



Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
in Wiener Neudorf "WNG" eGen.m.b.H.
Reisenbauer-Ring 2/1/1, A-2351 Wiener Neudorf

Ansprechpartner: Florian Kramberger
E-mail: wohnen@wng.at
Telefon: +43 2236 45 76 718

Datum: 20.04.2023

FRIEDHOFSTRASSE 4, 2351 WIENER NEUDORF NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT EINER TIEFGARAGE, EINER BÜROEINHEIT UND EINEM VERANSTALTUNGSSAAL

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Verkauf

EZ 729, Gst. Nr. 406
KG 16128 WIENER NEUDORF



1. Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben in 2351 Wiener Neudorf besteht aus einem Gebäude mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einer Büroeinheit und einem Veranstaltungssaal. Die KFZ-Stellplätze befinden sich unterirdisch. Die Wohneinheiten sind 2-Zimmer bis 5-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien und Terrassen. Das Büro ist im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss situiert. Der Veranstaltungssaal befindet sich im Erdgeschoss.

2. Aufschließung

Kanal:	Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Putz- und Reinigungsschächte nach Erfordernis.
Wasser:	Trinkwassernetz der EVN.
Heizung:	Fernwärmeanschluss der EVN
Strom:	Wiener Netze.
Telekommunikation:	Internet, A1-Telekom und Kabelplus.
Fernsehen:	A1-Telekom und Kabelplus.

3. Bauwerk - Rohbau

Fundamente:	Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben.
Geschoßdecken:	Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben, Unterseite gespachtelt und gestrichen.
Oberste Geschoßdecke:	Element- oder Ortbetondecke, Bewehrung laut statischen Angaben.
Kelleraußenwände:	Massive Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonbauweise, Stärke lt. statischem Erfordernis; Perimeterdämmung.
Kellerdecke:	Element- oder Ortbetondecke, Bewehrung laut statischen Angaben.
Raumhöhe:	Generell mind. 250 cm in allen Aufenthaltsräumen. Niederzonierungen in den Sanitär- bzw. Nebenräumen sowie Gängen möglich. Poterien sind auch in Randbereichen von Aufenthaltsräumen möglich.
Außenwände:	Massive Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonbauweise, Stärke lt. statischem Erfordernis, mit Wärmedämmung; innen gespachtelt und gestrichen.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Fassadenoberputz.
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwände mit Vorsatzschalen wenn erforderlich (lt. Statik und Bauphysik).
Stiegenhauswände:	Massive Betonwände in Fertigteil- oder Ortbetonbauweise, Stärke lt. statischem Erfordernis.
Innenwände:	Tragende Wände: Stahlbeton(hohl)wände, gespachtelt und gestrichen, wo lt. Bauphysik erforderlich mit Vorsatzschalen; Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände gespachtelt und gestrichen.
Fußbodenaufbau:	Keller: Stahlbetonfundamentplatte versiegelt. Garage: Stahlbetonfundamentplatte beschichtet.

EG:	Fertigparkettboden / Feinsteinzeug Estrich Dampfsperre Trittschalldämmung Ausgleichsbeschüttung Stahlbetondecke Wärmedämmung wo lt. Bauphysik erforderlich.
OG:	Fertigparkettboden / Feinsteinzeug, Estrich, Dampfsperre, Trittschalldämmung, Ausgleichsbeschüttung, Stahlbetondecke.
Dach:	Steildach als Stahlbetonsargdeckelkonstruktion mit Blecheindeckung, Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion.
Balkone:	Betonplatten, Stahlbetonkragplatte; thermisch entkoppelt.
Terrassen, Loggien:	Betonplatten auf wärme gedämmter Flachdachkonstruktion.

4. Haustechnik

Heizenergieversorgung:	Die Versorgung des Gebäudes mit Heizenergie erfolgt über Fernwärme.
Warmwasserbereitung:	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.
Heizen Wohnräume:	Fußbodenheizung und elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern; im Fußbodenheizungsverteiler ist die Nachrüstung für eine Einzelraumregelung mit Funk auf Sonderwunsch möglich.
Kühlen Wohnräume:	Platzvorhalt für Split-Klimaanlagen (Außengerät und Innengerät) mit der Vorbereitung der Leitungsführung und Anschlüsse je Wohneinheit im Dachgeschoss
Lüftung:	Innenliegende Sanitärräume mit mechanischer Abluft, Einzellüfter in Unterputzausführung. WC über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.
Verbrauchszählung:	Jede Wohnung erhält Messeinrichtungen für Warmwasser, Heizung und Strom, sowie ein Passstück für das Kaltwasser.

