



WOHNUNGSEIGENTÜMER-  
GEMEINSCHAFT  
FELDERGASSE  
KLOSTERNEUBURG/ WEIDLING

---



Symbolbild

**FELDERGASSE 7 + 7a**  
**3400 KLOSTERNEUBURG / WEIDLING**

---

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**  
**Allgemeine Hausbereiche**

---

## Versorgungsleitungen

### Wasser

---

Die Wasserleitungen werden ab dem Hauswasseranschluss vom Kellergeschoss bis ins 2. Obergeschoß in der erforderlichen Dimensionierung installiert.

### Heizung/Warmwasser/Kühlung:

---

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt für jedes Top als eigene zentrale Anlage über eine Luft/Wasser Wärmepumpe mit dem Außengerät am jeweiligen Flachdach.

Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoss.

Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung. Kühlung der Decken von einzelnen Räumen mittels Baukernaktivierung.

### Elektro / Telekabel / Post

---

Die Elektroleitungen werden gemäß den aktuellen Vorschriften installiert. Eine neue Blitzschutzanlage und eine neue Videosprechanlage werden installiert. Einzelne Briefkästen, sperrbar mit dem neuen Wohnungs- und Haustorschlüssel, in der Stützmauer an der Straße eingebaut.



(Symbolfoto)

### Abwasser

---

Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen (bei den Steildächern) bzw. Gullys (auf den Flachdächern) in die, vertikalen Abfallrohre an den Fassaden oder in die Abfallstränge, welche in Sickerschächte münden. Die Dimensionierung und Leitungsführung erfolgt nach geltenden Normen und dem Stand der Technik.

## Bauteile

### Wände / Mauern / Stiegen

---

Das Kellergeschoss wird in Stahlbetonbauweise errichtet. Die tragenden Wände und Zwischenwände ab dem Erdgeschoss aus Ziegelmauerwerk. Die Konstruktion der Wohnungstrennwände erfolgt ebenso als Ziegelmauerwerk mit erhöhten Schallschutzanforderungen und einer zusätzlichen Trockenbauvorsatzschale.

Die Stiegen vom Keller- ins Erdgeschoss werden in Stahlbetonbauweise errichtet.

Die Verbindungsstiegen vom Erdgeschoss ins 2. Obergeschoss sind geschlossene Holzstiegen.

### Decken / Fundamente

---

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken ausgeführt.

Die Fundierung erfolgt durch eine Stahlbetonfundamentplatte

### Flachdach- / Terrassenkonstruktion / Balkone

---

Die Herstellung der Flachdächer über dem 2. Obergeschoss sowie die Terrassenkonstruktion im 2.Obergeschoß erfolgt als Warmdach-

Ausführung. Als Terrassenbelag im 2.OG wird ein Holzbelag (z.B. Thermoeshche) verlegt.

Die Balkone sind Stahlbetonbalkonplatten mit Isokörben zur thermischen Trennung. Als Belag wird ebenfalls ein Holzbelag verlegt.

Die Terrassenkonstruktion im Erdgeschoß erfolgt als Warmdach-Ausführung. Als Terrassenbelag werden ein Feinsteinzeugfliesen verlegt.

### Dachkonstruktion Steildach

---

Die Steildächer werden als Stahlbeton-sargdeckelkonstruktion mit darauf Holzsparren und Wärmedämmung als hinterlüftete Dachkonstruktion hergestellt.

### Dacheindeckung

---

Die Dacheindeckung im Steildachbereich wird mittels Stehfalzdeckung mit anthrazit färbigem Blech ausgeführt.

## Oberflächenbehandlung

### Fassaden / Außenmauern

---

Alle Fassadenflächen erhalten einen Vollwärmeschutz mit weißer Reibputzoberfläche.

Im Dachgeschoß werden an der Fassade gestalterische Elemente in Form einer Holzoptikfassade aufgebracht.

Im Zugangsbereich zu den Gebäuden werden die Stützmauern mit Sichtbetonoberfläche errichtet.

Die Stützmauer an der Straßenseite erhält eine Steinoptikoberfläche.

### Innenwände und Decken

---

Die Wohnräume werden alle mit Gipsputz verputzt und weiß ausgemalt.

