

WOHNTRAUM IN WALPERSDORF

HAUS 3



ÜBERSICHT

Pastelligasse
3131 Walpersdorf

Gst. 447/8: 336,00 m²

Städte im Umkreis

Herzogenburg	4 Minuten
Traismauer	9 Minuten
St. Pölten	14 Minuten
Krems an der Donau	18 Minuten
Tulln an der Donau	20 Minuten
Wien	60 Minuten

Infrastruktur in der Nähe

- Supermärkte
- Ärzte
- Schulen
- Kindergärten
- öffentliche Verkehrsmittel
- Kultur

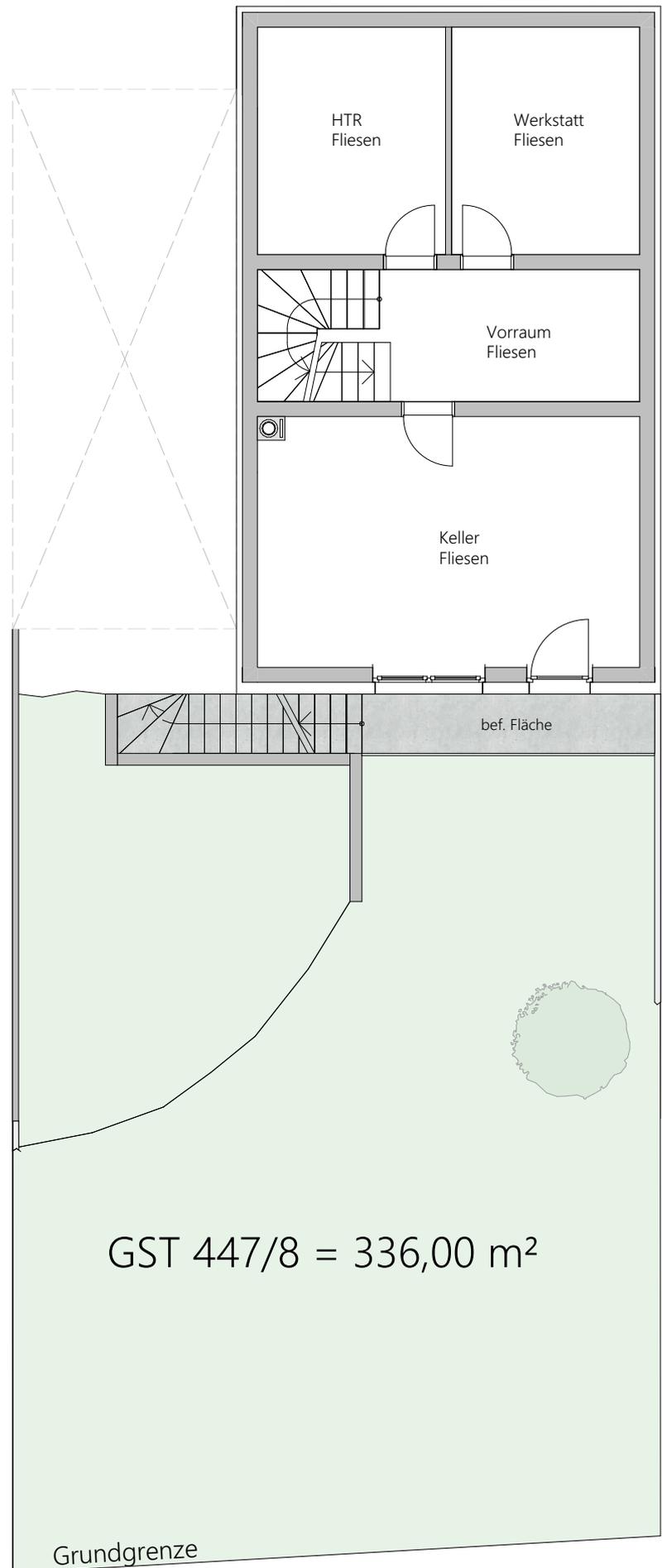


Kellergeschoss

Räumlichkeiten im KG:

