

1. Allgemeine Projektbeschreibung

11 Wohneinheiten und 17 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage

Nikolaus Heid-Straße 11,
2000 Stockerau

Das Wohngebäude gliedert sich in 4 Ebenen:

Ebene -1: Parkgarage

Ebene 0: Erdgeschoss – Top 1 bis 3

Ebene 1: Obergeschoss – Top 4 bis 7

Ebene 2: Dachgeschoss – Top 8 bis 11 (Alle zweigeschossig)

1.1. Allgemein

Das Projekt wird auf einem Eckgrundstück (Kaserngasse / Nikolaus Heid-Straße) errichtet. Zehn der insgesamt 11 Wohneinheiten verfügen über Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Garten. Der Gebäudeeingang sowie die Garageneinfahrt befinden sich in der Nikolaus Heid-Straße.

1.2. Parkplätze

Es sind 17 Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

12 Stellplätze werden in Multiparksystemen errichtet.

5 Stellplätze werden als Einzelstellplätze errichtet.

Es wird ein Rolltor in der Einfahrt eingebaut, das mit Schlüssel oder Handsender zu betätigen ist.

- WU-Stahl-Betonboden
- Ausstattung der Decke mit nicht brennbaren und schallabsorbierenden Dämmplatten wo erforderlich
- Natürliche und mechanische Be- und Entlüftung, Rauchmelder und Fluchtwege laut Brandschutzkonzept
- Schöpfschächte für anfallendes Schmelzwasser etc.
- Stellplätze werden dauerhaft gekennzeichnet

1.3. Erschließung

Es wird ein Baukörper gebaut. Der Haupteingang ins Gebäude sowie die Einfahrt in die Tiefgarage befinden sich in der Nikolaus Heid-Straße. Der Zugang ist barrierefrei möglich. Ein Aufzug über alle Ebenen ist vorhanden.

1.4. Versorgung

Energieversorgung:

Die Versorgung erfolgt mittels Strom aus dem öffentlichen Netz.

Wasserversorgung und Wasserentsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutzwässern erfolgt über das Abwassersystem der Gemeinde Stockerau mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Gas und Solar für das gesamte Gebäude. Jede Wohnung wird mit Fußbodenheizung ausgestattet.

2. Beschreibung des Bauwerks

2.1. Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben in WU-Beton gegossen.

2.2. Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

Tragende Wände:

Laut statischer Erfordernis (Stahlbeton/Ziegel)

Aufgehendes Mauerwerk:

Tragende Wände:

Wände nach statischer Erfordernis, teilweise Stahlbeton/teilweise Ziegelmauerwerk

Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fassadendämmplatten inkl. Abrieb

Wohnungstrennwand:

Wände nach statischer Erfordernis.

Im Erdgeschoss Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk und zusätzlich doppelt beplankte Trockenbau-Vorsatzschalen beidseitig.

Ab Obergeschoss Stahlbeton oder Ziegelmassivmauerwerk. Zusätzlich doppelt beplankte Trockenbau-Vorsatzschalen beidseitig.

Zwischenwände:

Gipskartonständerwände 10cm, beidseitig beplankt. Im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei zusätzliche Vorsatzschalen als Installationsebene ausgebildet.

2.3. Geschossdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnfläche werden malfertig gespachtelt bzw. wo notwendig verflies.

2.4. Flachdächer

Diese werden als Warmdach lt Önorm 3691 ausgeführt.

Stahlbetonelementdecken laut Statik mit 3%igem Gefälle, isoliert mit EPS W25 Plus, 3-lagige Bitumenabdichtung mit Schutzvlies und Kies.

2.5. Estriche

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt. Im Wohnbereich gelangt ein Zementestrich zur Ausführung.

Aufbau Wohnbereich:

- Betondecke Stahlbeton
- Gebundene EPS-Schüttung
- Dampfbremse
- Trittschalldämmung
- Heiz-Zementestrich/Fußbodenheizung
- Bodenbelag (Parkett oder Fliese)

3. Ausstattung der Wohneinheiten

3.1. Fußboden- und Wandbeläge

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden: Zweischicht-Fertigparkett

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Bäder, Duschbäder und WCs

Boden: Keramischer Fliesenbelag, Format 30x60cm beige matt

Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format 30x60cm beige matt

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit dauerelastischen Fugen ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß gemalt.

Terrassen

Terrassendielen WPC; Entwässerung teilweise über Dachregentrinne

Balkone

Terrassendielen WPC; Entwässerung durch Tropfnasen

3.2. Fenster und Fenstertüren

Rahmen: Kunststoff-Fenster Farbe Anthrazit außen, Weiß innen

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung

Beschläge: Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem einbruchhemmenden Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet

Dichtungen: Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

Außen-Jalousien: Farbe Anthrazit, elektrisch steuerbar

3.3. Türen

Sicherheitswohnungseingangstüren

Klasse: Widerstandsklasse WK2

Stock: Weiß

Türblatt: Weiß beschichtet

Beschlag: Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)

Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Namensschild und Türspion

Innentüren

Stock: Holz Weiß

Türblatt: Weiß beschichtet, 80/210 cm

Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner. Alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel

Sichtbarer Beschlag: Edelstahl

Hauseingangstüre

Stock: Schüco- Profile oder glw., mit umlaufender Gummidichtung

Türblatt: Schüco Profile oder glw. Mit Glasfüllung

Beschlag: Fa. FSB Niro oder glw., Oberkopftürschließer Dorma mit Schließfolgeregelung oder glw.