Die Einlagerungsräume und die Garage im Kellergeschoss bleiben in Betonoptik.

### Bodenbeläge

---

Die Allgemeinbereiche im Keller erhalten Fliesenbeläge oder Bodenbeschichtungen / -versiegelungen.

Die Zugänge im Freien im Untergeschoss werden gepflastert.

### Sohlbänke / Verblechungen

---

Alle Verblechungen im Außenbereich (Fensterbänke, Gesimse, Attika) werden mit anthrazit färbigem Blech hergestellt.

## Komplettierte Bauteile

### Beschläge und Schließanlagen

---

Im gesamten Haus wird in den Allgemeinbereichen eine durchgehende Beschlagsgarnitur verwendet.

Es gelangt eine Zentralschließanlage zur Ausführung, die auch die Haustür, das Zugangstor, den Müllraum und das jeweilige Kellerabteil sperrt.

### Fenster, Verglasung

---

Es werden Fenster mit 3-fach Verglasungen in Holz/Alu (Innen weiß / außen Anthrazit) eingebaut.

Die Kellerfenster sind Kunststofffenster weiß.

### Beschattung

---

Die speziellen Beschattungsmöglichkeiten bei den Fenstern sind den einzelnen Bau- und Ausstattungsbeschreibungen der jeweiligen Wohnungen zu entnehmen.

### Türen / Tore

---

Die Hauseingangstüren im Kellergeschoss sind als Alutüren (Klimaklasse C) mit Blockzargen und mit 4facher Sicherheitsverriegelung ausgeführt. Die Farbe ist anthrazit.

Die Zugangstüren von der Garage zu den Top's und die Türen der Einlagerungsräume werden als Stahltüren mit entsprechender RAL-Beschichtung ausgeführt.

Bei der Zufahrt in die Tiefgarage wird ein automatisches Sektionaltor errichtet.

### Zäune

---

Die Grundstücke werden einheitlich mit einem anthrazit färbigen Doppelstabgitterszaun eingezäunt.

### Müllplatz

---

Für jeweils 2 Häuser wird je ein gemeinsamer Müllstandplatz im Kellergeschoß von außen (straßenseitig) zugänglich errichtet.

### Einrichtung und Ausstattung

---

Es erfolgt eine Beschilderung der einzelnen Häuser mit einer eigenen Hausnummer im Bereich des Hauszuganges von der Feldergasse an der Stützmauer.

In der Garage werden die Zugänge zu den Tops ebenfalls beschriftet.

Sämtliche Allgemeinbereiche werden ausreichend beleuchtet und mit stilgerechten Leuchtkörpern ausgestattet.

### Technische Änderungen

---

**Technische Änderungen, die durch bauliche Notwendigkeiten, Fabrikationsänderungen, durch die Änderung von Normen oder durch gesetzliche bzw. behördliche Vorgaben bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten!!**



Symbolbild

## **FELDERGASSE 7 3400 KLOSTERNEUBURG / WEIDLING**

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Top 01

### Wände

---

Außenwände in Ziegelbauweise mit Gipsinnenputz und weißer Maleroberfläche. Wohnungstrennwände als Ziegelwand mit erhöhten Schallschutzerfordernissen und Gipskartonvorsatzschale mit Wärmedämmung und Gipskartonplatten.

Zwischenwände ebenfalls als Ziegelmauerwerk 10-12cm stark verputzt bzw. tlw. als Metallständerwände, beplankt mit Gipskartonplatten.

Im Bad- und WC- Bereich Zementputz, geeignet für Fliesenbelag. Wo erforderlich, Verkleidung mit Brandschutzplatten gemäß NÖ Bauordnung.

### Fußbodenaufbau

---

Schüttung, Trittschalldämmplatten, Fußbodenheizung, Estrich entsprechend bauphysikalischen Erfordernissen, Belag.

### Terrasse / Balkon

---

Terrasse im EG Feinsteinzeugbelag im Drainagemörtel bzw. auf Stelzlagern.

Auf Balkon und Dachterrasse Holzbelag Holzbelag z.B. Thermoeseche auf Polsterhölzern im Splittbett oder Stelzlager verlegt. Erschließung mittels Hebe-Schiebe bzw. Drehtüre. Anschluss für Wasser und Strom (1 Wandleuchte, 1 Einzelsteckdose). Entwässerung über außenliegende Regenrohre.

