

**Wohn- und Geschäftshaus in 2482 Münchendorf, Am Triestingpark**

**BAUBESCHREIBUNG**

**2020.07.25**

BAUHERR:	Trumauerstraße 1 Projektentwicklungs GmbH Weihburggasse 18-20/43, 1010 Wien
PLANUNG + ÖBA:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien
GENERALUNTERNEHMER:	Leyrer + Graf Baugesellschaft mbH Loidoldgasse 4, 1080 Wien
VERKEHRSPLANER:	Retter & Partner Ziviltechniker GmbH Kremstalstraße 49, 3500 Krems/D.
VERSICKERUNG:	DI Michael Gollob ZT GmbH Antonigasse 82/9, 1180 Wien
BRANDSCHUTZ:	Norbert Rabl Ziviltechniker GmbH Uhlandgasse 16, 8010 Graz
HAUSTECHNIK:	enerep – Techn. Büro Ing. Repnik Münzgrabenstraße 131a, 8010 Graz
SCHALLSCHUTZ:	ZT Büro Dr. Kirisits Kolpinggasse 10, 7423 Pinkafeld

## **ALLGEMEINES**

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Münchendorf, einer Gemeinde mit etwa 3.000 Einwohnern im Bezirk Mödling, südlich von Wien im Wiener Becken.

Besonders reizvoll an diesem Grundstück ist, abgesehen von der zentralen Lage, die unmittelbare Nähe zur Triesting mit ihrer schönen Uferlandschaft.

Das Gebäude, das als „4-Kanter“ angelegt ist, wird in seiner Geometrie durch die östliche, südliche und westliche Grundgrenze definiert und ist – unter Einhaltung der jeweils erforderlichen Abstände – an diesen situiert. Vor der nördlichen Fassade, die die Haupt- und Eingangsfassade darstellt, erstreckt sich die wesentliche, verbleibende Freifläche mit Zugang, Abfahrt zur Tiefgarage, Stellplätzen und deren Anfahrt bzw. Grünflächen. Die Liegenschaft wird über die Trumauerstraße erschlossen.

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoß, zwei Vollgeschoßen und tw. einem Dachgeschoß.

Das Untergeschoß nimmt die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze (2 pro Wohneinheit), Einlagerungsräume, Fahrradabstellanlagen und Haustechnikräume auf und ist in 3 Brandabschnitte unterteilt.

Im Erdgeschoß werden 6 Geschäfte – 1 Supermarkt (Spar), 1 Café/Restaurant mit angeschlossener Greisslerei, 1 Apotheke, 1 Fitnessstudio, 1 Postshop und eine Friseurin sowie die Zugänge zu den 2 Stiegenhäuser mit je 1 Lift untergebracht.

Der Supermarkt wird vom Parkplatz her erschlossen, die Anlieferung ebenso.

Die 5 anderen Geschäfte werden über den gemeinsamen Eingangsbereich und das Atrium erschlossen.

Das Atrium wird tw. begrünt und dient einerseits der Erschließung der Geschäfte und Wohnungen, soll andererseits aber auch als Aufenthaltsraum den Bewohnern zur Verfügung stehen

Im 1. Obergeschoß werden 27 Wohneinheiten und Kinderwagenräume errichtet. Jeder Wohnung ist entweder ein Balkon und/oder eine Terrasse bzw. Loggia zugeordnet.

Im 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) werden weitere 13 Wohneinheiten und Kinderwagenräume errichtet. Jeder Wohnung ist eine Terrasse zugeordnet.

Wohnungstypen: 2 – 5 Zimmer und Wohnnutzflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>

Sämtliche Geschäfte und Wohnungen sind behindertengerecht zu erreichen.

Die bestehende, gemeinsam mit dem Gemeindeamt zu benutzende Grundstückszufahrt, bleibt bestehen. Am Vorplatz werden sowohl Stellplätze für die Geschäfte als auch das angrenzende Gemeindeamt errichtet.

Das Objekt wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt. Jede Wohnung erhält zusätzlich einen Anschluss an einen Notkamin.

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist für März. 2021 geplant.