3.4. Schließanlage

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat KESO oder glw. Je Top 3 Stk. Wohnungsschlüssel, für Garage 1 Stk Handsender

3.5. Sanitäreinrichtungsgegenstände

WC: Wand-WC, Villeroy & Boch, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten Geberit inkl. Sitzbrett, Deckel weiß und Drückerplatte Chrom

Waschtisch: Doppelwaschbecken Villeroy & Boch, Größen laut Plan, Farbe weiß

Handwaschbecken: Geberit, Größe laut Plan, Farbe weiß

Dusche: Begehbare Dusche mit Bodenablauf und Überkopfbrause

Waschtisch-Armatur: Einhandhebelmischer, verchromt oder matt

Badewannen/Dusch-Armatur: Einhandhebelmischer, verchromt oder matt

Waschmaschine: In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine im Badezimmer oder im Abstellraum (laut Plan)

3.6. Lüftung WC, Badezimmer, Küchen und Kochnischen

Sanitärräume: mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Schalter

Küche: Umluftlüftung (nicht Lieferumfang)

3.7. Klimaanlage

Im Preis ist die gesamte Rohinstallation (Kältemittelleitung, Kondensat Leitung und E-Installation) inkludiert, situiert laut Wohnungsplan. Klimageräte (nicht Lieferumfang) können gegen einen Aufpreis nachgerüstet werden.

3.8. Elektroinstallationen

Wohnraum:

2-4 Decken- bzw. Wandauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter

2 einfache Schukosteckdosen

1-2 doppelte Schukosteckdosen

1 Telefondose

1 Internetanschluss

Küche Arbeitsbereich:

1 Wandauslass mit Ausschalter für Arbeitsplatzbeleuchtung

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 einfache Schukosteckdose für Kühlschrank

1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler

1 einfache Schukosteckdose für Dunstabzug

- 1 einfache Schukosteckdose für Mikro
- 1 Dreifach-Schukosteckdose im Arbeitsbereich
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 2-4 einfache Schukosteckdose

Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern
- 1 Schukosteckdose
- Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre
- Unterputz Wohnungs- u. Multimediaverteiler (abhängig vom Platzbedarf)

Terrassen/Balkone:

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Beleuchtungskörper

Bad:

- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss laut Plan wahlweise
- 1 Wandauslass oberhalb vom Spiegel
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1-3 Schukosteckdosen (laut Plan)

WC:

- 1 Deckenauslass/Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Lüfter

Schalterprogramm:

Schalter- und Steckdosenprogramm Berker S1 oder glw. Oberfläche in weiß matt.

Gegensprechanlage:

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Ausführung wie Schalterprogramm und eine Türklingel neben der Wohnungseingangstüre.

3.9. Terrassen und Balkone

Flachdächer werden als Warm/Kiesdach ausgeführt. Terrassen, Balkone und Wege mit WPC Dielen belegt.

Terrassen- und Balkongeländer

Glasbalkongeländer, Milchglas

Wasseranschluss

Terrassen bzw. Balkone erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss

4. Ausstattung der Allgemein-Bereiche

4.1. Spengler-Arbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohe etc. werden in Alublech beschichtet oder gleichwertig hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden laut Erfordernis ausgeführt.

4.2. Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind belüftet. Die Abteilmwände werden aus Metall (oder glw.) mit Vorhangschloss ausgeführt.

4.3. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und Bewegungsmelder mit Zeitschaltung. An der Fassade werden Leuchten mit Zeitschaltung angebracht.

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum: Fliesen Farbe Anthrazit

Müllplatz: Fliesen Farbe Anthrazit

Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume: Beton besenstrich oder geglättet

Boden, Tritt- u. Setzstufen: Sichtbeton, wo notwendig Sockelfliesen anthrazit grau 6cm hoch

4.4. Aufzug

Marke Liftmont, 630kg Nutzlast, max. 8 Passagiere

Abmessungen: B 110 x L 140 x H 220 cm

Spiegel in der Kabine, Deckenbeleuchtung

4.5. Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

4.6. Müllraum

Im Erdgeschoss befindet sich der Müllraum mit Mülltonnen für Restmüll und Papier.

4.7. Garage

Boden: abgezogenem Stahlbeton geschliffen und beschichtet und wird im Gefälle hergestellt. Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen und Nummerierungen werden am Boden oder an der Wand angebracht

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwasser werden Schächte bzw. Rigole vorgesehen. Wo notwendig werden entsprechende Pumpen installiert.

Garagentor: Die Bedienung erfolgt mit Schlüsselschalter bzw. Funksender beim Einfahren. Eine Ampelanlage regelt Ein- und Ausfahrt.

Türen: Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren ausgeführt.

Beleuchtung: über Bewegungsmelder gesteuert

4.8. Grundsätzliches

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Errichter insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sich durch technische Gegebenheiten oder behördlichen Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche, gegen Aufzahlung, hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.