



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE  
STETTNERWEG 11  
2100 KORNEUBURG

INDEX: 08/21  
Freifinanziertes Eigentum

## LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die Projektliegenschaft befindet sich an der nordöstlichen Stadtgrenze von Korneuburg zwischen dem südlich gelegenen Stettnerweg, der nordwestlich gelegenen Laaer Straße und der nördlich anschließenden Steibstraße – in einer Siedlungszone mit direkt anschließendem Erholungsgebiet. Sie zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus, gleichzeitig ist das Zentrum in einigen Gehminuten erreichbar. Die Liegenschaft grenzt an die Laaer Straße, Steibstraße und den Stettnerweg und wird über diese erschlossen.

Die Laaer Straße ist eine Bundesstraße welche in den Norden bis nach Laa an der Thaya reicht, bzw. direkt in Korneuburg in die B3 mündet. Wien und Stockerau sind auf kurzem Wege über die B3 erreichbar. Von der Projektliegenschaft ist die Autobahn A22 auf kurzem Weg über die B6 und S1 erreichbar.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch gemischte Bebauung und Nutzung: Wohnsiedlungen und Wohnhausanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und Erholungsgebiete.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Verkehrsnetz Korneuburg angeschlossen (Regionalbus). Sie befindet sich wenige Meter von der Station Laaer Straße/ EKZ des Regionalbus 858, mit dem in 4 Fahrminuten den Hauptplatz Korneuburg und in 8 Fahrminuten das den Bahnhof Korneuburg erreicht wird.

Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Mehrfamilienhäuser (Stettnerweg 11, Stiege 1-4), einem Reihnhaus mit 5 Wohneinheiten (Laaer Straße 62a, Haus 1-5) und zwei Atriumhäusern mit zwei (Steibstraße 16, Haus 1-2) bzw. vier Wohneinheiten (Steibstraße 18, Haus 1-2 und Steibstraße 20, Haus 1-2). Insgesamt entstehen somit auf dem Gelände 93 Wohneinheiten, samt Tiefgarage, ein Müll-, sowie mehrere Fahrradräume (teilweise Abstellanlage im Freien) und einem großzügigen Kinderspielplatz. Unter den Mehrfamilienhäusern bzw. dem Reihnhaus befindet sich eine Tiefgarage. Die Reihnhäuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß, die Mehrfamilienhäuser aus Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß. Die Atriumhäuser besitzen Keller-, Erd- und Obergeschoß.

Die Wohneinheiten der Atriumhäuser werden direkt über das Erdgeschoß erschlossen. Die Reihnhäuser werden einerseits direkt vom Freien ins EG erschlossen bzw. besteht ein direkter Zugang von der Tiefgarage in die jeweiligen Kellerräume der Tops im Reihnhaus.

In den Mehrfamilienhäusern werden die Wohneinheiten im Erdgeschoß direkt über einen kleinen Vorplatz in die jeweilige Wohneinheit erschlossen, die Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoß werden über ein Stiegenhaus bzw. Aufzug erschlossen. Die jeweiligen Mehrfamilienhäuser sind direkt vom Keller über das Stiegenhaus bzw. die entsprechende Aufzulanlage erschlossen.

Die Tiefgarage wird durch eine eigene Zu- und Ausfahrt über ein Einbahnsystem verkehrlich erschlossen.

Alle Wohnungen verfügen über einen zugeordneten Freiraum (Loggia, Terrasse oder Balkon).

Wohnungen in ebenerdigen Geschossen verfügen zusätzlich über einen Eigengarten.

Die Wohnhausanlage wird über ein außenliegendes Pool zum „Baden“ mit Poolhaus ergänzt.



## GRUNDSTÜCKE, FLÄCHEN, NUTZUNGSÜBERSICHT, RECHTSFORM UND TERMINE:

### Grundstück:

Ort: 2100 Korneuburg  
Straße: Stettnerweg 11  
Gst.Nr.: 713/2  
Katastralgem: 11006 Korneuburg

### Flächen:

ca. 10.613 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Wohnnutzfläche ca. 6.115,86m<sup>2</sup> ohne Loggienflächen

### Beschreibung des Projekts:

Wohnungen: 93 (freifinanziert)  
Lokale: 0  
Stellplätze PKW-TG 109  
Stellplätze PKW im Freien 31

### Rechtsform der Wohnungen und Stellplätze:

Freifinanziertes Eigentum

### Termine:

Baubeginn: Juni 2021  
Geplante Fertigstellung: ca. Oktober 2022  
Geplante Übergabe: ca. Oktober 2022

### Energieeffizienz:

Daten gemäß Energieausweis vom 10.03.2020:

