

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3151 St. Georgen/Steinfelde

Datum: 23.02.2024

1.) GEBÄUDEANORDNUNG

Auf dem Grundstück mit der Nr. 158/6 wird eine Reihenanlage mit neun südorientierten zweigeschossigen Wohneinheiten entstehen. Die geplante Reihenanlage gliedert sich in zwei Baukörper, wobei je drei bzw. sechs Wohneinheiten einen zusammenhängenden Baukörper bilden. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich ein Parkplatz mit 15 Freiflächenparkplätzen, welche zum Teil mit einer Pergola überdeckt sind. Jeder Wohneinheit ist ein Eigengarten samt Terrasse zugeordnet. Die Reihenhäuser werden nicht unterkellert ausgeführt. An der Nutzungsgrenze zu den anderen Wohneinheiten befinden sich Gartengerätehütten, welche auch als Sichtschutz dienen. Die Häuser werden in Ziegelmassivbauweise errichtet, wobei die Innenwände als Trockenbaukonstruktion hergestellt werden

2.) BAUZEIT

Baubeginn: Herbst/Winter 2023

Bauende: Herbst 2024

3.) AUSSTATTUNG - HAUSTECHNIK

Heizung, Warmwasser

Die Wärmeerzeugung zur Raumheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, wobei jeder Wohneinheit eine eigene Luft/Wasser-Wärmepumpe zugeordnet ist. Die Monoblock-Wärmepumpe ist am Dach positioniert, Puffer- und Brauchwasserspeicher sowie Regelung sind in dem, der jeweiligen Wohneinheit zugeordnetem, Technikraum im Erdgeschoss verbaut.

Die Wärmeabgabe in den Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt als Einzelraumregelung mittels analogen Raumthermostaten. Raumthermostate sind in den Aufenthaltsräumen (EG: Wohnküche, OG: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3) ausgeführt. Die Nebenräume werden witterungsgeführt geregelt und können durch den Bewohner nicht selbst geregelt werden. Im Badezimmer werden zusätzlich zur Fußbodenheizung ein elektrischer Sprossenheizkörper installiert.

Die Kaltwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, ein Rückspülfilter sowie Druckminderer ist im Abstellraum unter der Stiege verbaut.

MöGen - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg. Gen.m.b.H.

Ferdinand Buchberger-Gasse 9, 2340 Mödling **Tel.:** +43 (0)2236 46301 **Fax:** +43 (0)2236 46301-34 **E-Mail:** office@mogen.at

FN: 98316h, LG Wr. Neustadt **UID:** ATU59081601 **UniCredit Bank Austria AG:** IBAN AT90 1200 0006 3104 0201, BIC BKAUATWW

Kundenservice-Öffnungszeiten: Mo-Do, 8-12 Uhr

Stützkühlung im Sommer

Über die Decke in den Reihenhäusern wird auch eine Stützkühlung im Bereich der Aufenthaltsräume (EG: Wohnküche, OG: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3) ausgeführt. Die Kälteversorgung erfolgt über dieselbe Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage.
Betriebsart: Change-over

Hinweis: Es handelt sich hierbei um keine Klimatisierung der Räume. Ein Temperaturunterschied von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.

Lüftung

Um in den Wohnungen einen Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten zu können, werden Wandzuluftelemente in entsprechender Anzahl (siehe Verkaufsplan) eingebaut. Im Badezimmer bzw. WC werden Abluftventilatoren eingebaut, wobei jener im Badezimmer permanent auf einer Grundlaststufe Luft absaugt und somit für einen entsprechenden Luftwechsel sorgt. Im Badezimmer gibt es eine zweite Stufe, wobei diese über einen Raum-Hygrostat geregelt wird. Der Abluftventilator im WC wird über den Lichtschalter mit Verzögerung und Nachlauf geschaltet.

Sanitärausstattung

WC-Schale wandhängend Keramik weiß
Klosettsitz mit Deckel weiß
Waschtisch gerundet Keramik weiß
Einhandwaschtischarmatur verchromt
bodenebene Dusche verflieset mit Duschtrennwand aus Glas
Einhandmischer mit Brausegarnitur
Waschmaschinenanschluss mit verchromter Anschlussplatte

Kalt-Warmwasseranschluss mit Abflussanschluss und Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.

