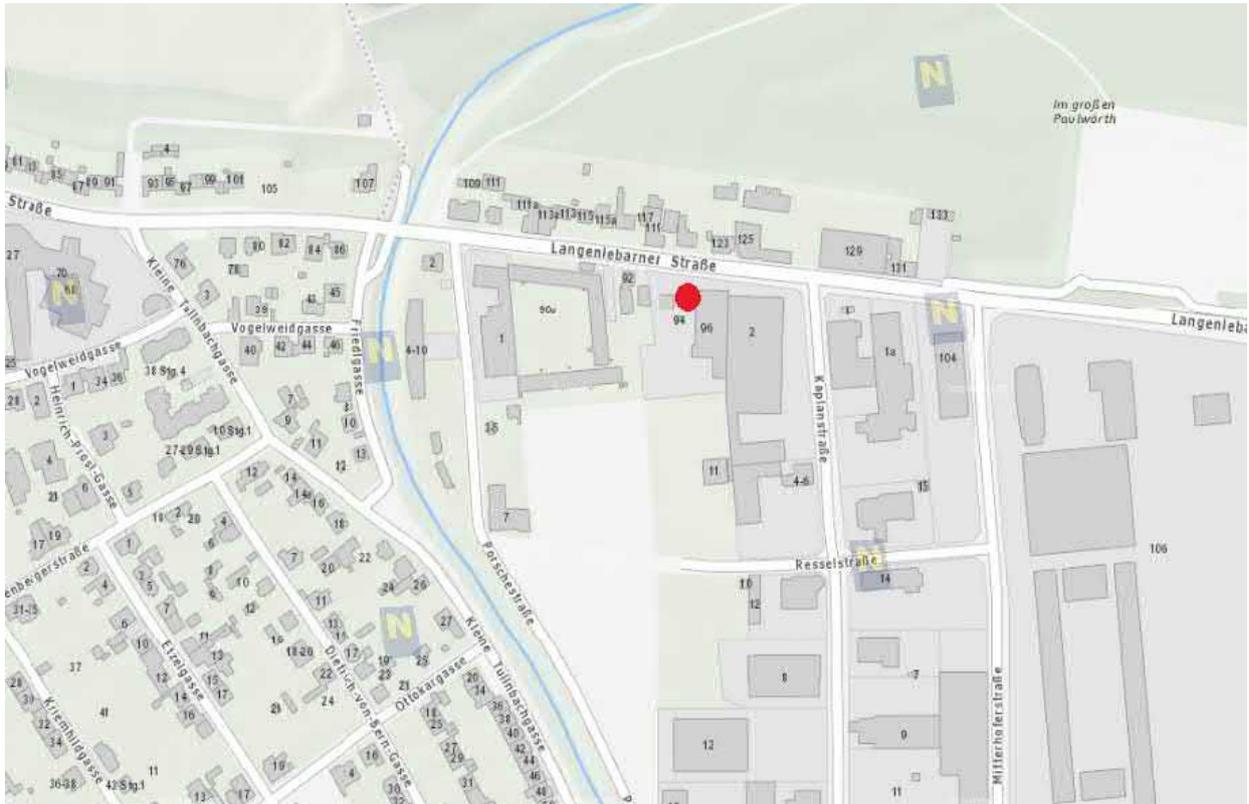


**WOHNHAUSANLAGE
3430 TULLN,
LANGENLEBARNER STR. 94-96**



Symbolfoto

LAGEPLAN



LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG:

In der Langenlebarner Straße 94, direkt beim Erholungspark Aubad entsteht eine familienfreundliche Wohnhausanlage. Die Wohnungen verfügen über individuelle Freiräume wie Gärten, Balkone oder Terrassen. Daneben gibt es auch einen allgemeinen Garten sowie eine hauseigene Tiefgarage (barrierefrei mit Aufzug). Bei der Architektur wurde besonders viel Wert auf ein helles, freundliches Erscheinungsbild gelegt. Unterstützt wird dies durch ein - von einer Farbdesignerin erstelltes - Farbkonzept sowie einer Glasfassade und zusätzlichen Lichtkuppeln im Stiegenhaus.