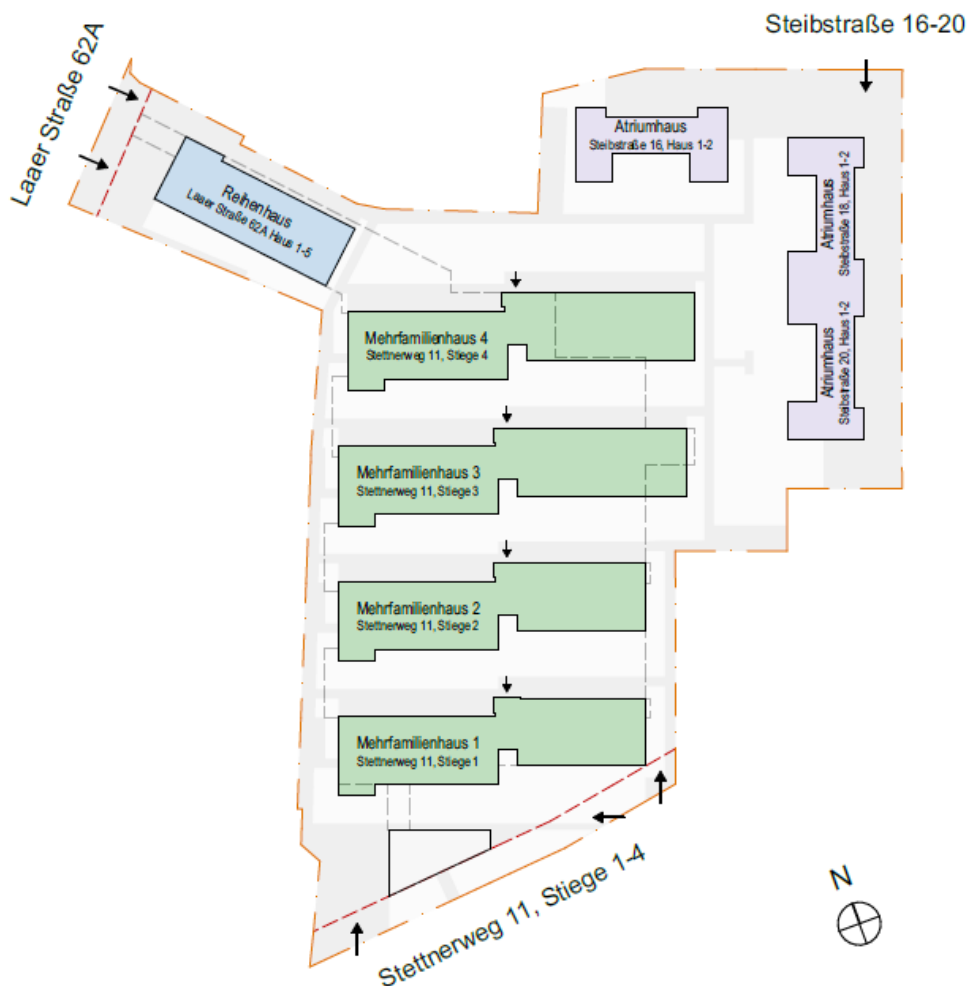
Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK)

Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f GEE, SK) ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf.

Bezeichnung	Adresse	HWB Ref,SK [kWh/m2a]	(f <sub>GEE, SK</sub> )
Mehrfamilienhaus 1	Stettnerweg 11, Stiege 1		
Bauteil West		33,22	0,742
Bauteil Ost		34,75	0,749
Mehrfamilienhaus 2	Stettnerweg 11, Stiege 2		
Bauteil West		33,22	0,742
Bauteil Ost		34,75	0,749
Mehrfamilienhaus 3	Stettnerweg 11, Stiege 3		
Bauteil West		33,22	0,742
Bauteil Ost		34,49	0,746
Mehrfamilienhaus 4	Stettnerweg 11, Stiege 4		
Bauteil West		33,22	0,742
Bauteil Ost		33,95	0,750
Reihenhaus	Laaer Straße 62a	34,63	0,746
Atriumhaus	Steibstraße 16	46,40	0,769
Atriumhaus	Steibstraße 18, 20	44,89	0,783



## **1 ALLGEMEIN**

### **1.1 Erschließung**

Die Wohnhausanlage ist an drei öffentliche Straßen angeschlossen, den Stettnerweg, die Laaer Straße sowie die Steibstraße. Fußläufig wird die Wohnhausanlage über ein internes Wegenetz zugänglich.

### **1.2 Allgemeinflächen und Freiräume**

Der Wohnhausanlage ist mit einem Spielplatz sowie weiteren begrünte Freiflächen ausgestattet. Zusätzlich befindet sich auf den allg. Freiflächen ein Pool mit Poolhaus (Umkleide, WC).

### **1.3 Freiflächen und Einlagerungsräume**

Jede Wohnung verfügt über Freiflächen wie Terrasse, Balkone bzw. Loggien. Den Wohneinheiten im Erdgeschoß ist zusätzlich ein Eigengarten zugewiesen. Im Untergeschoß befinden sich die Einlagerungsräume.

