

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Für Kaufinteressenten des Projektes

2442 Unterwaltersdorf

Goldackersiedlung

Goldackerstraße 24, 26 & 28 / Linke Bahnzeile 37, 39, 41 & 43

Stand 09.08.2023



Symbolbild

Allgemeiner Hinweis

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung widersprechen, sind nur dann gültig, sofern zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten. Die Stromanmeldung bzw. Stromummeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z. B. Wien Energie) vorzunehmen.

Auch eventuelle Anschlüsse für Telefon, Internet, etc. sind vom Käufer direkt beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

Allgemeine Projektbeschreibung

Die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH errichtet in 2442, Unterwaltersdorf Goldackerstraße / Linke Bahnzeile eine Reihen- und Doppelwohnanlage in Niedrigenergiebauweise mit insgesamt 24 Wohneinheiten samt Terrassen und zugehörigen Gartenflächen.

Bauweise

Bautechnik allgemein

Niedrigenergiehäuser in massiver Kreuzlagenvollholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade. Statt eines Kellers kommt ein Dachboden, der als Lagerraum verwendet werden kann, zur Ausführung.

Malerei

Alle Wandflächen werden mit deckender Innendispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

Sämtliche Deckenflächen sind unbehandelt in Natur-/Holzoptik belassen. Auf Sonderwunsch können die Decken mit Gipskarton verkleidet und mit deckender Innendispersion, einfarbig, weiß, gemalt werden.

Wände und Decken bleiben im Technikraum unbehandelt und werden nicht gemalt, alle Leitungen inkl. Fußbodenheizungsverteiler/Elektroverteiler im Technikraum erfolgen in Aufputzinstallation (d.h. Leitungen frei und sichtbar).

Boden- und Wandbeläge

Wohnküche, Zimmer, Flur OG

Boden aus Eiche-Mehrschicht-Fertigklebeparkett, vollflächig verklebt oder gleichwertig, mit werkseitiger Versiegelung lt. Muster.

Bad & WC, Vorraum EG

Boden aus Feinsteinzeugfliesen, großformatige Qualitätskeramik, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt lt. Muster.

Wände aus keramischem Fliesenbelag, mittelformatige Qualitätskeramik, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Wandverfliesung erfolgt in Bädern bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m im Bereich Waschbecken, im Spritzwasserbereich (Dusche, Badewanne) bis Deckenunterkante. Oberhalb der Verfliesung werden die Wände weiß gemalt, die restlichen Wandflächen werden mit Fliesensockel und weißer Innendispersion ausgeführt.

Bei den WC's wird die Verfliesung auf der Spülkastenseite bis auf OK Spülkasten – ca. 1,20m - hochgezogen. Entlang der übrigen Wände wird ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß mit Innendispersion gemalt.

Der Boden im Vorraum im EG wird mit großformatiger Qualitätskeramik mit Fliesensockel ausgeführt.

Technikraum

Boden aus Feinsteinzeugfliesen, mittelformatige Qualitätskeramik, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.

Fenster- und Terrassentüren

Kunststoff-Fenster (außen weiß, innen weiß) in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung sowie Kunststoff-Terrassentüre in Drehausführung mit 3-fach Isolierverglasung, sonstige Anforderungen lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Kunststoff weiß.

Sonnenschutz

Alle Fenster- und Fenstertüren werden mit manuell betriebenen Außenrollläden ausgestattet. Der Außenrollladen der Terrassentüre im EG wird elektrisch ausgeführt. Sämtliche Sonnenschutzkästen sind „Aufputz sichtbar“ montiert.

Hauseingangstür

Die Wohnungseingangstür, ausgeführt mit der Sicherheitsstufe WK II, besteht aus einer Blockzarge aus Aluminium mit Blindstock und dreidimensionalen Türbändern sowie einem gefalzten Türblatt mit Sicherheitsbeschlag.

Schließanlage

Sämtliche für Hauseigentümer sperrbare Schlösser werden mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem ausgestattet.

Innentüren

Holzzargen passend zu den Türen mit Röhrenspantürblätter lt. Muster.

Innentreppen

Stiegenlaufplatten werden aus einer Holzkonstruktion hergestellt. Die Trittstufe wird mit einem Holzbelag ausgeführt. Die Setzstufe wird weiß beschichtet. Stufenbegleitsockel wird keiner vorgesehen. Die Innenwände des Treppenhauses werden mit einer Lage GK Platten vollflächig beplankt.