Tulln an der Donau, auch *Blumen-* oder *Rosenstadt* genannt, gehört mit seiner über 2000-jährigen Geschichte zu den ältesten Städten Österreichs. Die erste urkundliche Erwähnung als Stadt geht in das 8. Jahrhundert zurück. Tulln bietet aufgrund seiner historischen Entwicklung zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie das römische Kastell Comagenis (mit Römerturm), die Stadtpfarrkirche St. Stephan mit dem weltberühmten spätromanischen Karner, das Minoritenkloster und die Minoritenkirche sowie die Donaulände und die Altstadt mit ihren zahlreichen Brunnen. Auch ein großes kulturelles Angebot zeichnet die Stadt aus, so laden das Römer-Museum, das Egon Schiele-Museum und das Egon Schiele-Geburtshaus wie auch die Garten Tulln oder die TullnKultur (mit Donaubühne und Danubium) zu vielfältigem Programm ein.

Darüber hinaus bietet Tulln eine ausgezeichnete Versorgung mit Freizeitangeboten und Sportmöglichkeiten (Aubad, Radwege an der Donau, Laufwegen, BMX Bahn, Eislaufbahn, Wasserski, Familienbäder, Minigolf usw.), Nahversorgern und einem Einkaufszentrum. Tulln hat drei Volksschulen, drei Mittelschulen (darunter eine Sportmittelschule und eine Musikmittelschule), ein Gymnasium, ein Polytechnikum, eine Handelsakademie sowie Fachschulen (u.A. für Wirtschaft, Landwirtschaft, Flugtechnik) und weitere private Schulen.

Tulln liegt etwa 40 km von Wien entfernt und ist aufgrund der guten Anbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto (in ca. 36 Minuten) von Wien aus gut erreichbar (direkte Anbindung an die Autobahn und an das internationale Bahnnetz). Es gibt auch eine Schifffanlegestelle der internationalen Donauschiffahrt. In Tulln selbst gibt es zwei Bahnhöfe, eine Stadtbuslinie und einen Nachtbus von Wien (Freitag bis Sonntag).

PROJEKT BETEILIGTE

BAUHERR:

AT HOME IMMOBILIEN-GMBH

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1086 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

PLANUNG:

ARCHITEKT ACHTSNIT + ACHTSNIT

Tongasse 8, 1030 Wien
Telefon: +43 1 713 00 00
E-Mail: office@achtsnit.at
Internet: www.achtsnit.at

BAUAUFSICHT:

BAUBETREUUNG:

AT HOME IMMOBILIEN-GMBH

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1086 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

BAUFÜHRER:

GENERALUNTERNEHMER:

STRABAG AG

Ernst-Maerker-Straße 20, 3106 St. Pölten
Telefon: 0664/1908514
Bauleiter: Ing. Andreas Markl
E-mail: WZEH_wha-Tulln@strabag.com

PROJEKTBECHREIBUNG

1. **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:**

1.1 **PROJEKTBECHREIBUNG:**

In der aufstrebenden Stadt Tulln an der Donau wird auf dem Grundstück Nr.: 3903/2 EZ 2198, KG Tulln, Langenlebarner Straße 94-96 eine Wohnhausanlage mit einer Tiefgarage sowie drei verbundenen oberirdischen Baukörpern mit insgesamt 62 Wohnungen errichtet.

Die Tiefgarage wird von der Langenlebarner Straße im Norden des Grundstücks befahren. Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt ebenfalls barrierefrei von der Langenlebarner Straße aus.

1.2 **RAUMPROGRAMM WOHNUNGEN:**

Die Wohnnutzflächen der 62 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 46 m² bis zur Größten mit ca. 125 m².

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind mit Balkonen bzw. Loggien ausgestattet. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über eine Terrasse mit Eigengarten. Die Dachgeschosswohnungen sind mit Balkonen bzw. Loggien oder Dachterrassen ausgestattet.

Des Weiteren ist jeder Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoß zugeordnet. Stellplätze für PKW befinden sich in der Tiefgarage sowie im Innenhof an der Ostseite und an der Langenlebarner Straße. Die genaue Stellplatzanordnung ist im Übersichtsplan ersichtlich.

In den Kellerabteilen bzw. Kinderwagen- u. Fahrradabstellräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc.

Die Wohnungerschließung erfolgt über drei Stiegenhäuser. Die Eingänge befinden sich jeweils an der Langenlebarner Straße sowie ostseitig im Innenhof. Die Stiegenhäuser sind ebenso auch von der Tiefgarage zugänglich. Pro Geschoss werden ca. 2-10 Wohnungen erschlossen. Alle Wohnungen sind durch einen behindertengerechten Aufzug erreichbar.

Die Kinderwagen- u. Fahrradabstellräume sind im Keller- bzw. Erdgeschoß situiert. Der Müllraum für die gesamte Wohnhausanlage befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1.

1.3 **BAUWEISE:**

Das Wohnhaus wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt und entsprechend wärmegeklämt.

Die Außenwände bestehen aus Stahlbeton und einer Vollwärmeschutzfassade.

