

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUSANLAGE JARO SCHMIED-STRASSE 1 2100 KORNEUBURG

1. BAUBESCHREIBUNG

1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage liegt in der Stadtgemeinde Korneuburg, im Bundesland Niederösterreich. Das Grundstück befindet sich nicht unweit des Stadtzentrums in der Jaro Schmied-Straße 1. Die Schnellbahnlinsen S3 und S4, sowie diverse Regionalzüge und Busse verbinden Korneuburg mit Wien und den Gemeinden rundum. Mit dem Auto erreicht man rasch die Ausfahrt Korneuburg der Autobahn A22 und ist in ca. 15 Minuten im Stadtzentrum von Wien.

1.2 Allgemeine technische Daten

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Kanal: Alle Fäkalwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme durch die EVN AG. Die Kalt- und Warmwasser- bzw. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede Wohnung einzeln.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der EVN AG.

Müllentsorgung: Zur Sammlung der Abfälle gibt es einen eigenen Müllplatz im Freien, welcher neben dem Zugang gelegen ist. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch den Abfallverband Korneuburg.

1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Jaro Schmied-Straße handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 16 topographischen Einheiten. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Untergeschoß, Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und 1 Dachgeschoß. Sämtliche Geschoße sind durch einen behindertengerechten Aufzug verbunden.

Die Tiefgarage weist 23, unterschiedlich breite Stellplätze auf. Zu- & Abfahrt erfolgt über die östlich angrenzende Zufahrtsstraße. Diese Zufahrt wird mit einer geschlossenen Wand zum Nachbarn und einem extensiv begrünten Dach ausgeführt. Im Kellergeschoß sind neben der Tiefgarage auch Nebenräume, wie Haustechnikraum und Fahrradraum untergebracht. Weiters befinden sich hier die unterschiedlich großen Einlagerungsräume für die Wohnhausanlage, wobei jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil besitzt.

1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über einen asphaltierten Zugang, über den auch der überdachte Müllplatz erreichbar ist. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind KABELPLUS (Kabelfernsehen und Internet), sowie Telefonanschlüsse (A1 Telekom) in allen Wohnungen vorgesehen. Ein Parabolspiegel für die SAT-Anlage für den Empfang von DVBT wird aufgestellt.

1.5 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Stärke aus Stahlbeton

Außenwände: Stahlbeton oder Durisol ca. 25 cm, mit Vollwärmeschutzfassade ca. 16 cm;

An statisch erforderlichen Bauteilen wird die Außenwand in Stahlbeton mit ca. 20 cm (und ca. 16 cm Vollwärmeschutz) ausgeführt

Wohnungstrennwände, bzw. tragende Innenwände: Stahlbetonwände, wo erforderlich mit einer zusätzlichen Gipskartonvorsatzschale

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend aus 10 cm starken Trockenbau

Kellerabteile: System Gerhardt Braun Holzprofil Trennwandsystem

Deckenkonstruktion: Stahlbeton, wo erforderlich mit abgehängter Decke bzw. Poterie in Gipskarton, im Untergeschoß teils mit Deckendämmplatten

Dachkonstruktion: Kombinierte Flachdach-Steildachkonstruktion aus Stahlbeton (Sargdeckel) mit darüber liegender Wärmedämmung, Oberfläche aus alubeschichteter Dachverblechung bzw. Plattenbelag bei den Dachterrassen, gemäß Verkaufsplänen

Kellermauern: dichte Stahlbetonwände

Balkone, Terrassen: Die Unterkonstruktion besteht aus Stahlbetonplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt. Plattenbelag gemäß Verkaufsplänen

Wärmedämmung, Schallschutz: mindestens gemäß der bei der Einreichung gültigen Bauordnung

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Reibputz in Standardfarbe, Erdgeschoßzone mit Kontrast

1.6 Bauwerk-Technik

Aufzug: Barrierefreier Personenaufzug mit Haltestellen vom ersten Untergeschoß bzw. Garagen- geschoß bis ins Dachgeschoß

Garagenein- und ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im nördlichen Teil der Liegenschaft und über eine öffentliche Straße

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über die Heizzentrale. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler (Fernablesung), einzeln für jede Einheit; Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach ÖNORM; Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, mit Temperaturregelung

In den Bädern sind zusätzlich zur Fußbodenheizung, elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen.

Kühlung: In den Wohnräumen werden Vorkehrungen getroffen, welche ein nachträgliches Anbringen, von eigenständigen Multisplit-Geräten, zumindest in den Wohnküchen, ermöglichen.

Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizzentrale

Lüftung: Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren; Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss geplant ist, werden ebenfalls mechanisch entlüftet.

Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.

