

Wohnhausanlage in 2020 Hollabrunn Robert Löfflerstraße 1

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage:

In zentrumsnaher Lage zwischen der Mühlgasse und Robert Löfflerstraße, wird eine Wohnhausanlage - bestehend aus einem freistehenden, unterkellerten Wohnhaus mit 21 Wohnungen errichtet. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt über die Robert Löfflerstraße an der südseitigen Grundgrenze. Es werden 32 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage errichtet.

Raumprogramm:

Die Wohnnutzflächen für das Raumprogramm der 21 Wohnungen reichen von der kleinsten Wohnung mit ca. 52 m² (2 Zimmer) bis zur größten mit ca. 79 m² (3 Zimmer). Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine vom Wohn-/Essbereich aus begehbare teilüberdachte Terrasse und über Eigengärten mit einer Fläche von ca. 38 m² bis ca. 150 m². Die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben überdachte Balkone, welche vom Wohn-/Essbereich aus zugänglich sind. Den Wohnungen im Dachgeschoss sind Dachterrassen als Freiflächen zugeordnet. Die Wohnungserschließung erfolgt über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus. Der Hauptzugang erfolgt über die Robert Löfflerstraße. Alle Wohnungen und allgemeinen Bereiche des Hauses sind mit einem Aufzug erschlossen und barrierefrei erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kamin, wobei der Rauchrohranschluss durch den Wohnungsmieter gesondert in Auftrag gegeben werden muss. Der Fahrradabstell- und Kinderwagenraum befindet sich im Erdgeschoss. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, welches sowohl mit Lift als auch vom Stiegenhaus aus zugänglich ist. Im Keller befindet sich ein Trockenraum.

Außenanlagen:

Der Müllplatz befindet sich in einem überdachten Bereich vor dem Gebäude. Die Grüngestaltung des Grundstückes sieht eine allgemeine Wiesenfläche mit Kinderspielplatz im Zentrum für die Bewohner vor.

KFZ Stellplätze:

Es sind 32 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, wobei jeder Wohnung ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet wird. Ein zusätzlicher Stellplatz in der Tiefgarage kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Bauweise:

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und entsprechend wärme gedämmt, um die gemäß NÖ BO 1996 bzw. NÖ BTV 1996 geforderten Energiekennwerte einzuhalten. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Jede Wohnung ist standardmäßig mit einer mechanischen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung), mit welcher der Energieverbrauch effizient gesenkt werden kann, ausgestattet.

Heizung und Warmwasser:

Die Erzeugung der Energie für die Heizung erfolgt über ein Fernwärmeheizwerk. Dabei handelt es sich um eine, zu 100%, aus Biomasse erzeugte Fernwärme. Die Fernwärmeleitung wird im Kellergeschoss in den Haustechnikraum eingeleitet und von diesem verteilt. Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Niedertemperatur- Fußbodenheizung verlegt. Über ein raumthermostatgesteuertes Zonenventil, welches in der Wohnungsstation integriert ist, wird die Heizungsversorgung einer Wohneinheit bei Bedarf automatisch aktiviert bzw. deaktiviert. Ausgehend von den Steigleitungen wird jede Wohnung über eine eigene Wohnungsstation mit integriertem Wärmemengenzähler an die Heizungsanlage angebunden. Zusätzlich wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung ausgeführt, welche hilft die Wohnräume immer mit genügend frischer Luft zu versorgen, ohne unnötig Energie durch Fensterlüftung zu verlieren. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in jeweiliger Wohnung, ebenfalls über einen Fernwärmespeicher. Für die Wohnhäuser gibt es nur einen Hauptkaltwasserzähler.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Anschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, Aufzug, SAT-Verteiler etc.) wird auf alle Wohneinheiten aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen, Balkonen, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, welcher in einem Zählerkasten im zentralen Elektroraum im Keller untergebracht wird. Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Abwässer werden über den Schmutzwasserkanal in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Der Müllraum für die 21 Wohnungen befindet sich im Erdgeschoß des Gebäudes. Es sind Behälter für Restmüll, Kunststoff, Biomüll und Papier vorgesehen.

TV und Nachrichtentechnik:

Vorgesehen ist eine digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Es wird sowohl im Wohn-/Essraum als auch in den Zimmern ein Anschluss vorgesehen. Der Receiver ist von jedem Eigentümer selbst beizustellen. Die Telefonanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefonie- bzw. Internetanschluss ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen.

