Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
A – 1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 17
Tel.: 01/605 73 – 0 I www.lebenswert-wohnen.at

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Für Kaufinteressenten des Projektes

„Wohnhaus Traisen Living“

Ferstlergasse 6,

3100 St. Pölten

Stand 12. September 2024



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, wenn 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. EVN) 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 3100, St. Pölten ein Wohnhaus mit insgesamt 25 Wohneinheiten entlang der Traisen, welche aus 2 Baukörper besteht und durch ein gemeinsames Stiegenhaus von der Ferstlergasse erschlossen wird. Alle Einheiten verfügen über bis zu einem Autostellplatz sowie je ein Kellerabteil pro Wohnung in der Tiefgarage.

Bautechnik allgemein

Die Wohnhausanlage wird in Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade errichtet.

Fundamente und Kellerwände:
Das Gebäude wird mit einer Fundamentplatte in entsprechend dichter Ausführung aus Stahlbeton ausgeführt, wenn notwendig im Gefälle. Die Kellerwände sind in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen errichtet.

Wohnungstrennwände:
Die Wohnungstrennwände werden aus Hohlwänden in Stahlbeton und einseitig mit gedämmten Installationsvorsatzschalen ausgeführt.

Nicht tragende Zwischenwände:
Die Zwischenwände in den Wohnungen werden aus Metallständerwänden einfach beplankt hergestellt. Wo erforderlich, werden die Wände in doppelt beplankter Ausführung hergestellt.

Geschoßdecken:
Die Decken sind aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit Trittschalldämmung und Estrich hergestellt. Eine Bauteilaktivierung wurde in die Decke eingelegt.

Dachkonstruktion:
Das Flachdach wird als bekieste bzw. extensiv begrünte Stahlbetondecke mit Isolierung und entsprechender Wärmedämmung im Gefälle ausgebildet.

Stiege (Allgemeinteil):
Die Stiegen des Stiegenhauses werden aus Fertigteil-Elementen ausgeführt und sind elastisch gelagert.

Fenster- und Terrassentüren:
Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden sind als Kunststofffenster mit Alu-Deckschale, (Farbe nach Wahl des Architekten) in Fix-, Dreh- und Drehkippausführung mit 3-fach Isolierverglasung. Sonstige Anfordernisse sind lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Kunststoff weiß.

Außenliegender Sonnenschutz:
Die Kunststoff-Fenster mit Alu-Deckschale werden durch Außenrolläden im EG oder in den oberen Geschoßen durch Außenraffstores gegen Sonnenlicht geschützt. Sämtliche Sonnenschutzkästen sind „Aufputz“ montiert.

Hauseingangstür:
Die Wohnungseingangstür, ausgeführt in der Sicherheitsstufe WK III, besteht aus einer Umfassungszarge sowie einem gefalzten Türblatt mit Sicherheitsbeschlag.

Schließanlage:
Sämtliche für Eigentümer sperrbaren Schlösser werden mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem ausgestattet.

Malerei:
Alle Wand- und Deckenflächen werden mit deckender Innendispersion, einfarbig, weiß, gemalt. (Hinweis: Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.)

Boden- und Wandbeläge:
Vorraum, Abstellraum:
Bodenfliesen aus Feinsteinzeug, großformatig, orthogonal verlegt (lt. Bemusterung). Die Wandflächen werden teilweise mit einem Fliesensockel ausgeführt. Oberhalb des Fliesensockels werden die Wände mit einer weißen Innendispersion ausgeführt.

Wohnküche, Gang & Zimmer:
Boden aus Mehrschichtklebeparkett, vollflächig verklebt oder gleichwertig (lt. Bemusterung). Eine Sesselleiste schließt den Boden ab. Ab der Sesselleiste werden die Wände mit einer weißen Innendispersion ausgemalt.

WC & Bad:
Der Boden wird mit Fliesen in Feinsteinzeug, großformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt (lt. Bemusterung). Die Wände werden ebenfalls in Fliesen aus Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Wandverfliesung erfolgt im Bad zumindest im Spritzwasserbereich (Dusche, Badewanne) bis zur Höhe von ca. 2,10 m. Oberhalb der Verfliesung werden die Wände weiß gemalt, die restlichen Wandflächen werden mit einem Fliesensockel und in weißer Innendispersion ausgeführt.

In den WCs wird die Verfliesung zumindest auf der Spülkastenseite bis auf Oberkante Spülkasten – ca. 1,20 m - hochgezogen. Entlang der übrigen Wände wird wenigstens ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß mit Innendispersion gemalt.

Innentüren:
Türblätter aus Röhrenspanplatten mit zu den Türen passenden Umfassungszargen (lt. Bemusterung). WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.

Elektroinstallation:
Beleuchtung im Allgemeinbereich:
Die Beleuchtung der Allgemeinbereiche wird über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung und Dämmerungssteuerung gesteuert. Im Keller werden die Installationen Aufputz ausgeführt.

Wohnung:
Unterputzinstallation mit eigenem Wohnungsverteiler. Die Elektroinstallation erfolgt laut Elektroinstallationsplan. Die Telefon- und Internetleitung wird in den Medienverteiler eingeleitet. Der Anschluss selbst ist vom Wohnungskäufer beim gewählten Anbieter zu beauftragen. Die Schalter und Steckdosen sind Flächenschalter in Weiß.