Elektroinstallation

Die Anschlussmöglichkeit für Internet ist bis in die Wohneinheit vorgerichtet.
Das komplette Ausstattungsprogramm der E-Installationen ist den Verkaufsplänen zu entnehmen.

Auf dem Dach der jeweiligen Wohnhausanlage wird eine PV-Anlage je Haus mit ca 2,05kWp errichtet.

Das Ausstattungsprogramm der Wohneinheiten enthält keine Beleuchtungskörper.

4.) AUSSTATTUNG - ALLGEMEIN

Fenster

Kunststofffenster und -türelemente.

Die Fenster kennzeichnen sich durch eine 3-fach-Verglasung und Einhand- Dreh-Kippbeschlägen aus.

Verglasung

Dort wo behördlich vorgeschrieben, wird ein Sicherheitsisolierglas verwendet.

Fensterbänke

Fensterbänke außen: Aluminium natur eloxiert oder pulverbeschichtet in der Farbe nach Wahl des Architekten.

Fensterbänke innen: Kunststoffbretter weiß beschichtet mit integrierter Formkante.

Sonnenschutz

An allen Fenstern der Reihenhäuser kommt ein außenliegender Sonnenschutz aus Vorbaurollläden mit seitlicher Schienenführung und händische Betätigung mittels Kurbel oder Gurt zur Ausführung. Bei allen Fensterelementen erfolgt bauseits die Vorbereitung für die Nachrüstung eines elektrischen angetriebenen Sonnenschutzes auf Funkbasis (nicht schaltergebunden!)

Bodenbelag Bad und WC

Bodenbelag aus Feinsteinzeug/Fliesen (Format ca. 20x40cm / 30x60cm oder 30x30cm).

Farbe: Farbe lt. Bemusterung.

Verfugung: Farbe lt. Bemusterung.

Bei der Abgrenzung an andere Bodenbeläge werden Trennschienen eingebaut.

Wandbelag Bad

Wandbelag aus Feinsteinzeug/Fliesen (Format ca. 20x40cm / 30x60cm oder 30x30cm).

Farbe: Farbe lt. Bemusterung.

Verfugung: Farbe lt. Bemusterung.

Verfliesungshöhe:

Im Bereich der Duschwand: raumhoch

Im Bereich des Waschtisches, WC und Badewanne: mind. 1,20m

An jener Wand, in welcher die Innentüre situiert ist, wird ein Fliesensockel mit einer Höhe von ca. 8cm ausgeführt.

Hinweis: Es werden Revisionstürchen, je nach Größe und Erfordernis hergestellt.

Wandbelag WC

Wandbelag aus Feinsteinzeug/Fliesen (Format ca. 20x40cm / 30x60cm oder 30x30cm).
Farbe: Farbe lt. Bemusterung.
Verfugung: Farbe lt. Bemusterung.

Verfliesungshöhe: ca. 1,20m

An jener Wand, in welcher die Innentüre situiert ist, wird ein Fliesensockel mit einer Höhe von ca. 8cm ausgeführt.

Hinweis: Es werden Revisionstürchen, je nach Größe und Erfordernis hergestellt.

Bodenbelag Vorraum, Technik, Küche, Abstellraum

Bodenbelag aus Feinsteinzeug/Fliesen (Format ca. 20x40cm / 30x60cm oder 30x30cm).
Farbe: Farbe lt. Bemusterung.
Verfugung: Farbe lt. Bemusterung.

Es ist ein Fliesensockel mit ca. 8cm Höhe vorgesehen.
Bei der Abgrenzung an andere Bodenbeläge werden Trennschienen eingebaut.

Bodenbelag Aufenthaltsräume

Parkettboden geklebt inkl. passender Sockelleisten. Farbe lt. Bemusterung.

Bodenbelag Terrassen

Einkornbetonplatten ca. 50/50cm gefast in der Farbe grau im Splittbett verlegt und mit Sand oder Splitt verfugt.

Wohnungseingangstüren

Ausführung: Türblatt glatt. beschichtet in der Farbe Weiß.

