

**Wohnhausanlage in 2482 Ebreichsdorf, Vorstadt 11**

**BAUBESCHREIBUNG**

**2022.04.27**

BAUHERR:	Entwicklung V11 Immo GmbH Heinrich Bablik-Str. 17, 2345 Brunn am Gebirge
EINREICHPLANUNG:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien
AUSFÜHRUNGSPLANUNG:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien
STATIKER:	schwerKRAFT ZT GmbH Fuhrmannsgasse 19, 1080 Wien
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	

**ALLGEMEINES**

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Ebreichsdorf, in einer aufgelockerten Bebauungsstruktur nahe der Kirche und des Friedhofs. Für dieses Grundstück schreibt der Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan eine offene Bauweise vor.

Das Grundstück wird über eine Sackgasse erschlossen. Auf dem annähernd rechteckigen Grundstück werden zwei 3-geschoßige Baukörper mit insgesamt 15 Einheiten über einer Tiefgarage mit einem 3-seitig umlaufenden Grünstreifen bzw. Eigengarten errichtet. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise ausgeführt. Sämtliche Geschoße werden über einen Lift erschlossen und sind somit barrierefrei erreichbar.

Im Untergeschoß sind, zusätzlich zu den Stellplätzen, die Einlagerungsräume, die Haustechnikräume und der Kinderwagenraum vorgesehen. Die Fahrradabstellanlage und der Müllplatz liegen am Zugang zur Anlage.

Jede Wohnung erhält mindestens einen direkt zugeordneten Balkon und/oder eine Terrasse bzw. einen Eigengarten.

Die Warmwasser- und Heizungsversorgung wird durch einen Gasbrennwertkessels erreicht, der durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Das südöstlich, entlang der Grundgrenze zum Friedhof, vorhandene Bruchsteinmauerwerk befindet sich unter Denkmalschutz und ist nicht Bestandteil des Bauvorhabens.

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist für das Frühjahr 2023 geplant.

## **BAUTECHNIK – Rohbau**

### Fundamente

- Streifen- bzw. Punktfundamente in Ortbeton

### Bodenplatte

- Stahlbeton / Braune Wanne

### Geschoßdecken

- Stahlbeton in Ortbeton

### Dachkonstruktion

- Stahlbeton (Sargdeckel) in Ortbeton

### Balkone und Terrassen

- Stahlbeton (tw. mit Isokörben) in Ortbeton

### Stiegen

- Stahlbeton in Ortbeton

### Außenwände

- Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, wenn statisch erforderlich

### Tragende Innenwände

- Hochlochziegel bzw. Stahlbeton, wenn statisch erforderlich

### Wohnungstrennwände

- Stahlbeton mit GK-Vorsatzschale

### Nichttragende Innenwände

- GK-Ständerwand

### Dachdeckung Steildach

- Zinkblech über einer wärme gedämmten Holzkonstruktion

### Dachdeckung Flachdach

- Holzbelag bzw. Kies

### Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)

- Zinkblech

### Absturzsicherungen

- Flachstahlgeländer verzinkt

### Kamine

- Es wird für den Brennwertkessel ein Kamin der Fa. Ahrens oder glw. hergestellt

## **BAUTECHNIK – Ausbau**

### Estrich

- Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

### Bodenbeläge

- Parkett oder Keramik, siehe Ausstattungsliste

### Terrassenbeläge

- Estrich- oder Keramikplatten im Riesel bzw. Holzbelag, siehe Ausstattungsliste

### Wandbeläge Wohnräume

- Dispersion auf Gipsputz

### Wandbeläge Nassräume

- Keramik bzw. Latex auf Kalkzementputz, siehe Ausstattungsliste

### Wärmedämmung Außenwand

- Vollwärmeschutzfassade mittels EPS oder XPS-Platten und Endbeschichtung gerieben bzw. tw. Lärchenholzlattung im Dachgeschoß

### Fenster

- Holz-/Alufenster der Fa. Hrachowina mit Aludeckschale pulverbeschichtet, 3-fach Verglasung, Fensterbänke innen MAX weiß, außen Alu, Raffstores manuell lt. Angaben der Bauphysik

### Dachflächenfenster

- Schwingflügel Velux Holz beschichtet, mit elektrischen Rollläden

### Hauseingangstüre

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

### Wohnungseingangstüren

- Holzeingangstüren von Dana weiß, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 5 Schlüsseln und eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

### Innentüren

- Stahlumfassungszarge, lackiert mit überfälztem Türblatt (Wabeneinlage) Dana, walzlackiert, Buntbartschloss, Nassraumbtüre mit WC-Verriegelung

### Begeh- und befahrbare Außenflächen

- Asphalt, Estrichplatten oder glw.

## HAUSTECHNIK

### Heizung- und Warmwasser

- Gaszentralheizung mit Gasbrennwertkessel witterungsgeführt
- Zentrale Warmwasser- und Heizungsversorgung
- Solaranlage
- 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 als Trennsystem geführt. Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenwasser wird in eine hauseigene Sickeranlage auf Eigengrund eingebracht. Die Sickerflächen sind regelmäßig durch die Hausverwaltung zu warten.

### Wasseranschlüsse allgemein

- Im Heizraum wird ein Ausgussbecken und ein Wasseranschluss ausgeführt
- Jede Wohnung erhält, bei einer Freifläche, einen frostsicheren, selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (Kemperventil)

### 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 mit hygrostatischem Einsatz, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar
- WC (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar

### 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 für eine TV, Internet und Telephonanschlussmöglichkeit vorbereitet. Die Wohnungen erhalten jeweils einen TV-Anschluss im Wohnzimmer und in den Schlafräumen (Leerverrohrung).

### Klimaanlage

- Die Aufenthaltsräume der obersten Dachgeschoßwohnung werden mit Klimageräten der Fa. DAIKIN oder glw. ausgestattet, siehe Ausstattungsliste

## **WEITERE BEREICHE**

### Eingangsbereich

- Schließanlage System Evva oder glw. Hausbrieffachanlage System Renz oder glw.
- Die Beschilderung der Allgemeinräume bzw. Stockwerke erfolgt über Schildpiktogramme.

### Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Der Kinderwagenraum ist im Untergeschoß situiert und in die Zentralsperranlage eingebunden
- Der Fahrradabstellbereich ist im EG, am Anlagenzutritt

### 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 Aufzugherstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugherstellers 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

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet
- Private Gärten werden unmittelbar bei der Wohnungsübergabe angesät.

### Zaunanlage

- Erdbefestigte Zaunsteher verzinkt, Gitterstegmatten

## DIVERSES

### Änderungen/Sonderwünsche

- durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### Hinweis

- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung 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.