### **1.4 PKW-Abstellplätze**

In der Tiefgarage befinden sich 109 PKW-Abstellplätze, die Erschließung erfolgt im Einbahnsystem mit einer Zufahrt von der Laaer Straße und der Abfahrt über den Stettnerweg. Zusätzlich sind im Freien noch weitere 31 PKW-Stellplätze.

### **1.5 Strom und Wärmeversorgung**

Die Beheizung erfolgt über das Netz der EVN Wärme GmbH mittels Fernwärme. Für die Versorgung mit Wärme ist mit der EVN Wärme GmbH ein Einzelliefervertrag abzuschließen. Gezahlt wird die Wärmemenge über Wärmemengenzähler, welche sich im Eigentum der EVN befindet.

Die Stromversorgung erfolgt über den lokalen Stromversorger, der Netz Niederösterreich GmbH. Jede Wohnung verfügt über separate Zähler.

Durch Ummeldung ist mit jedem Versorger ein Einzelliefervertrag abzuschließen.

### **1.6 Kommunikation**

Die Kommunikation mittels Datenleitung für Internet etc. erfolgt über A1 und Kabelplus. Ein Fernmeldeanschluss ist vorhanden.

## **2 Rohbau**

### **2.1 Fundierung**

Ausführung als Stahlbetonfundamentplatte wasserundurchlässig.

### **2.2 Kellermauerwerk**

Ausführung in Stahlbeton-Massivkonstruktion, Bewehrung und Betongüte lt. Angaben Statik. Die Abdichtung der unterirdischen Bauteile erfolgt gemäß ÖNORM. Die Dämmung erfolgt lt. Angabe Bauphysik.

### **2.3 Außenmauerwerk**

Stahlbeton- bzw. Halbfertigteil-Wände oder Ziegelwände mit Vollwärmeschutzfassade, gemäß Statik und Bauphysik. Raumseitig gespachtelt und weiß gemalt. Außenseitig verputzt.

### **2.4 Tragende Innenwände, Säulen und Unterzüge**

Stahlbeton-bzw. Halbfertigteile-Wände oder Ziegelwände gemäß Statik und Bauphysik. Gespachtelt und weiß gemalt.

### **2.5 Geschoßdecken**

Stahlbeton- bzw. Elementdecken (Ortbeton oder Fertigteile), gemäß Statik. Stöße und Fugen raumseitig gespachtelt und vollflächig mit Innendispersionsanstrich weiß gemalt.

### **2.6 Dachkonstruktion Dach Tiefgarage**

Stahlbetondecke (Gefällebeton bzw. Oberfläche im Gefälle mitbetoniert), Elastomerbitumen - Abdichtungsbahn, intensive Begrünung, teilweise höhere Substratschichten gemäß Außenanlagenplan (Bepflanzung) und begehbaren Flächen gemäß Außenanlagenplan.

### **2.7 Dachkonstruktion Flachdach**

Flachdächer: Wärmedämmte Stahlbeton- bzw. Elementdecke (Ortbeton oder Fertigteil) mit Abdichtung und Bekiesung, lt. Bauphysik und Statik.

### **2.8 Notkamine**

Es kommen keine Notkamine zur Ausführung.



## **3 Ausbau Allgemein**

### **3.1 Dachentwässerung / Niederschlagswässer**

Flachdachentwässerung über innen und außenliegende Abfallrohre. Die Ableitung der Niederschlagswässer gemäß Versickerungskonzept und behördlichen Vorgaben.

### **3.2 Abwasser**

Wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

## 4 Wohnungen

### 4.1 Allgemeines

Die Ausführung der beschriebenen Qualitäten und Beistellung der bezeichneten Einrichtungsgegenstände erfolgt jeweils entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept.

Raumhöhe: In den Wohnungen beträgt die Raumhöhe ca. 2,50 m. Entsprechend der technischen Erfordernis und gemäß Architektur- und Haustechnikplanung sind in erster Linie in den Nebenräumen teilweise abgehängte Decken, und/oder Poterien sowie Unterzüge inkl. ggf. erforderlicher Revisionen erforderlich, welche die Raumhöhe einschränken bzw. reduzieren.

### 4.2 Bodenbeläge

Die Ausstattung mit Fußbodenbelägen ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

#### **Bodenbeläge Zimmer:**

Fußbodenheizung, Böden belegt mit 3-Schicht Parkett Eiche, lebhafte Sortierung, Oberfläche versiegelt, in Dielenoptik, mit passender Schweizerleiste.

Produkt: Weitzer Parkett WP 3-Schicht Parkett Comfort Diele Eiche astig wild (180 cm Länge, 17,5 cm Breite), ca. 2,5mm Nuttschicht, Gesamtstärke 11mm oder gleichwertiges

#### **Bodenbeläge Nassräume:**

Fußbodenheizung qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug, Format ca. 60x30cm, im Verband verlegt (lt. Fliesenteilungsplan). Margres Concept beige oder gleichwertig. Die Verfugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt.