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage. Das zentrale Lüftungsgerät für Zu- u. Abluft ist am Dach situiert. Die Leitungsführung der Lüftung erfolgt in Schächten, in den Stahlbetondecken bzw. in abgehängten Zwischendecken.

Die Warmwasserbereitung und Beheizung erfolgt mittels Gas über einen zentralen Heizkessel und wird für jede Wohnung individuell abgerechnet. Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung befindet sich am Dach eine Solaranlage.

Die Dachgeschossdecken sind in Stahlbetonbauweise mit Wärmedämmung laut Bauphysik ausgeführt. Im Flachdachbereich kommt ein Dach mit Kiesoberfläche zur Ausführung.

Zwischenwände innerhalb der Wohnungen werden in Trockenbauweise (nicht tragend) und mit Stahlbeton (tragend) hergestellt.

Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren werden in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung nach bauphysikalischem Erfordernis hergestellt. Es ist generell eine elektrisch betriebene außen liegende Verschattung bei allen Fenstern, Fenstertüren und Terrassentüren vorgesehen.

Die Stiegenläufe werden aus Stahlbeton ausgeführt, welche schalltechnisch entkoppelt aufgelagert werden.

1.4 **AUSSENANLAGEN:**

Von der Langenlebarner Straße aus erschließt ein Zugangsweg die Wohnhausanlage. Ebenso wird die Tiefgarage von der Langenlebarner Straße aus über eine Rampe erschlossen.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit ergibt sich durch die Einfahrt in den Innenhof von der Langenlebarner Straße aus. Die Eigengärten sind mit Terrassen und teilweise mit Gartentoren (siehe Verkaufspläne) zum leichten Abtransport von Schnittgut und Gartenabfällen ausgestattet und untereinander durch Maschendrahtzäune abgegrenzt. Einzelne Gartentore

sind jedoch nur als Rettungsweg für die Feuerwehr vorgesehen (siehe Verkaufspläne). Zu den einzelnen Erschließungswegen grenzen sich die Gärten durch Zäune oder Heckenpflanzungen ab – siehe Verkaufspläne. Der Kinderspielplatz ist im Süden der Anlage situiert.

1.5 BAUZEIT:

Baubeginn: Herbst 2017
Voraussichtlicher Bezugstermin: Frühjahr/Sommer 2019

2. BAUAUSFÜHRUNG:

2.1 FUNDIERUNG:

- Stahlbetonplatte inkl. Feuchtigkeitsisolierung

2.2 KELLERMAUERWERK

- Stahlbetonwände aus Ortbeton bzw. Halb-Fertigteil-Wände (HW-Elemente), Ausführung mit wasserundurchlässigem Beton inkl. Fugen- oder Quellbänder in Arbeits- und Dehnfugen.

2.3 GESCHOSSMAUERWERK:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton bzw. Halb-Fertigteil-Wände (HW-Elemente) mit VWS-Fassade
- Raumhöhe min. 260cm (ausgenommen abgehängte Decken – siehe Verkaufsplan)

2.4 WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

- Stahlbeton aus Ortbeton bzw. HW-Elemente mit einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale
- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt (nicht tragend)

2.5 ZWISCHENWÄNDE:

- Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt (nicht tragend)
- Stahlbetonwände aus Ortbeton bzw. HW-Elemente (tragend)

2.6 KAMINE:

- Für jede Wohnung ist ein Kamin vorgesehen.

2.7 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton bzw. Fertigteildecken

2.8 LOGGIEN- UND BALKONPLATTEN:

- Stahlbetonplatten aus Ortbeton bzw. Fertigteilplatten

2.9 STIEGENHÄUSER:

- Stahlbeton aus Ortbeton bzw. Stahlbetonfertigteil, schalltechnisch entkoppelt

2.10 DACHKONSTRUKTION:

- Stahlbeton aus Ortbeton mit Wärmedämmung, Abdichtung u. Kiesoberfläche

2.11 FASSADENGESTALTUNG:

- Außenputz als Vollwärmeschutzfassade und Oberputz.

