

A modern, bright living room with a large white sectional sofa, a round wooden dining table, and large windows overlooking a garden. The room is decorated with a brown throw blanket, a floor lamp, and a coffee table with a vase of flowers and candles.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Jakob-Fuchs-Gasse 2 | 2345 Brunn am Gebirge



H + PARTNER  
Immobilien

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                         |    |
|-----|---------------------------------------------------------|----|
| 1   | Projektübersicht allgemein                              | 4  |
| 2   | Das Bauwerk                                             | 4  |
| 2.1 | Konstruktion                                            | 4  |
|     | Fundament                                               | 4  |
|     | Außenwand – unter Niveau Außengelände                   | 4  |
|     | Außenwand – über Niveau Außengelände                    | 4  |
|     | Innenwände tragend                                      | 5  |
|     | Innenwand nicht tragend                                 | 5  |
|     | Wohnungstrennwand, Trennwände zu Stiegenhaus und Aufzug | 5  |
|     | Geschoßdecken                                           | 5  |
|     | Dach                                                    | 5  |
|     | Stiegenhaus-Treppe                                      | 5  |
| 2.2 | Technik                                                 | 5  |
|     | Heizung und Warmwasser                                  | 5  |
|     | Klima                                                   | 5  |
|     | Entlüftung                                              | 6  |
|     | Elektroanlage                                           | 6  |
|     | Allgemeinbeleuchtung                                    | 6  |
| 3   | Die Wohnung                                             | 6  |
| 3.1 | Fußbodenbeläge                                          | 6  |
|     | Aufenthaltsräume, Vor- und Abstellräume                 | 6  |
|     | Bad und WC                                              | 7  |
|     | Terrassen und Balkone                                   | 7  |
| 3.2 | Wandbeläge                                              | 7  |
|     | Aufenthaltsräume, Vor- und Abstellräume                 | 7  |
|     | Bad und WC                                              | 7  |
| 3.3 | Deckenbeläge                                            | 7  |
| 3.4 | Fenster und Fenstertüren                                | 8  |
| 3.5 | Sonnenschutz                                            | 8  |
| 3.6 | Türen                                                   | 9  |
|     | Wohnungseingangstüren                                   | 9  |
|     | Innentüren                                              | 9  |
| 3.7 | Wärmeversorgung                                         | 9  |
| 3.8 | Bad und WC                                              | 10 |
|     | Badewanne (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen)           | 10 |
|     | Dusche (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen)              | 10 |
|     | Waschbecken und Handwaschbecken im WC                   | 10 |
|     | WC                                                      | 11 |
| 3.9 | sonstige Sanitärinstallationen                          | 11 |
|     | Waschmaschinenanschluss                                 | 11 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Freiflächen                                     | 11 |
| 3.10 Elektroinstallation                        | 11 |
| 4 Allgemeinbereiche                             | 12 |
| 4.1 Stiegenhaus                                 | 12 |
| 4.2 Liftanlage                                  | 12 |
| 4.3 Schließanlage                               | 13 |
| 4.4 Allgemeinräume unterirdisch                 | 13 |
| 4.5 Einlagerungsräume                           | 13 |
| 4.6 Abstellraum für Kinderwagen und Fahrradraum | 13 |
| 4.7 Garage                                      | 13 |
| 4.8 Müllplatz                                   | 14 |
| 5 Außenanlage                                   | 14 |
| 5.1 Eigengärten im Erdgeschoß                   | 14 |
| 5.2 Allgemeine Freibereiche                     | 14 |
| 6 Allgemeine Hinweise                           | 14 |
| 6.1 Änderungsvorbehalt                          | 14 |
| 6.2 Planmaße                                    | 14 |
| 6.3 Einrichtung                                 | 15 |
| 6.4 Sonderwünsche                               | 15 |

## 1 Projektübersicht allgemein

Die Jakobfuchsgasse 2 GmbH, eine Projektfirma der H+Partner Immobilien + Beteiligungs GmbH, errichtet in Brunn am Gebirge eine Wohnhausanlage mit 8 Eigentumswohnungen, verteilt auf drei oberirdische Geschoße (EG, 1.OG und 2.OG/DG).

Der Innenhof des Gebäudes ist als Freibereich gestaltet und steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er ist teilweise überdacht ist und bietet Schutz bei unterschiedlicher Witterung.