Inkl. Ausführung der entsprechenden Feuchtigkeitsisolierung in den Sanitärbereichen am Boden und im Spritzwasserbereich an den Wänden inkl. Wand-Hochzug.

#### **Bodenbeläge interne Stiegenanlagen EG - 1.OG:**

Holztrittstufe, Setzstufe weiß

Holzhandlauf mit Systembefestigung

#### **Bodenbeläge intern Stiegenanlage EG – KG:**

Tritt- und Setzstufe Margres Concept beige oder gleichwertig, geschnitten aus Feinsteinzeug 30/60

Holzhandlauf mit Systembefestigung

#### **Bodenbeläge Terrassen/Loggien:**

Betonplatten grau, Stärke 4 cm, Format ca. 50 x 50 cm.

### 4.3 Bodenaufbau

Schwimmender Estrich, Trittschall und Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis.

### 4.4 Wand und Deckenbeschichtungen

Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnräume/Wohnküche, Zimmer:

Wand: gespachtelt oder geputzt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und



Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen.  
Decke: Ausführung wie Wand.

Bad:

Qualitativ hochwertige Verfliesung aus Feinsteinzeug, im Verband verlegt (lt. Fliesenteilungsplan), Format ca. 60x30cm. Margres Concept oder gleichwertiges. Die Ver fugungen sind auf die Fliesenfarben abgestimmt. Verfliesung bis Zargenoberkante an zwei Wänden im Raum.

WC:

Im WC wird die Wand hinter dem WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verflies t. Die restlichen Wände mit Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen und darüber gemalt mit weißer Latexfarbe.

Alle anderen Wand- und Deckenflächen: gespachtelt (Standardspachtelung in Q2), gestrichen, Farbe: Dispersion weiß der Nassabriebklasse 3. Die Standardspachtelung genügt den üblichen Anforderungen an Wand und Deckenflächen, streiflichtbedingte Abzeichnungen sind nicht auszuschließen. Teilweise abgehängte Gipskarton-Decken in Vorräumen/Gängen, Bädern, WCs und Abstellräumen gemäß Architektur- und Haustechnikplanung (ist nicht im Verkaufsplan dargestellt).

#### 4.5 Fenster und Fenstertüren

Fenstertür- und Fensterkonstruktionen als Kunststoff-Konstruktionen, Farbe innen weiß bzw. nach Wahl des Architekten.

Eventuelle Absturzsicherung aus Sicherheitsglas (klar) am Fensterstock mit vertikalen Profilen (Farbe weiß) montiert. Ausführung laut Ö-Norm.

Schalldämmwert mindestens 38dB

Uw-Wert mindestens 1,40W/m<sup>2</sup>K bezogen auf die Prüfnormgröße (1,23/1,48m), mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend der Bauphysik.

Innenfensterbank (bei bodentiefen Fenster keine vorhanden), Außenfensterbank Alu pulverbeschichtet in der Farbe Weiß oder nach Wahl des Architekten

Je Aufenthaltsraum mind. ein Fenster mit Drehkippsbeschlag.

Beschlag Edelstahl

Fensterbeschlag Grundmann Modell 18004, oder gleichwertiges (elliptischer Querschnitt) passend zu Innentürbeschlägen, Innenfensterbänke aus Holzformbauteilen mit Melamin-Harz. Außensohlbänke ALU (Farbe gemäß architektonischem Gesamtkonzept), Innenfensterbank Werzalit oder gleichwertiges.

Alle Fenster- und Türkonstruktionen werden unter Berücksichtigung der Vorschriften der Bauordnung für NÖ und weiterer anwendbarer Regelwerke hergestellt und eingebaut.

#### 4.6 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren im Stiegenhaus mit Doppelstehfalzzarge als Brandabschlüsse teilweise mit Türschließer, Klimaklasse C, U-Wert mind. 2,50 W/m<sup>2</sup>K, weiß lackiert

Glatte Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter weißer Oberfläche. Die Türblätter (Durchgangslichte 90/210 cm) werden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Absenkdichtung hergestellt.

Einbruchswiderstandsklasse RC2

Türdrücker/-knaufgarnitur in Edelstahl matt mit Langschild mit Aufbohr- und Ausziehschutz.

Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar, Schloss mit Mehrfach- Verriegelung. Die Türelemente sind mit einem Weitwinkel Türspion und Türschild mit Top-Nummer ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich Einbruchschutz der Widerstandsklasse RC2 und sind gemäß Brandschutzkonzept teilweise mit einem Türschließer ausgestattet. Die Türschließer sind

aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen erforderlich, um den sicheren Fluchtweg durch das Stiegenhaus zu gewährleisten.