Absturzsicherung im 1.OG Balkone mittels Geländer aus Metall mit vertikalen Geländerstäben aus Flachstahl. RAL 7016 anthrazit pulverbeschichtet.

Im 2.OG Brüstungsmauern mit VWS-Fassadenputz und tlw. aufgesetzten zusätzlichen Geländer entsprechend 1.OG.

### Bepflanzungen

---

Rasen in den Eigengärten. Die Pflege des Rasens und von eventuellen Bepflanzungen im Freibereich gehen ab dem Zeitpunkt der Wohnungsübergabe in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Hauseigentümers über.

### Fenster

---

Es werden neue 3-fach verglaste Holz/Alu (Innen weiß/außen Anthrazit) eingebaut.

### Sonnenschutz

---

Alle Verglasungen von Aufenthaltsräumen erhalten außenliegende Raffstores mit aufgesetzten Führungsschienen, welche über Schalter oder mobil angesteuert werden können.



(Symbolfoto Raffstore)

### Wohnungseingangstüre

---

Hochwertige Marken Sicherheitstür 4-fach Verriegelung, Widerstandsklasse WK3. Türblatt Klimaklasse C, innen weiß matt, außen dem architektonischen Gestaltungskonzept angepasst. Durchgangslichte 90/200. Beschläge in Edelstahl.  
Inkl. Zylinder mit 3 Wohnungsschlüsseln.

### Innentüren - Tischlerarbeiten

---

Hochwertiges Marken Vollbautürblatt (Röhrenspan), Klimaklasse A, weiß matt, samt Holzumfassungszargen weiß (ähnlich RAL 9016 Verkehrsweiß), Türblätter stumpf einschlagend. Durchgangslichte: Breite lt. Plan mind. 80cm, Höhe 210cm. Beschläge in Edelstahl.



Innenfensterbänke Werzalit, weiß.



(Symbolfoto Innenfensterbänke)

### Innentreppen

---

Vom EG ins 2.OG Innentreppe Holzkonstruktion, Tritt- und Setzstufen Eichendielen geölt, (optisch dem Boden angepasst).



(Symbolfoto)

Die Stiege vom KG ins EG sind Stahlbetonstiegen und werden mit Fliesen entsprechend den Bodenfliesen belegt.

### Schlosser- und Glaserarbeiten

---

Handlauf Rundrohr in Niro, Höhe 100cm  
entsprechend Bauordnung.

### Fliesenlegerarbeiten

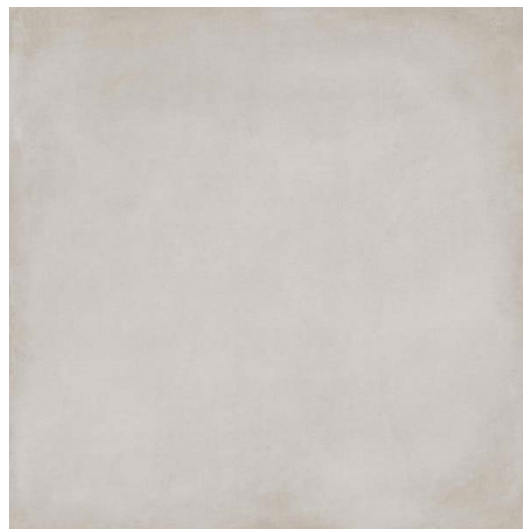
---

Abdichtung der Boden- und  
Spritzwasserflächen in Bad lt. Norm. Verlegung  
Fliesenbelag lt. Ausbauplan. Sämtliche  
Verfugungen in passender Farbe  
(dauerelastisch bei Kanten und Einbauten).  
Badewanne eingemauert bzw. mit  
Wannenträger. Verflieste Dusche (ohne  
Kabinenverglasung, gegen Aufpreis möglich)  
mit Ablaufrinne aus Edelstahl.  
Fliesenformat 30/60cm bzw. 60/60cm



(Symbolfoto)

