schützen. Terrassen in Dachgeschoßwohnungen werden durch eine geneigte Brüstung mit aufgesetztem pulverbeschichtetem Stahlgeländer aus horizontalen Flachstahlelementen abgegrenzt.

## **SICHTSCHUTZ / TRENNWÄNDE**

### **Stiege 1**

Zwischen den Balkonen der kleinen westseitigen Wohnungen Stiege 1 (siehe oben), sowie bei westseitigen Terrassen im Dachgeschoß Stiege 1 werden raumhohe Sichtschutzwände (ca. 255 cm) aus wetterunempfindlichen Putzträgerplatten zwischen Freiflächen unterschiedlicher Einheiten errichtet.

z. B. Fa. Sto, Putzträgerplatte für den Außenbereich mit feinem Modellierputz, Farbe Sto 16264 oder gleichwertig

## **5. PRAXEN, ORDINATIONEN, KANZLEIEN UND BÜRORÄUME**

### **ÄNDERUNGEN**

Mehr- oder Minderleistungen, die von der BAB abweichen, müssen mit dem Generalunternehmen abgestimmt werden.

### **WERBEMITTEL/ BESCHILDERUNG**

Hinweistafeln (Aufzug, Gänge udgl.) sind in Abstimmung mit dem Bauträger an die Architektur anzupassen und von diesem freizugeben.

### **GEGENSPRECHANLAGEN**

Die Gegensprechanlagen werden als Sonderwunsch, Ordinations-/Praxiskonform mit einem Türöffner ausgeführt. Diese dürfen während der Praxis-/Ordinationszeiten aktiv sein. Die allgemein akzeptierte Nachtruhe ist einzuhalten.

## Ergänzung zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

### **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

#### **Bautechnische Informationen**

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten, wenn diese aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund baubehördlicher Vorschriften bzw. Maßnahmen notwendig werden, jedoch dem Käufer zumutbar sind, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

02) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden. Der geplante Fertigstellungstermin ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Kaufvertrag zu entnehmen.

03) Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtungen zu verwenden. Für die Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen. Die im Prospekt dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil der Ausstattung.

04) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungs-wänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Wohnungswerber nicht zur Verweigerung der Übernahme.

05) Da bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken (ausgenommen Küche) abgeraten. Die GCA Wohnbau weist alle Wohnungswerber ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher, udgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

06) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind.

07) Die Kosten für eine eventuelle künstlerische Ausgestaltung wurden kalkulatorisch bereits berücksichtigt.

08) Die Fassadenfärbelung des Prospektes ist als Gestaltungsvorschlag des Architekten anzusehen und kann daraus nicht die endgültige Fassadenfarbe abgeleitet werden. Die endgültigen Farben werden zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Architekt, Bauherrschaft und den zuständigen Behörden (Ortsbildgutachter) festgelegt werden.



## Sonderwünsche

01) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen sowie baubehördlichen Bestimmungen entsprechen und der GCA Wohnbau rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden. Hierdurch dürfen keine Bauverzögerungen eintreten.

02) Der Wohnungswerber hat in allen Fällen – vor Auftragserteilung der Sonderwünsche – die schriftliche Zustimmung der GCA Wohnbau einzuholen.  
Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird seitens der GCA Wohnbau nur dann erteilt, wenn der Wohnungswerber die auf seine Wohnung entfallende Kaufpreisrate einbezahlt hat.

03) Dem Wohnungswerber stehen pro 20 m<sup>2</sup> WNFL Wohnung je 1 Planungsstunde Sonderwünsche seitens GCA kostenlos zur Verfügung. Planungstätigkeiten darüber hinaus werden von GCA Wohnbau an den Wohnungswerber verrechnet. Arbeitsstunde Architekt 130,- €/h, Arbeitsstunde Mitarbeiter Planung 105,- €/h plus gesetzliche Mehrwertsteuer.

04) Mit der Durchführung von Sonderwünschen ist das am Bauwerk beschäftigte Generalunternehmen im Namen und auf Rechnung des Wohnungswerbers und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung zu beauftragen. Seitens der GCA Wohnbau kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des Wohnungswerbers übernommen werden.

Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den durch den Wohnungswerber direkt ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der GCA Wohnbau keine Ausfallhaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom Wohnungswerber beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Wohnungsübernahme ausgeschlossen. Durch die Beauftragung von Sonderwünschen darf die Bauführung nicht gehemmt werden. Weiters sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen.

05) Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten)/Generalunternehmer) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben – Mehr- und Minderleistungen werden mit dem Generalunternehmer direkt abgerechnet. Es erfolgt daher keine Gutschrift bei Minderleistung bzw. Entfall der Standardausstattung.

06) Im Falle des Rücktrittes nach BTVG (Bauvertragsgesetz) müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wiederhergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom Wohnungswerber zu tragen. Fallen durch einen Rücktritt des Wohnungswerbers Kosten für den Rückbau von Sonderwünschen an, werden diese Leistungen mit den einbezahlten Kaufpreisraten gegenverrechnet.

### **Kosten**

01) Im Falle eines Rücktrittes nach BTVG (Bauvertragsgesetz) wird eine pauschalierte Bearbeitungsgebühr von € 1.500,- zuzügl. 20 % Umsatzsteuer verrechnet.

### **Garagen/Abstellplätze**

Die Kfz-Garagenplätze entsprechen der Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm, ausgenommen Doppelparker mit einer Mindestbreite von 230cm, auf. Je nach Verfügbarkeit kann der Garagenplatz frei gewählt werden (untrennbar mit der Wohnung verbunden).

### **Allgemeines**

Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschäden. Die Wohnungswerber verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen.

Bei Gärten bzw. Terrassen, welche mit einem frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil) ausgestattet sind, ist darauf zu achten, dass während der Kälteperiode keine Schläuche angeschlossen bleiben, da die Leitung sonst nicht restlos entleerbar ist, und auffrieren kann.

Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen (z.B. wie insbesondere Versicherungsverträge sowie Gehsteig und sonstige Reinigungen), welche die Verkäuferin für diese Wohnhausanlage eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

### **BAUABLAUF:**

Das geplante Bauende ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin, etwaige Verzögerungen im Bauablauf sind möglich. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauvertragsgesetz ist dem Kaufvertrag zu entnehmen.