Farbe innen und außen weiß, oder nach Wahl des Architekten

#### **4.7 Innentüren**

Bei den Innentüren kommen Holzumfassungszargen (Fa. Dana, Modell Strategie Wabe oder gleichwertiges), weiß lackiert mit einem gefälztem Türblatt zur Ausführung. Die Innentüren werden mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm errichtet.

Innentüren als glatte Holztüren mit Holztürblatt als Wabentürblatt, mit weiß beschichteter Oberfläche. Beschläge aus Edelstahl matt, in Bad und WC: Drücker mit WC-Beschlag (Rosette, Drehknopf, Notöffner) in Wohnküchen/Zimmer: Drücker mit Buntbartschloss. Fa. Grundmann oder gleichwertiges

#### **4.8 Sonnenschutz**

Sonnenschutz im kompletten Erdgeschoss: Außenliegende, in der Fassade eingebaute Rollläden mit Licht- und Lüftungsschlitzen, Bedienung elektrisch (jedoch ohne Windwächter) mittels Schalter oder Fernbedienung bedienbar. System Warema oder gleichwertiges, Unterputzrolläden. Behang in weiß Aluminium, Führungsschienen in Weiß.

Sonnenschutz in den kompletten Obergeschossen: Schienengeführte, in der Fassade eingebaute Außen- Raffstore (System Warema oder gleichwertiges) mit S-Lamellen, Bedienung elektrisch (jedoch ohne Windwächter) mittels Schalter oder Fernbedienung bedienbar, Farbe Lamellen in weiß Aluminium, Führungsschienen in Weiß.

#### **4.9 Rauchmelder/Gegensprechanlage**

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind mit je einem batteriebetriebenen Rauchmelder ausgestattet. Im Untergeschoss sind Schleusentüren in Brandschutzqualität vorgesehen. Die Gegensprechanlage ist beim Eingang situiert.

#### **4.10 Sanitärausstattung**

Waschmaschinenanschluss in Bädern oder Abstellräumen lt. Plan

WC:

Wand-Hänge WC: Wandtiefspülklosett, weiße Keramikschale (Villeroy & Boch Saval 2.0 oder gleichwertiges) samt Sitzbrett und Deckel, sowie integriertem Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Spültechnik. Und einer weißen Betätigungsplatte (Fa. Geberit / Sigma oder gleichwertiges).

Handwaschbecken: In den WCs (wenn lt. Verkaufsplan ein separates WC vorgesehen ist) ca. 45 cm x 28 cm Farbe weiß, Laufen Pro A.

**Bad:**

Badewanne (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Stahleinbaubadewanne (Format ca. 180x80), aus weiß mit mittigem Einlauf, (Laufen Pro A oder gleichwertiges) inkl. Wannenträger.

Wannenarmatur: Aufputz-Einhebel- Wannenfüllbatterie verchromt, (Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertiges) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause und Duschschauch (Grohe Tempesta Mono oder gleichwertiges).

Duschtasse (wenn laut Verkaufsplan vorgesehen): Eingebaute, flache Duschtasse mit < 4,5mm Stufe, (Format lt. Plan), aus Stahl-Email weiß, (Fa. Kaldewei Cayonoplan oder gleichwertiges).

Duscharmatur: Aufputz-Einhebel-Garnitur verchromt, (Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig) und einem Handbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Duschschauch (Grohe Tempesta Mono oder gleichwertiges).

Handtuchheizkörper: Ausführung eines als elektrischer Sprossenheizkörpers in der Farbe Weiß, (Format ca. 50 - 60cm, Höhe ca. 130cm), (Fa. Zehnder / Zeno oder gleichwertiges).

Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn sowie ein Ablauf- Anschluss (im Bad/WC oder Abstellraum gemäß Verkaufsplan).

Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner (Alternativ im Abstellraum).

## **5 Heizung, Lüftung**

### **5.1 Allgemein**

Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt über händisch regulierbare Ventile im Heizungsverteilerkasten. Zusätzlich ist im Referenzraum (in der Regel im Wohnzimmer) ein Raumthermostat angeordnet.

### **5.2 Raumthermostate**

Elektronischer Raumtemperaturregler im Referenzraum mit Drehknopf für die Sollwerteneinstellung. Einfache Regelung durch analoge Einstellung.

### **5.3 Lüftung**

Abluft für Bäder erfolgt über Einzellüfter Schalter und Nachlaufrelais. Der Einzellüfter in den WCs wird gleichzeitig mit Lichtschalter aktiviert und ist mit Nachlaufrelais ausgestattet. Einzellüfter in Abstellräumen (wenn Waschmaschinenanschluss) sind über Schalter (Doppelwippe mit Licht) separat zu steuern. Um etwaigen durch Unterdruck hervorgerufenen Effekt vorzubeugen kommen Fensterfalzlüfter zur Ausführung.