2.12 BALKON- UND LOGGIENGELÄNDER:

- Nurglasgeländer, eingespannt mit Edelstahlabdeckung

2.13 STIEGENGELÄNDER:

- Konstruktion aus Flachstahl farblich beschichtet
- Handlauf aus Formrohren farblich beschichtet

2.14 HAUSEINGANG: (STIEGENHAUSZUGANG)

- Portal aus wärmegeprägten Stahl - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung und Dämmpaneelen

2.15 AUFZÜGE:

- Behindertengerechte Aufzüge ohne Maschinenhaus

2.16 DACHENTWÄSSERUNG:

- Dachentwässerung über innenliegende Abfallrohre
- Dachterrassen / Loggien / Balkone über außenliegende Regenabfallrohre

2.17 ABWASSERBESEITIGUNG:

- Anschluss an den Ortskanal
- Regenwässer werden auf Eigengrund versickert

2.18 WASSERVERSORGUNG:

- Öffentliches Wasserleitungsnetz

3. WOHNUNGEN:

3.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN:

- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, außen mit Aludeckschale farblich beschichtet, innen weiß

3.2 AUSSENTÜREN:

- Wohnungseingangstüren als Hartfaserplatten mit Schichtstoffplatten und Stahlzargen, Brandwiderstandsklasse lt. Bauordnung, einbruchhemmend (WK 3)

3.3 INNENTÜREN:

- Innentüren aus Röhrenspanplatten mit Schichtstoffplatten und Holzumfassungszargen

3.4 SONNENSCHUTZ:

- Außenjalousien, elektrisch betrieben, bei Fenstern und Fenstertüren; im EG mit Hochstoßsicherung

3.5 FUSSBÖDEN:

Wohnräume, Zimmer:	Parkett
Vor- und Abstellraum:	Keramischer Belag
Gang, Diele:	Parkett
Küche, Wohnküchen:	Parkett
Bad, WC:	Keramischer Belag

3.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

Terrassen:	Lärchenterrassendielen auf Unterkonstruktion
Balkon und Loggia:	Lärchenterrassendielen auf Unterkonstruktion

3.7 WÄNDE UND DECKEN:

- Farbgestaltung lt. Farbkonzept oder einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe nach Wahl des Käufers
- Wände im Bad: keramische Fliesen im Spritzwasserbereich (siehe Verkaufspläne), sonst Sockelfliese
- Wände im WC: keramische Fliesen bei WC-Schale bis 1,20m über Fertigfußboden sonst Sockelfliese

3.8 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Zentralheizung über Gaskesselanlage mit zentraler Warmwasserbereitung u. Pufferspeicher. Verbrauchsmessung der Heizung mittels Wärmemengenzähler im Steigschacht des Stiegenhauses bzw. der Wohnung.
- Zentrale Warmwasserbereitung über Gaskesselanlage. Verbrauchsmessung mittels Durchflussmengenzähler, welche sich in einem Schacht der Wohnung befinden.
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Einzelraumregelung im allen Aufenthaltsräumen u. Bäder. Nebenräume (Vorraum, Abstellraum, WC, Gang etc.) sind über den Fußbodenheizungsverteiler voreingestellt und über diesen (durch einen Fachmann) justierbar.

3.9 SANITÄR – INSTALLATIONEN:

- Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien ausgeführt
- Verbrauchsmessung für Kalt- u. Warmwasser mittels Durchflussmengenzähler, welche sich in einem Schacht der Wohnung befinden.

Küche:	Aufputz Installation ohne Geräte Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
Bad:	Acryleinbauwanne (siehe Verkaufspläne), mit einem direkt aufgeschäumten Wannenträger, weiß, mit Wannenfüll- und Brausebatterie oder Acrylduschwanne (siehe Verkaufspläne), weiß, 2-seitiger Duschwand mit Schiebetüren aus ESG und Brausebatterie Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine als Unterputz-Installation mit Siphon
WC:	Hänge-WC aus weißer Keramikschale mit Zwei-Spülautomatik und Unterputz-Spülkasten Handwaschbecken weiß, mit Einlochbatterie

3.10 LÜFTUNG:

- Zentrales kontrolliertes Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und Elektro-Vorheizregister. Die Luftverteilung erfolgt über die Stahlbetondecke bzw. Zwischendecken mit Luftverteilschläuchen. Zuluftelemente werden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- u. Schlafzimmer, Vorraum), Abluftelemente werden in den Nassbereichen bzw. Nebenräumen (Bad, WC, AR und Küche) situiert. Die Regelung erfolgt mittels einer Raumbedieneinheit pro Wohnung.
- Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen an die Lüftungsanlage ist nicht zulässig. Es ist nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!
- Das Gebäude wird als Niedrigenergie-Wohnhaus errichtet. Aus diesem Grund wird eine luftdichte Gebäudehülle ausgeführt. Daher ist der Dauerbetrieb der kontrollierten Wohnraumlüftung unumgänglich um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten sowie Bauschäden (z. B. Schimmelbildung) vorzubeugen.