Haustechnik

Elektroinstallation

Unterputzinstallation (bis auf Technikraum) mit eigenem Wohnungsverteiler. Elektroinstallation erfolgt laut Elektroinstallationsplan. Die Telefon- und Internetleitung wird in den Medienverteiler eingeleitet. Der Anschluss selbst ist vom Wohnungskäufer beim gewählten Anbieter zu veranlassen. Schalter und Steckdosen: Flächenschalter in weiß. Bei jedem zweiten Stellplatz ist ein Leerrohr für die Nachrüstung von E-Ladepunkten vorbereitet.

Warmwasser und Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Split-Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung. Situierd wird der Wärmeblock im Technikraum unter der Treppe. Die Wärmepumpe wird vor der jeweiligen Einheit im Eingangsbereich auf einem vorbereiteten Sockel montiert.

Die Ausbringung der Heizenergie erfolgt direkt über eine Fußbodenheizung, im Bad im OG wird zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchwärmer situiert. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt mittels zentralem Raumthermostat im Wohnraum des EG.

Sanitärausstattung

Sanitäre Standardausstattung EG

Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß lt. Muster.

Handwaschbecken weiß, Einhandmischer verchromt lt. Muster.

Duschtasse ohne Duschtrennwand, Abflussgarnitur mit Edelstahl-Sichtteil und einem Aufputz-Brause-Einhandmischer (Hand- oder Regenbrause lt. Muster).

Sanitäre Standardausstattung OG

Doppelwaschtisch, weiß. inkl. Einhandmischer verchromt lt. Muster.

Emaillierte Badewanne, weiß mit Aufputz-Wannenbrause-Set ohne Duschstange lt. Muster.

Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß lt. Muster, zusätzlich ein Leerrohr für die Nachrüstung eines Dusch-WC.

Dusche ohne Duschtrennwand, Abflussgarnitur mit Edelstahl Sichtteil und einem Aufputz-Brause-Einhandmischer (Hand- oder Regenbrause lt. Muster).

Kamin

Zusätzlich wird je Haus ein Rohrkamin geeignet für feste Brennstoffe eingebaut. Die Situierung erfolgt im Wohnzimmer an der Treppenhauswand. Somit ist über das offene Stiegenhaus die Beheizung des gesamten Hauses möglich. Der Kondensat-Anschluss wird nicht an den Kanal angeschlossen.

Dachboden

Der Dachbodenraum ist nicht als Aufenthaltsraum ausgebaut. Der Dachbodenraum kann vom Nutzer unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben entsprechend den Vorgaben aus dem Wohnungseigentumsvertrag, dem Benutzerhandbuch und technischen Dokumentation ausgebaut werden. Die Installation sind sichtbar verlegt. An und Wand- und Boden befindliche technische Installationen, wie Flex-Rohre, Dampfsperren sind bei einer Nutzung oder eines Ausbaus des Dachbodenraumes entsprechend zu schützen.

Außenanlagen

Eigengärten werden im Gelände Verlauf geplant, humusiert und besäht. Errichtung erforderlicher Böschungen sowie diverser Stützmauern lt. Verkaufsplan.

Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze (nur falls nötig) sowie zwischen den Eigengärten, mittels eines ca. 1,0 m hohem Maschendrahtzaunes. Zugänge zu den Eigengärten mittels einer Gartentür.

Die erforderlichen Zugangs-, Verbindungs- und Erschließungswege werden gepflastert oder asphaltiert.

Die PKW-Stellplätze werden mit einem Drainpflaster ausgeführt. Die Hauptzufahrt wird mit einem Asphaltbelag ausgeführt.

Oberflächen- und Dachwässer werden auf Eigengrund bzw. Allgemeinflächen zur Versickerung gebracht.

Ausführung der Traufenbereiche um die Häuser mittels eines rundumlaufenden Schotterstreifens.

Separat abgetrennte Plätze für Müllcontainer.

Im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses wird ein Briefkasten montiert.

Terrassen

Betonplatten im Kiesbett verlegt lt. Muster.

Wasser- & Stromanschluss im Freien

Alle Gartenterrassen erhalten außen einen frostsicheren Wasseranschluss sowie eine Steckdose mit Klappdeckel.

PV-Anlage

Auf das Dach jedes Hauses wird eine entsprechend dimensionierte PV-Anlage installiert.

Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften, technischen Weiterentwicklungen oder erforderlichen Umplanungen sind ausdrücklich vorbehalten, soweit sie für den Erwerber zumutbar sind, insbesondere, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Wartungsarbeiten sind unbedingt für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung durchzuführen. Bei der Wohnungsübergabe wird ein Benutzerhandbuch übergeben. Die darin enthaltenen Benutzungs- und Pflegehinweise sind einzuhalten.

Hinweis:

Das als Baustoff verwendete Naturprodukt Holz kann einer natürlichen Veränderung unterliegen („Holz lebt“).