Kamine:

Jede Wohnung ist mit einem Raumluft unabhängigen Kaminsystem ohne Rauchrohranschluss ausgestattet, welches über die gesetzliche Anforderung der Notkamine weit hinausgeht. So ist es möglich, parallel zur kontrollierten Wohnraumlüftung, ein raumluftunabhängiges Gerät für feste Brennstoffe anzuschließen. Vor Errichtung müssen vom Mieter die Genehmigung durch den Rauchfangkehrer, eine Bestätigung durch den Statiker und gegebenenfalls behördliche Genehmigungen eingeholt werden. Die Gerätetype ist ebenfalls mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Die Freigabe seitens der NÖ Friedenswerk GesmbH ist vom Mieter selbst unter Vorlage dieser Genehmigungen einzuholen.

Das Kehren der Rauchfänge erfolgt über Dach. Der Aufstieg für den Rauchfangkehrer ist durch einen Dachausstieg im Stiegenhaus gegeben.

Barrierefreiheit:

Die barrierefreie Zugänglichkeit wird in den Allgemeinbereichen bis zu den Wohnungen hergestellt. Der Hauseingang, die Stiegen und der behindertengerechte Lift sind barrierefrei erreichbar.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Jeder Eigengarten erhält einen frostfreien Wasseranschluss und wird mit einem Maschendraht-bzw. Stabmattenzaun vom Nachbargarten, bzw. den Allgemeinflächen abgegrenzt. Die Eigengärten haben durch eine Gartentüre Zugang auf einen Weg zum Entsorgen des Grünschnittes. Aus versicherungstechnischen Gründen dürfen an den Zäunen keine Sichtschutzmatten oder ähnliches montiert werden. Technisch bedingte Einbauten wie Schachtdeckel, etc. sind frei zugänglich zu halten.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatten mit Fundamentverstärkungen aus Dichtbeton lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Kelleraußenwände in Dichtbetonausführung. Sonstige Tragende Innenwände in Stahlbeton lt. statischem Erfordernis. Ab Erdgeschoß Außenwände und tragende Innenwände aus 25 cm Hochlochziegel bzw. Schallschutzziegel, dort wo statisch erforderlich gelangen Betonwandscheiben zur Ausführung.

Nichttragende Wände:

10 cm Gipskartonständerwände, beidseits einfach beplankt, gespachtelt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis, in den Nebenräumen aufgrund der Leitungsführung für die kontrollierte Wohnraumlüftung teilweise abgehängte Decken.

Innenputz:

Gipsmaschinenputz, in den Nassräumen Kalk-Zement-Putz, teilweise Trockenputzverkleidungen bzw. Vorsatzschalen

Dach:

Flachdach: Warmdachaufbau mit Kiesbeschüttung

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibputz

Hauseingangstüren:

Aluminiumportale pulverbeschichtet

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Belag aus Feinsteinzeug und Sockelleiste, Handlaufstützen matt lackiert und Holzhandlauf

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstürblatt mit Mehrfachverriegelung, in Stahlumfassungszarge, brandhemmend EI30, einbruchhemmend Widerstandsklasse WK II, glatte Ausführung, Oberfläche weiß

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, Farbe Weiß, mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen weiß, und Sohlbänke in Alu eloxiert.

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden montiert.

Innentüren:

Innentürblatt, Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß in glatter Ausführung

Beschichtungen:

Stahlzargen weiß matt lackiert, Wand- und Deckenoberflächen gemalt mit Halbdispersion, Farbe Weiß, im Stiegenhaus Latexanstrich.

Aufzug:

9 Personen-Aufzug, in behindertengerechter Ausführung.

Fußbodenbeläge:

Vorraum / Gang:	Fliesen mit Sockel
Wohnen / Essen:	Parkett mit Sockelleiste
Kochnische:	Parkett mit Sockelleiste
Zimmer:	Parkett mit Sockelleiste
Abstellraum / Speis:	Fliesen mit Sockel
WC:	Fliesen mit Sockel
Badezimmer:	Fliesen mit Sockel
Balkon / Terrasse:	Holzroste aus Thermoholz

Wandbeläge:

Badezimmer:	Fliesen weiß, raumhoch, mit farbiger Bordüre
WC:	Fliesen, weiß, ca. 1,20 m hoch

Sanitärinstallationen:

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Ablaufleitungen (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht ausgeführt).

Badezimmer:	1 Badewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer 1 Waschmaschinenanschluss
Kochnische:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge – WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste 1 WC-Sitz mit Deckel 1 Handwaschbecken, weiß, samt Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer

Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung für jede Wohnung zur Belüftung der Zimmer und Wohnräume sowie zur Entlüftung von Abstellraum, Bad und WC

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt entsprechend dem Stand der Technik bzw. lt. ÖVE 8001. Standardausstattung laut Verkaufsplan (ohne Geräte, je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter sowie Taster für Sonnenschutz). Loggien, Terrassen und Balkone erhalten eine Wandleuchte.