### Variante 1:



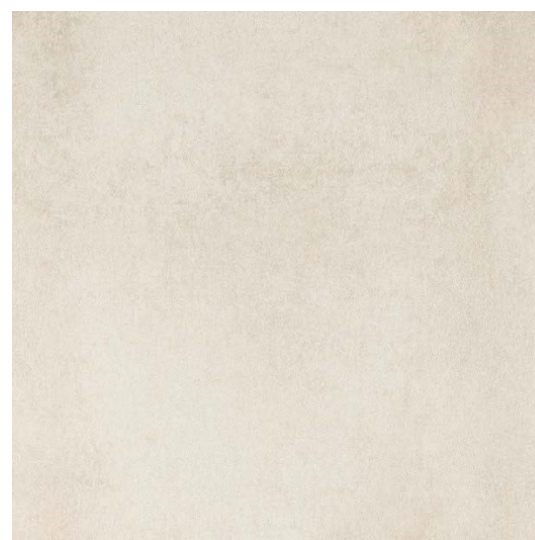
#### Bodenbelag:

Feinsteinzeug Portland Helen Tinta Unita,  
30x60cm  
+ Sockel h=7cm wo erforderlich

#### Wandbelag:

Feinsteinzeug Portland Helen Tinta Unita bzw.  
Decorato, 30x60cm

### Variante 2:



**Bodenbelag:**

Feinsteinzeug Ragno, Rewind, Vanilla  
60x60cm  
+Sockel h=7cm wo erforderlich

**Wandbelag:**

Feinsteinzeug Ragno, Rewind, Vanilla  
60x60cm

**Variante 3:**



**Bodenbelag:**

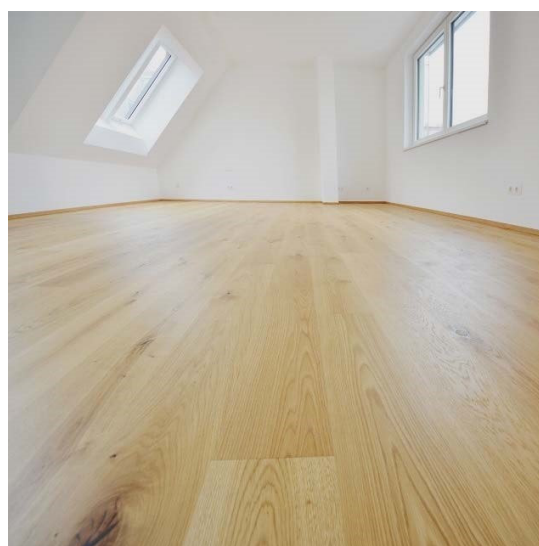
Feinsteinzeug Iris Pietra di Basalto beige  
60x60cm  
+Sockel h=7cm wo erforderlich

**Wandbelag:**

Feinsteinzeug Iris Pietra di Basalto beige  
60x60cm

**Holzfußboden**

Auf dem Heizestrich erfolgt die Verlegung einer Landhausdiele, Eiche Country, gebürstet rustik geölt oder Eiche composit glatt fertig geölt. LHD 15mm, Nuttschicht 4mm. Geklebt auf Estrich gem. Muster im Büro der twenty4living Vinea GmbH aufliegend, samt Anarbeitung an alle Einbauten und umlaufende Sockelleisten, dem Boden angepasst.



(Symbolfoto)

Austrittsstufe Balkon/Terrasse, falls erforderlich, dem Boden angepasst.

**Hinweis:**

Bei Holzfußböden, insbesondere bei Fußbodenheizung kann es zu einer Fugenbildung bis 3 mm kommen. Die Vorlauftemperatur und die Luftfeuchtigkeit sind zu beachten. Die Tageslichtverhältnisse können unterschiedliche Oberflächen hervorrufen.

### Maler- und Anstreicherarbeiten

---

Wand- und Deckenmalerei weiß mit Dispersionsfarbe. In Feuchträumen (z.B. Bäder, WCs) kommt, wo erforderlich, eine Latexfarbe zur Anwendung.