3.11 KAMINE

- Pro Wohnung ein Kamin mit Ø 18cm bzw. flächengleichwertigem Querschnitt, mehrschalig aus feuerfester Schamotte - Innenrohr, Dämmplatte und Leichtbeton- Mantelstein mit raumluftunabhängiger Zuluft.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Benützung des Kamins aufgrund behördlicher Auflagen mit dem Rauchfangkehrer abzuklären ist.
- Der Anschluss von Niedertemperaturheizungen sowie die Verwendung von Kondensat bildenden Brennstoffen ist nicht möglich.
- Die Ausführung eines Kachelofens ist nicht möglich.

3.12 KLIMAAANLAGEN: (DG-WOHNUNGEN)

Die folgenden DG-Wohnungen werden mit einer Klimaanlage ausgestattet:

Stiege 1: Top 5 u. 6

Stiege 2: Top 33 bis 42

Stiege 3: Top 13 u. 14

- Für die oben angeführten Dachgeschosswohnungen wird am Flachdach ein eigenes Klima Multi Split Außengerät installiert. Die dazugehörigen Innengeräte werden in allen Aufenthaltsräumen an der Wand montiert. Jedes Innengerät wird über eine eigene Infrarot-Funkfernbedienung oder ein Raumbediengerät bedient.
- Eine Wartung durch eine Fachfirma ist mindestens 1x pro Jahr auf eigene Kosten erforderlich.

3.13 ELEKTRO – INSTALLATIONEN:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch die EVN. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Von den Eigentümern ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen das die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Vorraum (x = variierende Stückanzahl, abhängig von der Raumgeometrie)

x	St	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
1-3	St	Deckenauslass
1	St	Reinigungssteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose (in Kombination mit IT Leerdose)
1	St	Innenstelle der Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
1	St	UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
1	St	UP-Wohnungsverteiler Starkstrom und Schwachstrom
1	St	UP-Medienverteiler inkl. Schwachstromanschluss
1	St	IT-Dose inkl. Zuleitung zum Medienverteiler
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

WC

1	St	Ausschalter (außenliegend)
1	St	Wandauslass

Abstellraum (falls im Verkaufsplan ausgewiesen)

1	St	Ausschalter (außenliegend)
1	St	Deckenauslass
1	St	Schukosteckdose

Bad

1	St	Ausschalter (außenliegend)
1	St	Einzelraumregler mit Bedienung E-Handtuchheizkörper
1	St	Doppelschukosteckdose mit Klappdeckel neben jedem Waschtisch
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (1x pro Wohnung)
1	St	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner (1x pro Wohnung)
1-2	St	Deckenauslass
1	St	Wandauslass oberhalb eines jeden Waschtisches (direkt)
1	St	E-Handtuchheizkörper

Wohnzimmer (Wohnzimmerbereich bei Wohnküchen)

x	St	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
x	St	Steuerungsschalter für Sonnenschutz (nach erforderlicher Anzahl)
1	St	Einzelraumregler
1	St	Regler für zentrale Wohnraumlüftung
2-3	St	Deckenauslass (getrennt schaltbar)
1	St	Reinigungssteckdose
1	St	Einfachschukosteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
2	St	Doppelschukosteckdose
1	St	TV-Anschlussdose SAT inkl. Zuleitung zum Medienverteiler
1	St	Anschlussdose für Kabel TV inkl. Zuleitung zum Medienverteiler
1	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Küche (Küchenbereich bei Wohnküchen)

1	St	Ausschalter
x	St	Steuerungsschalter für Sonnenschutz (nach erforderlicher Anzahl)
1	St	Deckenauslass
1	St	Wandauslass (direkt)
1	St	Herdanschlussdose 5-polig mit mind. 1,5m langer Anschlussleitung
1	St	Schukosteckdose Geschirrspüler
2	St	Schukosteckdosen Kühl/Gefriergerät
1	St	Schukosteckdose für Umlufthaube
1	St	Schukosteckdose für Mikrowelle
2-3	St	Doppel- Schukosteckdose Küchenzeile
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder u. Wärmemelder im Küchenbereich

Gang (Flur)

x	St	Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl)
1-2	St	Deckenauslass
1	St	Reinigungssteckdose
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Elternschlafzimmer

1-2	St	Ausschalter
x	St	Steuerungsschalter für Sonnenschutz (nach erforderlicher Anzahl)
1	St	Einzelraumregler
1-2	St	Deckenauslass
1	St	Reinigungssteckdose
2	St	Doppelschukosteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose bei IT Leerdose
2	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Kinderzimmer