Riegelfallschloss: Zylinder für Zentralschließanlage mit 5 Schlüsseln.
Feinbeschlag: Türdrücker innen und Knopf außen, Farbe: Silber.

Innentüren

Türblätter: einfacher Falz.
Ausführung: Oberfläche weiß beschichtet.
Versetzt in Holz-Umfassungszarge mit 3-seitig umlaufender Lippendichtung
Türdrücker: Türdrückergarnitur Farbe Silber.
Schloss: Einsteinschloss inkl. Schlüssel (Schloss mit Buntbartschlüssel).
Im WC: WC-Beschlag statt Schlüssel.

Hinweis: Türe Vorraum zu Flur oder Wohnküche mit Glaslichte in Klarglas.

Wandfläche

Dispersionsanstrich, emissions- und lösungsmittelfrei, Farbe: Weiß.

Decken

Decken werden entgratet, teilweise gespachtelt (bei den Stoßfugen) und mit einem Dispersionsanstrich, emissions- und lösungsmittelfrei, versehen, Farbe: Weiß.

5.) AUSSTATTUNG – AUSSENANLAGEN

Die Haupt-Zugangswege innerhalb der Wohnanlage werden mit einer Asphaltoberfläche ausgeführt. Die Nebenwege (Zugangswege zu den Gärten der Häuser 1-6) werden mit Split ausgeführt und sind nicht befestigt! Die Freiflächenstellplätze erhalten Rasengittersteine bzw. Pflastersteine mit splittgefüllten Fugen welche eine Breite von ca. 30mm aufweisen.

Die den Wohneinheiten zugeordneten Gartenflächen sind als Rasenflächen (Besämunng, KEIN Rollrasen) vorgesehen.

Je nach technischem Erfordernis können Wartungsschächte, d.h. sichtbare Schachtabdeckungen in Eigengärten vorhanden sein, welche in den Verkaufsplänen noch nicht dargestellt sind. Es ist der Zugang zu Reparatur- und Wartungszwecken zu gewährleisten. Ebenso können je nach Erfordernis auch unterirdische Leitungen durch die Eigengärten geführt werden. In diesen Bereichen besteht ein Aufgrabungsverbot (wird in den Verkaufsplänen dargestellt).

Die Terrassen und Balkone erhalten ein Auslaufventil. Beim Müllplatz befindet sich ebenfalls ein Wasseranschluss (Achtung, kein Trinkwasser im Bereich des Müllplatzes).

Sichtschutz Terrasse / Gartengerätehütten

Die Gartengerätehütten dienen nicht nur als Einstellmöglichkeit, sondern bilden auch die Sichttrennung zur jeweiligen Terrasse der angrenzenden Nutzungseinheit.

Die Grundkonstruktion der Gartengerätehütten bildet eine Holzrahmenkonstruktion. Auf diese Konstruktion werden Lärchenholzbretter in vertikaler Richtung angeordnet. Die Gartenhütten sind über das zentrale Schließsystem der jeweiligen Wohneinheit sperrbar. In die Gartengerätehütte wird ein Leerrohr eingezogen, sodass seitens der Bewohners Strom/Licht nachgerüstet werden kann.

Einfriedung

Abtrennung der Eigengärten zu anderen Nutzungseinheiten bzw. Allgemeinflächen innerhalb der Wohnanlage mit Formrohrstehern, dazwischen Drahtgeflecht mit einer Höhe von min. 1,20m. Farbe der Zaunanlage: verzinkt, grün oder anthrazit.

Abtrennung der Eigengärten zum öffentlichen Gut mit einem Stahlbetonsockel (ca. 30cm Höhe) mit aufgesetztem Doppelstabmattenzaun (min. 1,20m). Farbe der Zaunanlage: verzinkt, grün oder anthrazit.

Schließanlage, Brieffachanlage

Die jeweilige Wohneinheit erhält eine Zentralsperranlage, d. h. mit dem Wohnungsschlüssel sind die Wohnungseingangstüre, das zugeordnete Brieffach, die Gartengerätehütte und die Gartentüre zu sperren.

Brieffach im Bereich des jeweiligen Hauseingangs.