### Kaminanschluss

---

Das Haus ist vorbereitet für den Anschluss eines bauseitigen Ofens. Lage von Kamin, Putztürchen und Einmündungsöffnung lt. Plan. Anschlusskapazität Kamin lt. Datenblatt

Komplette Neuinstallation aller Leitungen innerhalb der Wohnung. Elektrische Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Waschmaschine, Mikrowelle, etc. Ausstattung Räume Schalterprogramm „Busch & Jäger balance“:



(Symbolfoto)

### Elektroinstallationen

---

Wohnungsverteiler unter Putz mit FI-Schutzschalter.

Regelung für Heizung + Kühlung zentral im Wohnbereich angeordnet.

Montage einer Innensprechstelle mit Videomodul samt Türglocke für die Gegensprechanlage inkl. Einbindung in die Allgemeinanlage.

### Vorbereitung Smart Home / Bussystem

---

Die Grundinstallation wird vorbereitet für eine mögliche Smart Home Lösung (KNX oder Loxone).

Die Installation einer Smart Home Lösung ist gegen Aufpreis möglich.



(Symbolfoto)

### Vorbereitung Alarmanlage

---

Die Grundinstallation wird vorbereitet für eine mögliche Alarmanlage inkl. Tür/Fensterkontakt. Die Installation einer Alarmanlage ist gegen Aufpreis möglich.

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## 3400 Klosterneuburg/Weidling I Feldergasse 7+7a



### Elektroausstattung beispielhaft:

Detailliert dargestellt in den  
Elektro-Verkaufsplänen

#### Eingang

- 1 Deckenauslässe
- 2 Schalter
- 2 Steckdosen
- 1 Videosprechanlage
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Telekomdose

#### Wohnbereich

- 1 Deckenauslässe
- 1 Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose leer
- 1 Raffstoresteuerung
- 1 Rauchwarnmelder

#### Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Schalter
- 6 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose leer
- 1 Raffstoresteuerung
- 1 Rauchwarnmelder

#### WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter

#### Küche

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 6 Arbeitssteckdosen
- 1 Anschluss Dunstabzug
- 1 Anschluss Ceranfeld
- 1 Anschluss Geschirrsp.
- 1 Anschluss Backrohr
- 1 Anschluss Kühlschrank

#### Bad

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdosen
- 1 Steckdosen mit Klappe
- 1 Anschluss WM

#### Dachterrasse

- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Markise leer

#### Essbereich

- 1 Deckenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdosen
- 1 Raffstoresteuerung

### Medienverteiler

---

Montage eines Medienverteilers unter Putz als Zentrale für TV (Telekabel) und Internet. CAT-Verrohrung in Wohnraum und Zimmer sternförmig von Medienverteiler. Dort sind jeweils TV- und Internetanschlüsse möglich (Dosen).

### Entlüftung

---

Innenliegende Bad und das WC-Räume werden über eine mechanische Raumentlüftung über Dach entlüftet; die Einschaltung erfolgt mittels Schalter und Nachlaufrelais.

Ein Dunstabzug in der Küche ist nur als Umluftgerät möglich.

### Heizung- und Warmwasserversorgung

---

Die Raumheizung des Wohngebäudes (ohne Einlagerungsräumen und Garage) erfolgt zentral über eine am Dach stationierte Luft/Wasserwärmepumpe.

Von den Steigsträngen und Verteilleitungen wird das Haus über die hauseigene Wärmepumpe heizungsseitig (Vor- und Rücklaufleitung) versorgt.

Die Wasser- und Heizungsabsperrungen befinden sich im Wohnungsverteiler.

Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Wohnräumen vom KG bis. 2.OG über eine Fußbodenheizung. Gesteuert wird das Heizsystem über ein zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer.

Im Keller (Einlagerungsraum) wird ein Teil des Raumes als Technikraum verwendet. Dort ist der Warmwasserspeicher situiert, welcher durch die Wärmepumpe beheizt wird. Die Verteilung des Warmwassers erfolgt über Steigstränge in die Geschosse.

Im Badezimmer wird ein elektrischer Handtuchheizkörper installiert.

### Raumkühlung

---

Es wird eine Deckenkühlung in allen allen Wohnräumen vom EG bis 2.OG (ohne Gänge und Bäder) installiert.

Betrieben wird die Deckenkühlung über die Wärmepumpe am Dach.