Vorraum / Gang:	1-4 Lichtdeckenauslässe 2-3 Einfachsteckdosen 1 Gegensprechanlage inkl. Klingel 1 Klingeltaster im Türbereich (außen) 1 Rauchwarnmelder
Wohnen / Essen:	2 Lichtdeckenauslässe 3 Einfachsteckdosen 1 Doppelsteckdose 1 TV-Anschlussdose 1 Telefonanschlussdose 1 Raumthermostat 1 Bediengerät Wohnraumlüftung 1 Rauchwarnmelder
Zimmer:	1-2 Lichtdeckenauslässe 3-4 Einfachsteckdosen 1 TV-Anschlussdose 1 Rauchwarnmelder
Abstellraum / Speis:	1 Lichtdeckenauslass
WC:	1 Lichtdeckenauslass
Badezimmer:	1 Lichtdeckenauslass 1 Lichtwandauslass 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Handtuchheizkörper
Kochnische:	1 Lichtdeckenauslass 1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung 1 Doppelsteckdose 1 E-Herdanschlussdose 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank 1 Einfachsteckdose 1 Einfachsteckdose für Dunstabzug (nur Umluft möglich)
Balkon / Terrasse:	1 Lichtwandauslass 1 Einfachsteckdose

SONDERWÜNSCHE

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Mieter veranlassten Abänderungen gegenüber der Standardausführung, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Wohnungsplänen definiert sind. Sonderwünsche können nur dann ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen. Sonderwünsche dürfen die vorgesehene Standardausstattung keinesfalls verschlechtern. Der Baufortschritt darf durch die Ausführung der Sonderwünsche nicht gehemmt werden. Die Sonderwünsche müssen zeitgerecht jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe fertig gestellt und daher der NÖ Friedenswerk GesmbH rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung der NÖ Friedenswerk GesmbH einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung der Standardausführung verpflichtet (§ 20 Abs.5 Z3 WGG).

Der zukünftige Mieter ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bauwerk tätigen Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zum Ende der Gewährleistungsfrist (36 Monate nach Schlüsselübergabe) nicht gestattet werden.

Die NÖ Friedenswerk GesmbH leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Die mit der Durchführung von Sonderwünschen beauftragten Unternehmen haben die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung vom Rechnungsbetrag über die Sonderwünsche in Abzug zu bringen. Reduzieren sich die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung durch Ausführung eines Sonderwunsches (Minderleistung), erhält der Wohnungswerber keine Gutschrift.

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird von der NÖ Friedenswerk GesmbH nur dann erteilt, wenn Sie die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt haben (siehe auch Rücktritt).

Dem Ansuchen um Genehmigung von Sonderwünschen ist der Zahlungsnachweis in Kopie beizulegen, um Verzögerungen bei der Durchführung zu vermeiden.

Wichtig bei Sonderwünschen:

Sonderwünsche sind vom Mieter direkt mit den Firmen selbst abzuklären und zeitgerecht zu beauftragen! Ebenfalls selbst zu beauftragen sind die erforderlichen Vor- und Folgearbeiten bei allen vom Sonderwunsch betroffenen Firmen.

Die Niederösterreichische Friedenswerk Ges.m.b.H. gibt nur die Genehmigung!

Bitte bedenken Sie, dass Sonderwünsche für Firmen und Planung mit Mehraufwand verbunden sind. **Bei Sonderwünschen oder Änderungen ist abhängig vom Aufwand mit Kosten zu rechnen, ebenso für Planänderungen.**

HINWEISE UND SONSTIGES

Beachten Sie bitte, dass die Wohnungen in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküchen, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Vertragsgrundlage. Die tatsächliche Einrichtung ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt den Wohnungseigentümern selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Eigentümer überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Badewannen, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend nach Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da das Niederösterreichische Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

In den ersten 2 bis 3 Jahren wird auf Grund der Baufeuchte empfohlen keine dichten Tapeten auf Wand- und Deckenflächen aufzubringen. Bei der Aufstellung von Möbel ist ein entsprechender Mindestabstand zur Wand einzuhalten um Schimmelbildung zu vermeiden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, etc.)
- Wiederkehrende Wartung der mechanischen Anlagen (z.B. Wohnraumlüftung, etc.)
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten.

Naturmaße:

Baustellenbesichtigungen sind aus sicherheitstechnischen Aspekten nicht gestattet. Nach Fertigstellung des Estrichs können Naturmaße für die Einrichtung genommen werden. Ein Termin hierfür wird von der NÖ Friedenswerk GesmbH bzw. der Örtlichen Bauaufsicht bekannt gegeben.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist verboten!

Stand: 03.10.2016