1-2	St	Ausschalter
x	St	Steuerungsschalter für Sonnenschutz (nach erforderlicher Anzahl)
1	St	Einzelraumregler
1-2	St	Deckenauslass
1	St	Reinigungssteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose
1	St	Doppelschukosteckdose bei IT Leerdose
1	St	Einfachschukosteckdose bei IT Leerdose
2	St	IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
x	St	batteriebetriebener Rauchwarnmelder

Terrasse, Loggia, Balkon

1	St	Ausschalter (innenliegend)
1	St	Wandleuchte / Deckenleuchte
1	St	FR-Schukosteckdose (im EG schaltbar)

Die Eigentümer sind verpflichtet, die Rauchwarn- u. Wärmemelder innerhalb der Wohnungen auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten und dürfen diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

3.14 FERNSEHPFANG UND SONSTIGE MEDIEN:

- Satellitenanlage (Astra und Hotbird) und Kabel TV (Für die Nutzung des Angebotes ist ein Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber abzuschließen).
- Die Installationen von zusätzlichen SAT-Anschlüssen sollten durch den Errichter der Elektroanlage erfolgen um die Gewährleistung nicht zu verlieren!
- Mittels digitaler Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden. Die Receiver sind vom Eigentümer/in zu erwerben.
- Das Haus wird an das Breitbandnetz von A1 angeschlossen. Die Zuleitung wird für jede Wohnung bis zu Medienverteiler hergestellt. Das erforderliche Modem ist vom

Eigentümer/in zu erwerben. (Für die Nutzung des Angebotes ist ein Vertrag zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber abzuschließen).

3.15 EIGENGÄRTEN:

- Rasenflächen werden mittels Rollrasen hergestellt
- Maschendrahtzaun verzinkt. VORSICHT! Am Maschendrahtzaun darf keinerlei Sichtschutz montiert werden → Beschädigungsgefahr durch Windlasten!
- In den Bereichen über der Tiefgaragendecke (siehe Verkaufspläne) dürfen wegen der geringen Aufbauhöhe nur niedrige wachsende und flach wurzelnde Sträucher gesetzt werden, sowie keinerlei Gegenstände in den Boden getrieben oder verankert werden.
- In manchen Gärten gibt es Putzschächte der Hauskanal- bzw. Regenwasserversickerungsanlage (siehe Verkaufspläne) deren Zugänglichkeit zu gewährleisten ist. Eine fixe Überbauung ist nicht zulässig.
- Einzelne Gartentore sind als Rettungsweg für die Feuerwehr vorgesehen und daher nur von dieser zu öffnen. (siehe Verkaufspläne). Die Zu- und Durchgängigkeit muss jederzeit gewährleistet sein!
- Aufstellflächen für die Feuerwehr (z.B. tragbare Leiter) in den Eigengärten sind den Verkaufsplänen zu entnehmen und jederzeit von immobilen Lasten (Gartenhütten, Pool etc.) freizuhalten.

4. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

4.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Stiegen und Gänge mit Feinsteinzeugplatten
Wände und Decken:	Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe bzw. einzelne Wände in färbiger Dispersionsfarbe
Türen:	im UG: Brandschutztüren aus Stahl selbstschließend
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außen mit Aludeckschale farblich beschichtet, innen weiß bzw. Pfosten-Riegel Konstruktionen mit Isolierverglasung farblich beschichtet
Elektroinstallation:	Deckenleuchten und Wandleuchten, Leuchttaster, Bewegungsmelder, Fluchtwegbeleuchtung als Gruppenbatterieanlage, Brandmeldeanlage
Sprechanlage:	Gegensprechanlage mit Videofunktion bei jedem Stiegenhauszugang im EG

4.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM EG:

Lüftung:	statische wirksame Querlüftung bzw. Lüftung über Dach
Fußbodenbelag:	Estrich mit Polyurethanbeschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe Schutzschicht bis 80 cm ü. FBOK
Türen:	Brandschutztüren aus Stahl selbstschließend
Elektroinstallation:	Feuchtraum-Anbauleuchten mit Bewegungsmelder

4.3 FAHRRADABSTELLRAUM KG:

Fußbodenbelag:	Polyurethanbeschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe Schutzschicht bis 80 cm ü FBOK
Türen:	Gittertrennwand mit Schiebetür aus Stahl
Lüftung:	statische wirksame Querlüftung bzw. Lüftung über Dach
Elektroinstallation:	Feuchtraum-Anbauleuchten mit Bewegungsmelder

4.4 PARTEIENKELLER:

Fußbodenbelag:	Estrich mit Polyurethanbeschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe
Trennwände:	Metalltrennwände inkl. Türen
Türen:	Brandschutztüren aus Stahl selbstschließend

Lüftung: statische wirksame Querlüftung bzw. Lüftung über Dach
Elektroinstallation: Gang: FR-Anbauleuchten und Bewegungsmelder
Leerverrohrung zum Zähler der jeweiligen Wohnung in jedem Parteienkeller

5. TECHNIKRÄUME:

Stahltüren wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt glatt, selbstschließend hergestellt.