## 6 Elektroinstallation

Die gesamte Anlage wird vom öffentlichen Netz mit elektrischer Energie versorgt. Eine Trafoanlage wird im Bereich des Müllraums Stettnerweg errichtet, ein Niederspannungsraum im Untergeschoss. Die Anspeisung erfolgt über einen Hauptverteiler, der alle Wohnungs- und Hausvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallationen enthält. Die Zähler für die Wohnungen befinden sich in den Haustechnikräumen im Untergeschoss.

Elektroausstattung Wohnungen:

Die folgenden Angaben geben die standardmäßig vorgesehene Elektroausstattung in den Wohnungen an, die genaue Ausführung in den Wohnungen kann davon abweichen und ist den Elektroinstallationsplänen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt. Die Unterteilung innerhalb jeder Einheit (je Wohnungsteil) erfolgt unter Putz. Jede Wohnung hat mindestens 2 Beleuchtungstromkreise.

Stromkreise je Wohnungseinheit (Ausstattung abhängig von Wohnungsgröße, siehe Verkaufspläne):

- 1 Stromkreis Kochfeld
- 1 Stromkreis Backrohr
- 1 Stromkreis Kühlschrank, Gefriergerät
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 1 Stromkreis Handtuchheizkörper
- 3 Stromkreise Steckdosen
- 2 getrennte Stromkreise Licht

### 6.1 Abstellraum & Schrankraum

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine (alternativ im Bad)

### 6.2 Badezimmer / Dusche

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschtisch direkt schaltbar
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (alternativ im Abstellraum)
- 1 Steckdose Klappdeckel für Trockner (alternativ im Abstellraum)

### 6.3 Eingangsbereich außen

- 1 Klingeltaster

### 6.4 Vorraum

- 1-2 Deckenauslässe mit 2 Wechselschaltern, teilweise mit Kreuzschaltern
- 2 Steckdosen
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz für Starkstrom (oder alternativ im Abstellraum bzw. wo technisch möglich)
- 1 Gegensprechanlage (nachrüstbar auf Videoinnenstelle)

## 6.5 Kochnische / Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 direkter Wandauslass über der Abwäsche
- 1 Steckdose über dem Herd zum Anschluss eines Dunstabzuges (Umluft)
- 1 Herdanschlussdose mit 2,5 m Kabel
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank
- 3-5 Steckdosen über Arbeitsplatte

## 6.6 Gang

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern
- 2 Steckdosen

## 6.7 WC

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter

## 6.8 Wohnzimmer

- 2 Deckenauslass mit Ausschaltern, teilweise mit Wechsel- oder Kreuzschaltern
- 4-6 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Kabelplus und 1 A1 (Telekom) Steckdose, sowie 1 Leerdose

## 6.9 Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 3-5 Steckdosen
- 1 Mediensteckdose (A1 oder Kabelplus) und 1 Leerdose

## 6.10 Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden

- 1 Wandauslass mit Ausschalter innen
- 1 Steckdose mit Klappdeckel je Balkon, Loggia oder Terrasse

## 6.11 Schalter- und Steckdosenprogramm

Ausführung: Schalter & Steckdosen in weiß

Höhenangaben beziehen sich auf die Achse:

- die Steckdosen sitzen in der Regel ca. 30cm hoch
- die Arbeitssteckdosen in den Küchen sitzen ca. 110cm hoch
- die Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank sitzen ca. 30cm hoch
- die Steckdosen über den Waschtischen und Handwaschbecken sitzen ca. 120cm hoch
- die Steckdose für den Dunstabzug sitzt ca. 205cm hoch

- Einzelschalter (oberster Schalter) sitzen in der Regel auf einer Höhe von ca. 105cm
- der Lichtschalter neben dem Doppelbett auf einer Höhe von ca. 55cm
- Gegensprechanlage und Raumthermostate sitzen auf ca. 140cm.

Schalterprogramm:

Fa. Efael Logus 90 weiß oder gleichwertiges

Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Bei sämtlichen Wand- und Decken- Auslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt (mit provisorischer Glühbirne und Fassung, ohne Leuchten).

### **6.12 Fernsehempfang/Telekommunikation**

In jeder Wohnung befindet sich ein Medienverteiler.

In diesen Verteilern werden je Wohnung die Versorgungsleitungen für die Medien folgende Medien geführt.

A1: Festnetz, Internet, TV

Kabelplus: Festnetz, Internet, TV

In jedem weiteren Wohn- und Schlafrum wird eine sternförmige Leerverrohrung, inkl. Vorspanndraht mit Unterputz- Dose und Blindabdeckung (=Medienleerdose), passend zum angebotenen Schaltermaterial, installiert. Durch dieses kann auch nachträglich noch ein Medium nachgezogen werden.