Stellplätze:
25 Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage und führen über eine Rampe in die Ferstlergasse. Der Boden in den Garagen wird mit beschichteter Betonoberfläche (Farbe nach Wahl des Architekten) ausgeführt. Die Markierung und Nummerierung der einzelnen Stellplätze erfolgt am Boden. Die Decken und Wände der Garagen erhalten keinen Anstrich. Zum Auffangen der anfallenden Oberflächenwässer werden offene Bodenrinnen vorgesehen. Die Bedienung des Garagentors erfolgt beim Einfahren über eine Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter und beim Ausfahren mittels Fernbedienung bzw. Zugseil.

In der Garage ist eine statische Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung vorgesehen. Die Durchfahrtslichte in der Garage beträgt mindestens 2,10 m.

Als Vorbereitung für E-Ladepunkte wurden Kabeltassen ausgehend vom Niederspannungsraum bis in die Tiefgarage vorbereitet. Die Verrohrung ab der Kabeltasse bis zum Stelllatz sowie die erforderliche Verkabelung und Absicherung müssen vom Eigentümer separat beauftragt werden. In Zuge der Verkabelung müssen geöffnete Brandabschottungen durch den Eigentümer wieder fachmäßig verschlossen werden. Die Anbindung erfolgt über den Wohnungszähler.

Gegensprechanlage:
Beim Eingangstor verbunden mit den einzelnen Wohnungen wird eine Audiosprechanlage mit Hauseingangstüröffner und unterschiedlichen Klingeltöne für Haustor und Wohnungseingangstür installiert. Eine Nachrüstung des Innengerät mit Videofunktion ist auf Sonderwunsch möglich.

Wasser und Heizung:
Wasser:
Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Entwässerung der Niederschlagswässer erfolgt über ein Retentionsbecken in das öffentliche Kanalnetz.

Heizung:
Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Brunnen-Wärmepumpe. Die Brunnen befinden sich auf dem Grundstück.

Die Beheizung oder Temperierung erfolgt in den Wohnungen über eine Bauteilaktivierung in der Decke. In den Bädern wird ein elektrischer Handtuchheizkörper montiert. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt durch Einzelraumregler in den Wohnungen.

Wasser- & Stromanschluss im Freien:
Alle Gartenterrassen und Balkone erhalten außen einen frostsicheren Wasseranschluss sowie eine Steckdose mit Klappdeckel.

Sanitärausstattung:
Sanitäre Standardausstattung:
Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in Weiß (lt. Bemusterung).

Handwaschbecken weiß, Einhandmischer verchromt (lt. Bemusterung).

Im Bad wird eine Badewanne, weiß mit Unterputz-Armatur (lt. Bemusterung) und/oder eine Duschwanne mit einem Aufputz-Brauseset (Hand- oder Regenbrause lt. Bemusterung) ausgestattet.

Ein Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich im Bad oder AR.

Außenanlagen:
Die Eigengärten werden im Geländeverlauf planiert, humusiert und besämt. Die Errichtung erforderlicher Böschungen und Stützmauern erfolgt lt. Verkaufsplan.

Eine Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze nach außen erfolgt nur wo es nötig ist, sowie zwischen den Eigengärten. Die Abgrenzungen erfolgen mittels eines ca. 1,0 m hohen Stabzaungeländers. Die erforderlichen Zugangs-, Verbindungs- und Erschließungswege werden mit Betonplatten ausgelegt.

Die Hauptzufahrt in die Tiefgarage wird mit einem Asphaltbelag bis zum ersten Rigol ausgeführt, danach beschichtet.

Oberflächen- und Dachwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Der Traufenbereich rund um das Haus wird als Schotterstreifen ausgeführt.

Für die Müllcontainer ist ein abgetrennter Müllraum im Erdgeschoß vorhanden (lt. Übersichtsplan). Der Müll wird entsprechend den Vorgaben des örtlichen Müllverbands entsorgt.

Im Eingangsbereich des Hauses werden Briefkästen und ein Hausnummernschild montiert.

Terrassen:

Die Betonplatten der Terrassen werden im Kiesbett verlegt (lt. Bemusterung).

Balkone:
Ausgeführt aus Stahlbetonfertigteilen, thermisch getrennt, Betonplattenbelag.

Spielplatz:
Ein Spielplatz mit Spielgeräten wie ein Sandkasten und Freiflächen ist vorhanden.

Kellerabteile:
In der Tiefgarage befinden sich ein absperrbares Kellerabteil für jede Wohnung. In jedem Einlagerungsraum befindet sich eine Steckdose. Die Kellertrennwände werden mittels Metall-Systemtrennwänden ausgeführt mit Drehtüren und gerichtet mit Vorhangschlösser.

Müllraum:
Die Müllräume sind mit einem Wasseranschluss und Ausgussbecken ausgestattet. In technisch notwendigen Bereichen wird eine Deckendämmung angebracht. Die Decken und Wände erhalten keinen Anstrich. Die Müllräume werden mit rundumlaufenden Scheuerleisten ausgestattet.

PV-Anlage:
Auf dem Dach wird eine zur Unterstützung der Wärmepumpe und dem allgemeinen Stromverbrauch 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 für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung unbedingt und regelmäßig durchzuführen.

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Benutzerhandbuch übergeben. Die darin enthaltenen Benutzungs- und Pflegehinweise sind einzuhalten.

Wien, am 12. September 2024