5.1 HAUSTECHNIKRÄUME:

Fußbodenbelag: Estrich versiegelt
Wände und Decken: einfarbig mit weißer Dispersionsfarbe
Lüftung: statische wirksame Querlüftung bzw. Lüftung über Dach
Elektroinstallation: FR-Anbauleuchten mit Schalter
1 Steckdose, 1 CE- Steckdose 5polig 32A
Weitere Installationen nach Angaben der Versorger bzw. Erfordernis

6. GARAGEN:

Fußbodenbelag: Polyurethan - Garagenbeschichtung
Wände: Beschichtungshochzug ca. 30 cm hoch
Säulen und Scheibenköpfe im fahrbaren Bereich mit Signalfarbe
Decken: einfarbig mit Dispersionsfarbe bzw.
mit Multipor-Platte beplankt, Sichtseite weiß eingefärbt
Garagentor: Rollgittertor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung
Lüftung: Natürliche Braundrauchentlüftung
Mechanische CO- Lüftungsanlage laut ÖNORM H-6003
Kennzeichnung: der Stellplätze am Boden oder an der Wand
Elektroinstallation: CO- Warnanlage laut Vorschrift
FR- Anbauleuchten mit Leuchttaster und Bewegungsmelder,
Notbeleuchtung als Gruppenbatterieanlage, Brandmeldeanlage
Sonstige Ausstattung: Pumpensumpf, Verdunstungsrinne
E-Mobilität: An 10 Stellplätzen können vom Eigentümer Ladestation bis max. 7
KW Leistung errichtet werden. Die erforderliche Zuleitung und
Installation ist vom Eigentümer durch eine Fachfirma durchzuführen
zu lassen.

6.1 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag: Feinsteinzeugplatten
Wände und Decken: einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß
Lüftung: Mechanische Belüftung
Türen: Brandschutztüren aus Stahl selbstschließend
Elektroinstallation: FR- Anbauleuchten mit Bewegungsmelder

7. AUSSENANLAGEN:

7.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRABEN UND ABSTELLPLÄTZE:

Zufahrt Garage/Hof: Asphalt bzw. Rasengittersteine
Gehsteige: Asphalt
Wege: Asphalt, Betonplatten bzw. Rasengittersteine

7.2 AUßENBELEUCHTUNG:

- Hauseingangsbeleuchtung als Pollerleuchte oder Wandleuchte
Schaltung über Dämmerungsschalter u. Zeitschaltuhr
- Hof- und Gehwegbeleuchtung als Pollerleuchten oder Mastleuchten
Schaltung über Dämmerungsschalter u. Zeitschaltuhr

7.3 BEFLANZUNG:

Entsprechend dem Außenanlagen- bzw. Verkaufsplan:

Hecken:	heimische Sträucher u. Gehölze
Freiflächen:	Rollrasen

7.4 KINDERSPIELPLATZ:

Entsprechend dem Außenanlagen- bzw. Verkaufsplan:

Einrichtungsgegenstände:	Sandkiste
	Sitzbänke
	Spielgeräte (z.B. Wippe, Schaukel)
	Fallschutz lt. Vorschrift

7.5 EINFRIEDUNG:

- Teilw. Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun bzw. Maschendrahtzaun auf Betonsockel.
- Einzäunung der Eigengärten mit Maschendraht inkl. Gartentüre laut den Verkaufsplänen.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Eigentümer/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Eigentümer/innen überreicht.

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.

BAULICHE ÄNDERUNGEN UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Sonderwünschen (Abänderungen gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung) einer gesonderten Vereinbarung zwischen der at home und dem Wohnungseigentümer bedarf. Vor Vorliegen einer solchen Vereinbarung, ist die Beauftragung und Durchführung von Sonderwünschen nicht gestattet. Überdies sind die Sonderwünsche in die Abwicklung nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes einzubinden.

Änderungen durch den Wohnungseigentümer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der at home eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen möglich. Konstruktive bzw. statische Änderungen sind ausgeschlossen.