## **BAUTECHNIK – Rohbau**

### Fundamente

- Fundamentplatte in Ortbeton

### Bodenplatte

- Stahlbeton isoliert – braune Wanne

### Geschoßdecken

- Stahlbeton in Ortbeton

### Dachkonstruktion

- Stahlbeton in Ortbeton

### Balkone und Terrassen

- Stahlbeton (tw. mit Isokörben) in Ortbeton

### Stiegen

- Stahlbeton Fertigteil

### Außenwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile

### Tragende Innenwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile

### Wohnungstrennwände

- Stahlbeton als Halbfertigteile mit Vorsatzschale oder mehrschalige GK-Ständerwände

### Nichttragende Innenwände

- GK-Ständerwand

### Dachdeckung

- Foliendach

### Dachdeckung Flachdach

- Estrichplatten

### Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)

- Zinkblech

### Absturzsicherungen

- Flachstahlgeländer verzinkt

### Kamine

- Mantelsteine

## **BAUTECHNIK – Ausbau**

### Estrich

- Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

### Bodenbeläge

- Parkett oder Keramik, siehe Ausstattungsliste

### Terrassenbeläge

- Estrichplatten im Riesel, siehe Ausstattungsliste

### Wandbeläge Wohnräume

- Dispersion

### Wandbeläge Nassräume

- Keramik bzw. Latex, siehe Ausstattungsliste

### Wärmedämmung Außenwand

- Vollwärmeschutzfassade mittels EPS oder XPS-Platten und Endbeschichtung gerieben

### Fenster

- Wohnungen – Kunststofffenster der Fa. Felbermayer weiß, 2-fach Verglasung, Fensterbänke innen MAX weiß, außen Alu, Raffstores händisch
- Geschäfte – Pfosten/Riegelfassade der Fa. Baumann, pulverbeschichtet anthrazit

### Hauseingangstüre

- Alu- / Glaskonstruktion der Fa. Baumann pulverbeschichtet anthrazit in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss eingebunden in eine Zentralschließanlage

### Wohnungseingangstüren

- Holzeingangstüren von Dana weiß, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln und eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

### Innentüren

- Stahlumfassungszarge lackiert, mit überfälztem Türblatt (Wabeneinlage), walzlackiert, Buntbartschloss, Nassraumtüre mit WC-Verriegelung

### Begeh- und befahrbare Außenflächen

- Asphalt, Estrichplatten oder glw.

## HAUSTECHNIK

### Heizung- und Warmwasser

- Gaszentralheizung, Gasbrennwertkessel witterungsgeführt
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat im Wohnzimmer
- E-Warmwasserboiler
- Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.

### Trinkwasser

- wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

### Abwässer

- Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt. Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenwassers wird am Grundstück versickert

### Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

### Bäder

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert

### Lüftung

- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube
- Bäder (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich
- WC (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach

### Elektroanlage

- Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.
- Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.
- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen des EG mittels Leuchtstoffbalken.
- Das Objekt wird mit einem TV, Internet und Telefonanschluss versorgt. Von dort werden die Räume verteilt. Die Wohnungen erhalten jeweils einen TV-Anschluss im Wohnzimmer und in den Schlafräumen (Leerverrohrung). Es besteht die Möglichkeit, die Wohnung mit Internet und Telephonie auszustatten (WLAN)

## **WEITERE BEREICHE**

### Eingangsbereich

- Schließanlage System Evva oder glw. Hausbrieffachanlage System Renz oder glw.
- Die Beschilderung der Allgemeinräume erfolgt über Schildpiktogramme. Ebenso werden die Stockwerke mittels Metallbeschriftung gekennzeichnet.

### Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume sind im 1. + 2. OG situiert.
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

### Müllräume

- Der sperrbare Müllraum ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

### Aufzugsanlage

- OTIS GeN2 Life - maschinenraumlos mit Riemenantrieb
- Behindertengerecht
- Wände Edelstahl bzw. verspiegelt
- Decke mit indirekter Beleuchtung
- Bodenbelag wie angrenzendes Stiegenhaus
- Kabinentüren Edelstahl
- Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugerstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugerstellers im Rahmen der vorgesehenen, zu beauftragenden Wartung. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind

### Freiflächen

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet

### Zaunanlage

- Erdbefestigte Zaunsteher verzinkt, Gitterstegmatten

## DIVERSES

### Änderungen/Sonderwünsche

- durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

### Hinweis

- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe nicht vorgesehen. Für eventuelle Naturmaßnahmen wird rechtzeitig vor Übergabe ein Tag vereinbart.