Ein abgetrennter Bereich gehört als Privatgarten zur Erdgeschosswohnung und kann ausschließlich von den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Wohnung genutzt werden. Die Freiflächen sind begrünt und über barrierefreie Wege erschlossen.

Die Wohnhausanlage besitzt im Untergeschoss eine hauseigene Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.

|                            |                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage / Anschrift           | 2345 Brunn am Gebirge, Jakob-Fuchs-Gasse 2                                                  |
| Liegenschaft               | EZ 2885, Gst.Nr. 224/2                                                                      |
| Anzahl der Wohnungen       | 8                                                                                           |
| Einlagerungsmöglichkeiten  | 8 (1 pro Wohnung) im UG                                                                     |
| Anzahl der KFZ-Stellplätze | 16                                                                                          |
| Gemeinschaftsräume         | Fahrrad-/Kinderwagenraum im EG<br>Müllraum im EG<br>Personenaufzug im zentralen Stiegenhaus |

## 2 Das Bauwerk

### 2.1 Konstruktion

#### **Fundament**

Einzel-, Streifen- oder Plattenfundament nach statischem Erfordernis.

#### **Außenwand – unter Niveau Außengelände**

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis.

#### **Außenwand – über Niveau Außengelände**

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis, Teilbereiche sind mit Vollwärmeschutz verkleidet und verputzt, während andere Abschnitte als Sichtbeton gestaltet werden. Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept. Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der NÖ Bauordnung.

### **Innenwände tragend**

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis.

### **Innenwand nicht tragend**

Gipskartonständerwände, 10,0 – 15,0 cm.

### **Wohnungstrennwand, Trennwände zu Stiegenhaus und Aufzug**

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis, Gipskarton-Vorsatzschale bzw. Außenwandaufbau lt. bauphysikalischem Erfordernis.

### **Geschoßdecken**

Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik mit Trittschalldämmung und Estrich.

### **Dach**

Stahlbetondecke über 2.Obergeschoss/Dachgeschoss, Stärke lt. Statik mit Dachaufbau lt. Bauphysik und Kiesschüttung auf nicht begehbaren Dachflächen.

### **Stiegenhaus-Treppe**



Fertigteillaufplatten schalltechnisch entkoppelt

## **2.2 Technik**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Triestingtaler Wasserleitungsverband, EVN und Wiener Wassernetz. Strom und Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) werden am öffentlichen Leitungssystem der Stadt Brunn am Gebirge angeschlossen.

### **Heizung und Warmwasser**

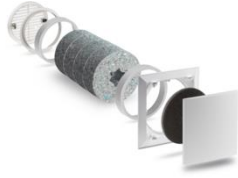
Das Bereitstellungssystem besteht aus zentralen Luftwärmepumpen mit Pufferspeicherung.

### **Klima**

Im 2.Obergeschoss/Dachgeschoss wird eine Leerverrohrung für die Installation von Split-Klimageräten hergestellt.

## Entlüftung

Sämtliche innenliegende Räume werden statisch oder mechanisch be- und entlüftet. Die Bäder und WCs werden mittels mechanischer Abluft entlüftet.



In jedem Aufenthaltsraum ist ein Wohnraumlüfter in der Außenfassade vorhanden. Dieser sorgt für eine effiziente Frischluftzufuhr und führt verbrauchte Luft ab, wobei integrierte Schallschutzelemente dafür sorgen, dass Außenlärm auf ein Minimum reduziert wird.

## Elektroanlage

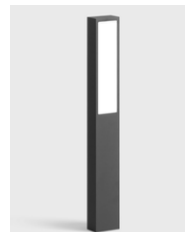
Stromversorgung über das öffentliche Stromnetz von Wiener Netze. Am Flachdach über dem 2.Obergeschoss/Dachgeschoss werden die Anschlüsse für eine Photovoltaikanlage vorbereitet.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stromzähler. Die Stromzähler für die Ablesung des Energielieferanten befinden sich im Untergeschoss im Zählerraum.

## Allgemeinbeleuchtung

Beleuchtung für Wege und sonstige Nebenräume werden in erforderlichem Ausmaß mit LED-Technik errichtet.