Die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch die at home vorgenommen. Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt ausnahmslos über den beauftragten Generalunternehmer. Fremde Professionisten können aus Gewährleistungsgründen vor dem Übergabetermin nicht mit der Durchführung von Leistungen beauftragt werden. Werden Arbeiten (ausgenommen Mängelbehebungen) nach Übernahme der Wohnung durch von Wohnungseigentümer beauftragten Professionisten durchgeführt, besteht auf diese Leistungen keine Gewährleistung seitens der at home.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baupolizei, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt bzw. Konsulent berechtigt eine Aufwandsentschädigung zu verrechnen.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Baupläne, der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Daten der Eigentümer nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten durch die at home bekannt gegeben werden müssen.

INFORMATIONEN ZU SONDERWÜNSCHEN

Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Projektbeteiligte:

Baubeschreibung 3430 Tulln, Langenlebarner Str. 94-96

ÄNDERUNGEN in Folge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten

Dezember 2017

Seite - 13-

BAUHERR:**AT HOME IMMOBILIEN-GMBH**

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1086 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

PLANUNG:**ARCHITEKT ACHTSNIT + ACHTSNIT**

Tongasse 8, 1030 Wien
Telefon: +43 1 713 00 00
E-Mail: office@achtsnit.at
Internet: www.achtsnit.at

BAUAUFSICHT:**BAUBETREUUNG:****AT HOME IMMOBILIEN-GMBH**

Zweigniederlassung Wien
Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien
Telefon: 01 / 401 09 – 1086 Fax: DW 7082
E-mail: office@at-home.co.at
Internet: www.at-home.co.at

BAUFÜHRER:**GENERALUNTERNEHMER:****STRABAG AG**

Ernst-Maerker-Straße 20, 3106 St. Pölten
Telefon: 0664/1908514
Bauleiter: Ing. Andreas Markl
E-mail: WZEH_wha-Tulln@strabag.com

ABLAUF VON SONDERWÜNSCHEN

Die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch die at home vorgenommen. Nach erfolgter Unterzeichnung des Kaufvertrages geben Sie bitte so rasch als möglich Ihre Sonderwünsche der at home mittels Sonderwunschformular bekannt. Im Sinne einer schnellen Abwicklung sowie unter

Verweis auf die Bestimmungen des Bau trägervertragsgesetzes wird empfohlen alle Sonderwünsche gesammelt vorzubringen.

Sollte ein Beratungsgespräch mit dem Generalunternehmer erforderlich sein (z.B. bez. Bodenbelägen, Armaturen, Sanitärgegenstände etc.), werden Sie seitens at home an den zuständigen Bearbeiter des Generalunternehmers verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur das erste Beratungsgespräch kostenlos ist.

Nach Prüfung ihrer Wünsche durch den Generalunternehmer und gegebenenfalls Einholung der Zustimmung von Konsulenten (Statiker, Architekt, Elektriker usw.) werden Ihre Sonderwünsche von der at home freigegeben und schriftlich genehmigt. Mit dieser Genehmigung können Sie in Folge den erforderlichen Zusatz zum Kaufvertrag beim Vertragserrichter einholen. Der Werklohn für Ihre Sonderwünsche ist auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Vorliegen der vertraglichen Grundlage wird der Generalunternehmer von der at home mit der Durchführung beauftragt.

HINWEISE ZUR ABWICKLUNG VON SONDERWÜNSCHEN

Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen:

- a. Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen etc.), bedürfen der Kenntnisnahme des Planverfassers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.
- b. Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist sicherheitshalber über den Generalunternehmer das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eventuelle nötige Korrekturen der Dimensionierung der Heizung zu veranlassen.
- c. Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zumeist eine zusätzliche Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig.
- d. Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken und Fliesenbeläge an den Wänden in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen

zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. – Gleiches gilt für das Aufstellen von Einbaumöbel.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und nicht notwendigerweise ein Mangel sind.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei drei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

BAUSTELLENORDNUNG

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle und die Beschäftigung baufremder Professionisten nicht gestattet ist.

In Ausnahmefällen erfolgt das Betreten der Baustelle ausschließlich mit der Zustimmung der Bauleitung bzw. Bauaufsicht und auf eigene Gefahr nach Unterzeichnung der Baustellenordnung, welche im Baubüro aufliegt. Kindern, Tieren und gebrechlichen Personen ist der Zutritt ausnahmslos untersagt.

GEWÄHRLEISTUNGSFRIST

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre. Vor Ablauf dieser Haftzeit wird eine Begehung der Wohnhausanlage erfolgen, bei der allfällige Mängel, welche während der Haftzeit auftreten, besichtigt und anschließend kostenlos behoben werden. Der Termin für diese Begehung wird den Eigentümern zeitgerecht angekündigt.



Wien, Dezember 2017