### **6.13 Gegensprechanlage Innen**

Obergeschoßwohnungen:

Gegensprechanlage im Vorzimmer, Gängen oder Wohnküche, Farbe in Weiß, Fa. Bticino oder gleichwertiges. Nachrüstbar Video: mittels Videoinnensprechstelle (Verkabelung für Video gerichtet).

Die Außenstelle der Gegensprechanlage befindet sich im Erdgeschoss beim Hauseingang.

Erdgeschoßwohnungen: Klingeltaster Audio

## 7 Sonstige Ausstattung

### 7.1 Wasserauslass auf den Terrassen EG und DG

Ausführung: je Wohnung zugeordneter Terrasse eine selbstentleerende, frostsichere Armatur  
Produktbeispiel: Kemper Frosti

### 7.2 Schließanlage

Ausführung eines Schlüssel-Schließsystem mit Doppelprofilzylinder beidseitig sperrbar und 5 Stk. Schlüssel pro Wohnung.

Einlagerungsabteile werden mit Vorhangschloss ausgestattet. Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zum Öffnen der Garagentore geliefert. (Auch mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar).

### 7.3 Terrassen und Balkone

Untersicht der Balkone werden entsprechend dem architektonischen Gestaltungskonzept in Sichtbeton ausgeführt. Sämtliche Wohnungen weisen einen minimalen Niveauunterschied zwischen der Ebene der Innenräume und jener der Außenfläche auf.

Balkone, Loggien:

Boden: Betonplatte 50 x 50 cm

Geländer: Eine durchgehende Brüstung aus Stahlbeton bzw. Schlosserkonstruktion verzinkt.

Trennwände zwischen den Terrassen aus Stahlrohrrahmen (verzinkt) mit einseitig montierten Senova-Platten nach Erfordernis (s. Grundrisse).

### 7.4 Eigengärten

Im Erdgeschoss wird entlang der Außenwände ein Traufenstreifen mit Schotter und Randabschluss zum angrenzenden Garten ausgeführt.

Die Rasenflächen werden mittels Besämung mit Gebrauchsrasen ausgeführt. Weitere Bepflanzungen gemäß Verkaufsplan. In den Eigengärten beträgt die Vegetationsschicht mind. 20 cm (Eigengärten sind großteils vollständig unterkellert). Die Pflanzung von tiefen wurzelnden Sträuchern kann daher nur durch Aufschüttung erfolgen.

Maschendrahtzaun, verzinkter Draht, PVC ummantelt, Farbe anthrazit, Höhe ca. 120cm zwischen den Eigengärten bzw. zu den allgemein zugänglichen Teilen der Anlage.

Zauntüren mit Einbauzylinder (sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel).

Ggf. können sich Schächte für die Be- und Entlüftung des Untergeschosses in den Eigengärten bzw. an die Eigengärten angrenzend befinden (siehe Verkaufsplan).

Gestaltung gem. Verkaufsplan.

### 7.5 Allgemeinbereich und Allgemeinräume, Stiegenhaus und Gänge

Bodenbelag:	Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen in Feinsteinzeug
Wand- und Deckenanstrich:	Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt mit der Nassabriebklasse 3.
Portale/Türen:	hochwärmegeädämmtes Türsystem aus Aluminium mit Isolierverglasung.
Beleuchtung:	Deckenleuchten, Leuchttaster
Brandrauchentlüftung:	Über die Lichtkuppel über der obersten Geschoßdecke.

### 7.6 Kinderwagen-/Fahrradabstellraum

Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss untergebracht und nach Möglichkeit den einzelnen Stiegen zugeordnet. Mittels Aufzüge sind diese barrierefrei vom jeweiligen Stiegenhaus erreichbar.

Bodenbelag:	Beschichtung im Untergeschoss und Feinsteinzeug Erdgeschoss.
Wand- und Deckenanstrich:	Kinderwagenraum im Erdgeschoss: Gespachtelt und einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt. Fahrradraum. Einfarbig mit Dispersionsfarbeweiß gemalt.

### 7.7 Müllraum

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss. Die Erschließung ist über das Stiegenhaus sowie straßenseitig gegeben. An den Wänden wird ein Prallschutz in entsprechender Höhe angebracht.

Bodenbelag:	Beschichtung
Wand- und Deckenanstrich:	Einfarbig mit Dispersionsfarbe weiß gemalt mit der Nassabriebklasse 3
Bodenablauf:	Siphon mit Geruchverschluss
Wasseranschluss:	Kaltwasseranschluss
Einrichtung:	Pralleisten aus Aluminium für die Müllgefäße
Lüftung:	mechanische Lüftung

### 7.8 Postfachanlagen

Erdgeschoßwohnungen:	Einzelbriefkasten an der Außenfassade im Bereich der Wohnungseingangstür
Obergeschoßwohnungen:	Im Eingangsbereich Stiegenhaus mit einer Postfachanlage mit einem separaten Fach für Papiermüll und einem Informationsbereich für die Hausverwaltung ausgestattet.