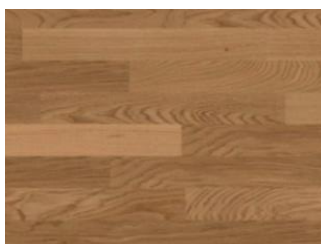
Beleuchtung Selux RKLZ4 LED, Bewegungsmelder Wand und Decke Aufputz, Fluchtwegsschilder Fa. Schrack, Deckenleuchte BEGA, Pollerleuchte BEGA ... oder gleichwertig.



## 3 Die Wohnung

### 3.1 Fußbodenbeläge

#### Aufenthaltsräume, Vor- und Abstellräume



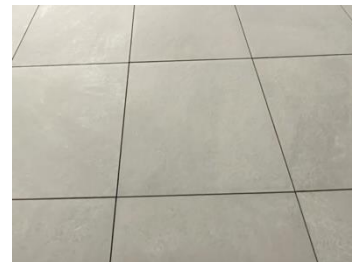
Fertigklebeparkett, werkseitig fertig versiegelt mit einer Nutzschicht von ca. 3,0mm. Eiche, natur (z.B. Fa. Weitzer oder gleichwertig), inkl. dazu passender Sockelleiste.

**Bad und WC**

Fliesenbelag Qualitätskeramik, rutschhemmend, Format 30x60cm, 3 Farben stehen zur Auswahl.

**Balkone und Terrassen**

Die Oberflächen der Balkone sind versiegelt, auf den Terrassen sind Betonplatten, Format 50x50cm im Kiesbett verlegt.

**3.2 Wandbeläge****Aufenthaltsräume, Vor- und Abstellräume**

Malerei mit Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig weiß.

**Bad und WC**

Fliesenbelag Qualitätskeramik analog Bodenfliesen, Format 30x60cm, Verfliesungshöhe im Bad mindestens Zargenhöhe, im WC mind. 120cm im erforderlichen Ausmaß, darüber Innendispersion weiß.



3 Farben stehen zur Auswahl.

**3.3 Deckenbeläge**

Deckenuntersicht gespachtelt und gemalt mit Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig weiß.

Abgehängte Gipskartondecken und Poterien kommen in Teilbereichen einzelner Wohnungen zur Ausführung und verringern die Raumhöhe.

### 3.4 Fenster und Fenstertüren



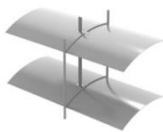
Wärmegegedämmte Kunststofffenster mit Aludeckschale, 3-Scheiben Isolierverglasung, teilweise öffenbare und teilweise fixe Elemente lt. Plan. Farbe: innen weiß, außen nach architektonischem Gestaltungskonzept.

Verdeckt liegender Eingriff-Drehkippsbeschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebsicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Bei Gartenwohnungen werden die Beschläge mit Sperrfunktion ausgeführt.

### 3.5 Sonnenschutz



Außenrollläden bei allen Fenstern und Fenstertüren der Erdgeschosswohnungen, mit händischer Bedienung.



AF 80

Außenjalousien bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnungen im 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss/Dachgeschoss mit händischer Bedienung.

### 3.6 Türen

#### Wohnungseingangstüren



Kunststofftür, Farbe innen weiß, außen nach architektonischem Gestaltungskonzept, mit umlaufender Dichtung, einbruchhemmend, mit Zylinderschloss, Sicherheitsbeschlag WK3, außen Knauf – innen Türdrücker, Schall- und Brandschutz gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

#### Innentüren



Stahlumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, Vollspantür mit Falz, Oberfläche glatt, Farbe weiß, Beschlagset in Edelstahl, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag.

### 3.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

Die Einzelraumsteuerung erfolgt mittels manuellem Raumthermostat.

Zusätzlich Handtuchheizkörper elektrisch im Badezimmer.

Kalt/ Warmwasserzähler befinden sich in den jeweiligen Wohnungen.

Die Fußbodenheizungsverteiler befinden sich lt. Verkaufsplan entweder im Vorraum oder Abstellraum.

### 3.8 Bad und WC

#### Badewanne (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen)



Rechteckwanne, Produkt Laufen oder gleichwertig, Farbe weiß, Einhandwannenbatterie Produkt Grohe oder gleichwertig. Wannenbrauseset bestehend aus Brauestange und Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur - Armaturen verchromt.