### Sanitärinstallationen

---

Waschmaschinen Kaltwasseranschluss, Farbe verchromt, inklusive Kunststoffablauf im Badezimmer.

Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche sowie Abfluss bei der Spüle und Abgang für Geschirrspüleranschluss.

Herstellung sämtlicher Wohnungsleitungen inkl. Anschluss an das Hauptabfallrohr bzw. Kanal in Kunststoff (PVC).

Alle Sanitärobjekte in Bad/WC werden im Anhang mit beispielhaften Produktbildern (Symbolfotos) aufgelistet.

### Sanitäre Einrichtung

---

1x Waschtisch Bad Laufen VAL.

Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger Sanitärkeramik.



(Symbolfoto)

1x Badewanne Laufen Pro 180x80cm.  
Hochwertige rechteckige Badewanne mit 2  
Rückenschrägen als Einbauversion aus 5mm  
Sanitäracryl, Überlauf mit integriertem  
Wanneneinlauf, Abfluss mittig.



(Symbolfoto)

1x Handwaschbecken WC Laufen VAL.  
Waschtisch mit Überlauf aus hochwertiger  
Sanitärkeramik

1x WC-Schale Hängeklosett Laufen  
VAL Tiefspüler, spülrandlos,  
Ausladung 53cm; WC-Sitz mit Deckel  
Laufen weiß mit Absenkautomatik;  
Drückerplatte Geberit Sigma30 für 2  
Mengen, weiß



(Symbolfoto)

1x Armatur Badewanne Dornbracht Aufputz  
Wannenthermostat Edition Pro, Oberfläche  
Chrom.

1x Dornbracht Edition Pro  
Waschtischmischer



(Symbolfoto)

1x Dornbracht Edition Pro Einhandmischer



(Symbolfoto)

#### **Vorbereitung Pool**

---

Für eine Poolanlage im Garten, werden  
Leerrohre für eine spätere Versorgung vom  
Garten in den Technikraum vorgesehen.

#### **Technische Änderungen**

---

**Technische Änderungen, die durch  
bauliche Notwendigkeiten,  
Fabrikationsänderungen, durch die  
Änderung von Normen oder durch  
gesetzliche bzw. behördliche Vorgaben  
bedingt sind, bleiben ausdrücklich  
vorbehalten!!**

### Allgemeine Hinweise

---

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang der twenty4living Stadlgasse GmbH und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung, Schiebetüren, Glasoberlichten oder Glasschlitze sind symbolhaft und stellen lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge dar. Diese Positionen sind im Kaufpreis nicht enthalten, außer sie sind in den Kosten der Sonderausstattung extra als Bestandteil des Kaufpreises angeführt. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Auftraggeber nur über die twenty4living Stadlgasse GmbH gesondert beauftragt werden können, welche diesbezüglich Angebote von den ausführenden Firmen einholt.

Sonder- und Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen. Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne

Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Sonderwünsche kommen nur zur Ausführung, wenn die dazugehörigen Ausführungspläne und Auflistung der Mehr/Minderkosten für die Sonderausstattung vom Käufer unterschrieben sind.

Sämtliche Eigenleistungen, die durch vom Eigentümer beauftragte Firmen erfolgen (z.B. Tischlerarbeiten, Saunabauer, etc.), können erst nach erfolgter Wohnungsübergabe geliefert und montiert werden.

Die statisch konstruktive Ausführung des Um- und Ausbaues erfolgt gemäß der zum Zeitpunkt der Einreichplanung vorliegenden NÖ Bauordnung und den zu diesem Zeitpunkt gültigen Bauvorschriften und ÖNORMEN – es werden keine Änderungswünsche durchgeführt, die diesen widersprechen, außer diese werden vom Käufer ausdrücklich gewünscht. In diesem Falle ist eine Haftungserklärung vom Käufer zu unterfertigen, die die twenty 4 living Stadlgasse GmbH aus den daraus resultierenden Haftungsfragen ausschließt. Die regelmäßige Wartung sämtlicher in der Wohnung verbauten technischen Anlagen obliegt nach erfolgter Wohnungsübergabe dem jeweiligen Eigentümer.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
freigegeben:

Sonstiges/Sicherheit

---

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen bis zur Übergabe der Wohnung untersagt.