Stiegenhaus: Brandrauchentlüftung gemäß behördlichen Vorschriften

Erdungs- und Blitzschutzanlage: Anlagen gemäß ÖNORM-Vorgaben

1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Gärten: Die Wohnungen in den Erdgeschoßen verfügen über einen Garten mitsamt Terrasse. Die rasenbegrünter Gärten haben jeweils einen Zugang direkt aus der Wohnung, als auch über allgemein zugängliche Flächen.

Der Zeitpunkt der Besämung der Grünflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Jahreszeit und in Abstimmung mit dem Käufer nach Fertigstellung.

Hauseingangsportale: Alu-Glas-Konstruktion, eloxiert oder pulverbeschichtet, Standardfarbe, Isolierverglasung und Gegensprechanlage mit Kamera

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz im Vorraum

Anlieferungskästen: Im Eingangsbereich des Wohnhauses werden Standardpaketanlieferungskästen der österreichischen Post, ohne numerische Zuordnung installiert.

Türen Allgemeinbereiche: Türblatt in EI2-30-C Ausführung sowie selbstschließend, wo erforderlich

Hauptstiegen: Stiegenlauf aus Stahlbeton, schalltechnisch entkoppelt gelagert, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton

Geländer Stiegen: Geländer aus Flachstahlstehern, Geländerfüllung aus vertikalen Flachstahlstäben, Standardfarbe beschichtet

Kleinkinderspielplatz: Rasenflächen humusiert und besämt, im Bereich der Spielgeräte Fallschutz

2. AUSSTATTUNG

2.1 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen

- Parkett: Fertigparkett Eiche Natur, matt lackiert, vollflächig verklebt
- Fliesen: Bäder, WC und Abstellraum keramischer Belag
- Plattenbelag: bei allen Balkonen und Terrassen

Wandoberflächen:

- Wohnräume: geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt
- Bad und WC: keramischer Belag, Restflächen mit weißer Wandfarbe; Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten (sichtbar): Geschoßdecken gespachtelt und gemalt
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken oder Poterien in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, Toiletten, Gängen und bei Erfordernis)

2.2 Ausbauteile innen

Innentüren: Türdurchgangshöhe 2,00 m, gefälzte Türblätter, Klimakategorie I bzw. a, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge

Innentreppe DG: Holzwangentreppe, Trittstufen in Holz passend zu Parkettboden Eiche, einseitiges Geländer in Edelstahl-Glaskombination, bei der Wand ein gebürsteter Edelstahlhandlauf mit Montagerosetten

2.3 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Durchgangshöhe 2,00 m, mind. Klimakategorie II bzw. b, Widerstandsklasse WK3 mit Mehrfachverriegelung, EI2-30 bzw. EI2-30-C wo erforderlich, als Doppelfalzausführung, Oberfläche Türblatt beschichtet in Standardfarbe

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststofffenster, ausgebildet als Drehflügel, Drehkipplügel bzw. Schiebefenster, mind. 2-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert mindestens lt. Energieausweis

Sonnenschutz: In sämtlichen Wohnungen werden bei allen Fenstern und Fenstertüren, Außenraffstore bzw. Rollläden mit elektrischer Bedienung vorgesehen.

Fensterbänke: Außen: Aluminiumsohlbänke beschichtet, Standardfarbe

Innen: Gußmarmor oder gleichwertig, Standardfarbe

Geländer Balkone und Terrassen, Absturzsicherungen: seitlicher Abschluss aus Stahlbetonplatten, längsseitiges Geländer aus feuerverzinktem Flachstahlstehern, mit Geländerfüllung aus geschweißtem Gitter MW 20x20, samt rundem Handlauf

2.4 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: keramischer Einzelwaschtisch gemäß Verkaufsplänen, mit Einhandmischbatterie

Badewanne: Länge 170 cm, Breite 75 cm, weiß, mit Einhandmischbatterie

Dusche: wenn vorh. Duschwanne mit Schallschutzpads, Maße 90x90, weiß, mit Einhandmischbatterie

Waschmaschinenanschluss: WM - Anschluss als Unterputzeinheit mit Abdeckung und Absperrung, Position Anschluss laut Verkaufsplänen

WC - Ausstattung: Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe, Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Kunststoff, Standardfarbe, Vorbereitung E-Dose für Dusch WC

Handwaschbecken: Kalt- und Warmwasseranschluss, mit Einhandmischbatterie

Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe: Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung min. lt. Vorschriften

Türklingel: Video-Sprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre

Telefon, Telekabel (oder gleichwertiges): TV: Ansteckdose für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jedem Aufenthaltsraum jeder Wohnung

Wasseranschluss Außen: Je Top zugeordnetem Außenbereich, wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

3. GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der zum Zeitpunkt der Einreichung anzuwenden Richtlinien für den bautechnischen Bereich.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der Wohnungskäufer wird über derartige bzw. wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden und hat diese ohne Gegenforderung zur Kenntnis zu nehmen.