#### Dusche (falls lt. Verkaufsplan vorgesehen)



Die Duschen werden mit einer bodenbündigen Duschtasse ausgeführt. Einhandbrausebatterie Produkt Grohe oder gleichwertig. Brauseset bestehend aus Handbrause, Brauestange und Brauseschlauch - Armaturen verchromt.

Die Duschabtrennungen werden als Einscheibensicherheitsglas (ESG) mit einer Mindestlänge von 70cm gefertigt. Ist die Mindestlänge auf Grund der Abmessungen nicht möglich ist eine Glastür vorgesehen.

#### Waschbecken und Handwaschbecken im WC



Einzelwaschtisch, Produkt Laufen Pro S oder gleichwertig aus Sanitärkeramik, Farbe weiß mit Einhandwaschtischbatterie Produkt Grohe oder gleichwertig - Armaturen verchromt.

## WC



Produkt Laufen Pro S oder gleichwertiges Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülen), Farbe weiß.

## 3.9 sonstige Sanitärinstallationen

### Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die Situierung eines entsprechenden Kaltwasseranschlusses erfolgt lt. Verkaufsplan entweder in Badezimmer oder im Abstellraum.

### Freiflächen

Jede Wohnung hat einen Freibereich (Eigengarten, Balkon und/oder Terrasse). Ab 7,0m<sup>2</sup> ist dieser mit einem frostbeständigen Außenwasseranschluss ausgestattet.

## 3.10 Elektroinstallation



Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung. Schalter- und Steckdosenprogramm aus dem Großflächenprogramm, z.B. Fa. Schrack vision cubic oder gleichwertig, reinweiß.

Wohnungs- Stromverteiler sowie Medienverteiler als Unterputzverteiler mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung. Die Situierung erfolgt lt. Verkaufsplan im Vorraum oder Abstellraum.

Alle Leitungen werden Unterputz in den Wänden, Decken bzw. im Bodenaufbau geführt.

Die notwendigen Installationen für eine Internet, Telefon und sonstigen Medienanschlussmöglichkeit werden in den Wohnungen vorgesehen. Der Liefervertrag ist von den Käufern abzuschließen.

Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage im Vorraum mit Öffnungsfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür.

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet.

Jeder Freibereich (Eigengarten, Balkon und/oder Terrasse) verfügt über eine Außenbeleuchtung.

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen im Bereich der Kochnischen) und in den Vorräumen über welche Fluchtwege führen, Rauchwarnmelder angeordnet.

Die Ausstattung erfolgt ohne Beleuchtungskörper und ohne Einbaugeräte

Beispielfotos:



## 4 Allgemeinbereiche

### 4.1 Stiegenhaus

Die Stiegen und Gänge sind aus Fertigteilbetonelementen zusammengesetzt.

Wände und Decken sind aus Betonfertigteilen hergestellt, deren Oberfläche als Sichtbeton belassen wurde.

Die Geschosse und Topnummern werden mittels Beschilderung ausgewiesen.

Stiegenhausgeländer aus einer Stahlunterkonstruktion mit Lochblech als Füllelemente, Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept mit einem Handlauf aus Edelstahl.

Brieffachanlage im überdachten Eingangsbereich der Fa. Renz oder gleichwertig.

### 4.2 Liftanlage

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen, wobei diese vom 2.Obergeschoss/Dachgeschoss bis zum Untergeschoss führt. Die Liftanlage läuft in einem eigenen Liftschacht, schalltechnisch von der tragenden Struktur des Gebäudes entkoppelt. Die Kabinengröße für 8 Personen (z.B. Fa. KONE oder gleichwertig) lt. NÖ Bauordnung. Technische Ausrüstung, Kabinenausstattung, Bedientableau und Anzeigen entsprechen dem Wohnhaus-Lieferprogramm.

### 4.3 Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil (z.B. Fa. EVVA oder gleichwertig).  
Übergeben werden 3 Schlüssel je Wohnung.

### 4.4 Allgemeinräume unterirdisch

Bodenbelag: Estrich beschichtet

Wandbelag: Wände entgratet, Sichtfläche Stahlbeton

Deckenbelag: Untersichtdämmung nach bauphysikalischem Erfordernis

Türen: Türen zu Einlagerungsräumen, Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder, Garage und sonstigen Nebenräume als beschichtete Stahltüre lt. Brandschutztechnischen Vorschriften mit Zylinderschloss versperrbar

Elektroinstallationen: Beleuchtung und sämtliche Elektroinstallationen erfolgen Aufputz

### 4.5 Einlagerungsräume



Die Einlagerungsräume sind im Untergeschoss untergebracht und von jeder Wohnung mit dem Lift barrierefrei erreichbar.