### 7.9 Aufzug

Die Mehrfamilienhausanlage Stiege 1 bis 4 werden durch eine Aufzugsanlage (Fa. Otis oder gleichwertig), welche die Wohnungen und das Untergeschoss erschließen, ausgeführt.



## 8 Kellerräume/Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist jeweils ein versperrbares Einlagerungsabteil im Untergeschoss zugeordnet. Die einzelnen Einlagerungsabteile weisen hochwertige Beschläge aus Metall verzinkt auf. Die Türen sind mit einem Vorhangschloss ausgestattet.

Teilweise sind bei den Einlagerungsabteilen im oberen Bereich der Wände Entrauchungsöffnungen (Gitter) vorgesehen, welche nicht verstellt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Baurestfeuchte in der Anfangsphase aufgrund der Luftfeuchtigkeit zu einer eingeschränkten Nutzung kommen kann (erhöhte Möglichkeit der Kondensatbildung und Gefahr der Schimmelbildung).

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

Bodenbelag - Beschichtung

## 9 Tiefgarage

Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich im Untergeschoss.

Stellplatzgrößen richten sich nach den Mindestanforderungen der BO/OIB-Richtlinien. Die Stellplatzgrößen betragen ca. 250 x 500 cm, die Behindertenstellplätze ca. 350 x 500 cm.

Hinweis: Durch erforderliche gebäudetechnische bzw. statische Erfordernisse, kann es vorkommen, dass die Raumhöhe partiell eingeschränkt sein kann.

Der Boden wird mit einer Beschichtung ausgeführt. Im gesamten Garagenbereich sind Bodenmarkierungen inkl. durchlaufende Nummerierung der Stellplätze aufgebracht.

Entwässerung:

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung der Tiefgarage durch die Wohnungseigentümer werden zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer Bodenverdunstungsrinnen ausgeführt. Zum Teil befinden sich die Verdunstungsrinnen im Randbereich der Stellplätze.

Für die Reinigung der Tiefgarage und die erforderlichen Wartungsarbeiten des Kanalsystems muss die Garage frei von Fahrzeugen sein, im Bedarfsfall muss darüber hinaus auch der Zugang zu diesen Sammelgruben gewährleistet werden.

Türen und Tore:

Der Zutritt zum Gang oder Stiegenhaus wird bei den garagenseitigen Schleusentüren mit einem Türknauf bzw. bei Fluchtwegen ggf. mit Panikbeschlag versehen. Sämtliche Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als Brandschutztüren, Schleusentüren mit Glasausschnitt ausgeführt.

Das Garagentor wird als Rollgittertor (luftdurchlässig) ausgeführt. Die Bedienung erfolgt mittels Schlüsselschalter außen, Innen mittels Zugschalter mit Seil sowie einer Fernbedienung. Die Durchfahrtshöhe in der Tiefgarage beträgt ca. 2,1 m.

Technische Ausrüstung:

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die Belüftung erfolgt über natürliche Zu- und Abluftöffnungen.

Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflagen errichtet.

## **10 Außenanlagen**

Die allgemein zugängliche Außenanlage steht sämtlichen Wohnungsnutzerinnen zur rücksichtvollen Nutzung laut Hausordnung zur Verfügung. Es gibt einen Kinderspielplatz sowie private Eigengärten. Die Grünraumgestaltung wird laut landschaftsplanerischem Gestaltungskonzept (Verkaufspläne) umgesetzt.

Die erforderlichen Verbindungswege werden befestigt mittels Betonpflastersteinen ausgeführt und ausreichend beleuchtet. Die Entwässerung der versiegelten Flächen erfolgt seitlich in die Grünbereiche bzw. über Bodeneinläufe.

Die Abgrenzung zwischen allgemein zugänglichen Bereichen zu bzw. zwischen Eigengärten erfolgt mit einem Maschendrahtzaun.

## **11 Pool**

Im allgemeinen Teil der Außenanlagen ist das Pool situiert. Dieser Pool kann zum „Baden“ benutzt werden. Die Nutzung ist durch eine „Badeordnung“ geregelt. Das Pool kann nur in dem dafür vorgesehenen Zeitraum benutzt werden.

## **12 Küchen**

Anschlüsse für Küchen gerichtet (Küchenmöbel und Küchengeräte sind nicht inkludiert)  
Dunstabzüge sind mit Umluft möglich (keine Abluft)

## **13 Sonstiges**

Die in den Verkaufsplänen dargestellten Möblierungen (außer Sanitär, Allgemeinbereiche) sind im Lieferumfang nicht enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag grundsätzlich alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und ausgeführt werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen vorbehaltlich Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen sowie Änderungen aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben zu verstehen sind, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheit darstellen.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie die der Allgemeinbereiche.