5. Lifttechnik

Anzahl:	Das Stiegenhaus verfügt über einen Personenaufzug.
Ausführung:	Kabinengröße: ca. 110 cm x 140 cm (barrierefrei).

6. Sanitärausstattung laut Plan

Toiletten:	Hänge-WC als Tiefspüler Alva Prisma Bela oder Ähnliches), Keramikschale, Kunststoff Sitzbrett mit Deckel. UP-Spülkasten mit 2-Mengen Spülung.
Bad:	Handwaschbecken Alva Prisma Idea (oder Ähnliches), Handwaschbeckenarmatur Einhebelmischer. Waschbecken Alva Prisma Idea (oder Ähnliches) Waschbeckenarmatur Grohe Eurosmart Cosmopolitan Einhand-Waschtischbatterie (oder Ähnliches). Badewanne Alva Aqua Una Acryl-Wanne (oder Ähnliches), Wannenfüll- u. Brausearmatur. Dusche Kaldewei Superplan (oder Ähnliches). Standard Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon

Lüftung: Mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen.

Außenwasseranschlüsse: alle Wohnungen je 1 frostsicherer Außenwasseranschluss pro WE.

Küche: Wasser- und Ablaufanschluss für die Spüle, Geschirrspüler wird über den Spülenanschluss versorgt.

7. Elektrotechnik (laut Verkaufsplan)

Gegensprechanlage: Elektronische Türöffner mit Gegensprechanlage von TCS, Wohnungsstation TASTA in der Farbe weiß.

Blitzschutzanlage: Das Objekt wird mit einer Erdungsanlage, einer Blitzschutzanlage sowie mit Potentialausgleich ausgerüstet.

8. Beläge

Stiegenhaus, Eingang: Kunststein/Fliesen mit Sockelleiste an Boden; Wände und Decken gespachtelt und gestrichen.

Wohn- und Nebenräume: Klebparkettboden Eiche (mind. 2mm Nutzschicht) mit Sockelleiste; Wände und Decken gespachtelt und gestrichen.

WC und Bad: Im Bad: keramische Fliesen an Boden und Wand (an Wänden im Spritzwasserbereich; sonst gestrichen); Verfliesung bis ca. Türzargenoberkante, darüber gestrichen. Im WC: keramische Fliesen an Boden und WC-Rückwand; Verfliesung bis ca. 1,2m Höhe, darüber gestrichen.

9. Türen, Fenster, Portale

Hauseingangstüren: Wohnung: Schallschutz lt. OIB-RL, U-Wert höchstens = lt. OIB-RL Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet lt. Farbkonzept.

Wohnungseingangstüren: Brandschutzklasse EI2 30, Klimakategorie B Schallschutz 33 dB, Oberfläche innen weiß lackiert, RC 3.

Wohnungsinnentüren: Röhrenspanntüre weiß lackiert, mit Holzumfassungszarge.

Beschläge: Edelstahloberfläche (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur.

Fenster: Kunststofffenster mit Alu-Deckschale; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank Farbe: Innen: weiß Außen: pulverbeschichtete Aluminium-Fensterbänke nach architektonischem Konzept. Alle Fenster mit 3-Scheiben-Gläsern.

Sonnenschutz: in den Wohnungen außenliegender Rollladen, bei Dachflächenfenster außenliegender Rollladen, elektrisch bedienbar.

Schließanlage: Zentralschließanlage, fünf Schlüssel je Wohnung.

Hausbrieffachanlage: Aufputzkasten nach architektonischem Konzept.

Kellergeschoß: Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperrbarer Türe zugeordnet;

10. Außenanlagen

Müll- u. Fahrradräume: Sind im Erdgeschoß vorgesehen.
Beleuchtung: Alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet.

11. Sonstiges

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Die Genossenschaft behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2, Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen

Die Genossenschaft behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.:

- Bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3 % (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör).
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen.
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit.
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.