Trennwandsysteme aus Systemwänden, Vorhangschloss sperrbar.

Die Einlagerungsmöglichkeiten sind nicht zur Lagerung von Wertgegenständen sowie von feuchteempfindlichen Gegenständen jeglicher Art vorgesehen.

### 4.6 Abstellraum für Kinderwagen und Fahrradraum

Der Abstellraum ist im EG untergebracht und barrierefrei erreichbar.

### 4.7 Garage

Die Rampe im Einfahrtsbereich der Garage ist aus Gussasphalt inkl. Heizung, Betonfundamentplatte beschichtet.

Die Parkplätze werden mit Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Durch die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen, stehen einigen Wohnungen zwei Parkplätze zur Verfügung, die als Doppelparker (abhängiges Parken) ausgeführt werden.

Das Einfahrtstor wird als elektrisches Rolltor mit Fernbedienung und Schlüsselschalter installiert. Die Regelung des Ein- und Ausfahrtsbereiches wird über eine Ampel geregelt.

#### 4.8 Müllplatz

Der Zugang zum Müllraum erfolgt außerhalb der Anlage über die Jakob-Fuchs-Gasse. Es ist ein Mülltrennungssystem lt. Gemeindevorgaben vorgesehen. Die Zugänge sind mit Zylinderschlössern ausgestattet und können mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel geöffnet werden.

### 5 Außenanlage

#### 5.1 Eigengärten im Erdgeschoß

Der wohnungszugeordnete Garten ist durch einen Doppelstabgitter-Zaun zur allgemeinen Freifläche abgegrenzt.

#### 5.2 Allgemeine Freibereiche

Freiraumgestaltung mit intensiver Begrünung über dem Garagendach, der überdachte Freibereich erhält einen Kunststoffbelag (z.B. Terraway oder gleichwertig).

Der überdachte Zugang zum Stiegenhaus erfolgt über einen mit Plattenbelag belegten Weg.

### 6 Allgemeine Hinweise

#### 6.1 Änderungsvorbehalt

Alle Ausführungen und technischen Einrichtungen werden gemäß den anerkannten Regeln der Technik sowie unter Berücksichtigung der architektonischen und gestalterischen Vorgaben und der geltenden baurechtlichen und behördlichen Vorschriften ausgeführt. Änderungen der Ausstattung, die sich aus technischen Notwendigkeiten, behördlichen Auflagen oder Anpassungen in Material und Fabrikat ergeben, bleiben vorbehalten.

#### 6.2 Planmaße

Die angegebenen Planmaße entsprechen den Rohbaumaßen. Für Einbauten, Geräte und Möblierungen sind die tatsächlichen Naturmaße zu verwenden. Maßtoleranzen von bis zu 3 % werden beiderseits anerkannt und haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

### 6.3 Einrichtung

Die in allen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen (ausgenommen den Sanitäreinrichtungsgegenstände lt. dieser Ausstattungsbeschreibung), Ausstattungen, Ausstattungsdetails sowie Gartengestaltungen und Bepflanzungen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Sie dienen ausschließlich der Illustration und stellen beispielhafte Einrichtungsvorschläge dar. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

### 6.4 Sonderwünsche

Sonderausstattungen sind grundsätzlich möglich und mit dem zuständigen Sonderwunschbearbeiter abzustimmen. Seitens des Bauträgers bestehen nur geringe Einschränkungen, sofern die gewünschten Änderungen:

- baugenehmigungsfähig sind,
- technisch ausführbar sind,
- das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern,
- keine Wertminderung der übrigen Flächen verursachen und
- den Bauablauf bzw. den Gesamtfertigstellungstermin nicht verzögern.

Etwaige Mehrkosten werden dem Käufer vorab bekanntgegeben. Erforderliche Planänderungen (z. B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestands- und Nutzwurterstellungspläne) werden nach tatsächlichem Zeitaufwand einschließlich Nebenkosten dem Käufer in Rechnung gestellt.



H + PARTNER  
Immobilien