Lager, Haustechnikraum,
Vorraum, Zimmer, befestigte Fläche

Fläche KG: 61 m²



Erdgeschoss

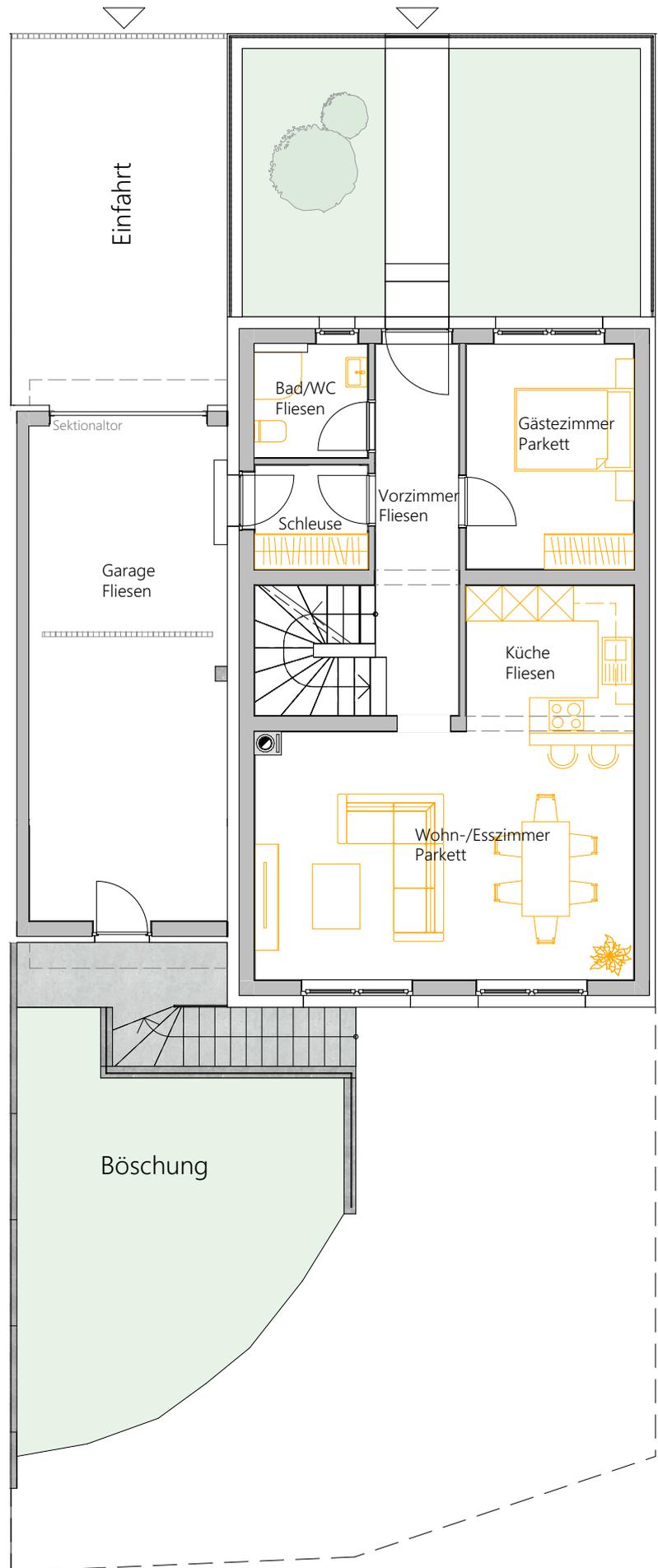
Räumlichkeiten im EG:

Vorzimmer, Schleuse, Bad-WC,
Wohnküche, Gästezimmer/Homeoffice,
Garage

Wohnfläche EG: 60 m²

WNF gesamt: 120 m²

Garage/Lager: 90 m²

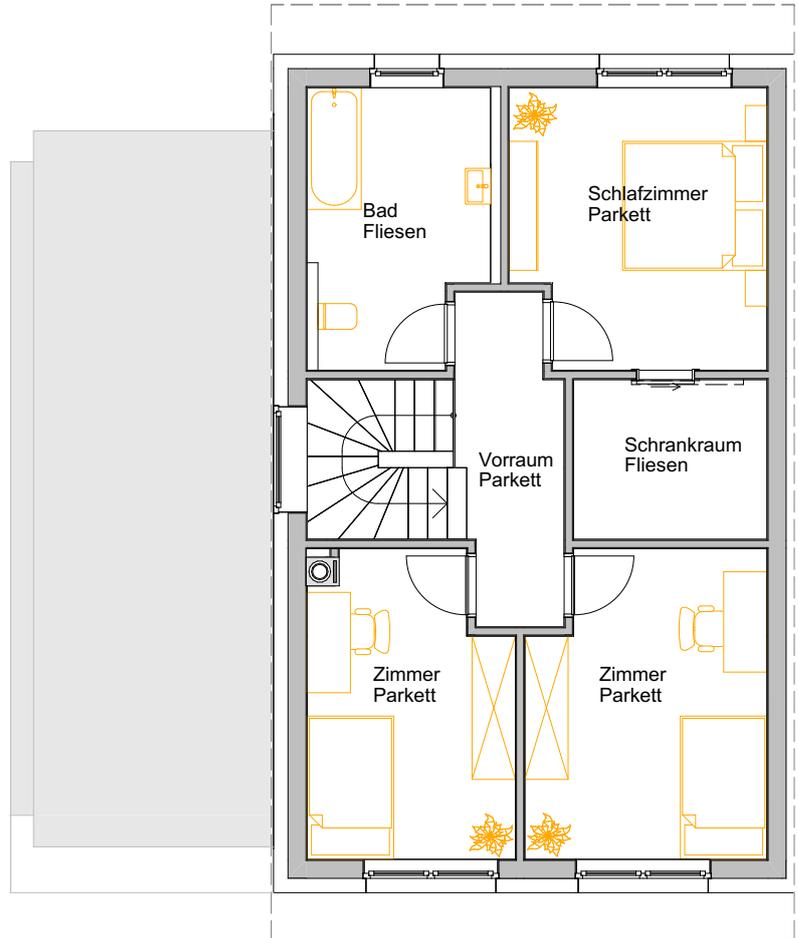


Obergeschoss

Räumlichkeiten im OG:

Vorraum, Bad, WC, 2x Zimmer,
Schlafzimmer mit Schrankraum

Wohnnutzfläche OG: 60 m²



EIN PROJEKT VON



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

PASTELLIGASSE, 3131 WALPERSDORF

STAND: 04.12.2023

Ein Projekt von



RMB - Bau GmbH
regional miteinander bauen

PROJEKTÜBERSICHT

Die RMB-Bau GmbH, errichtet in der Gemeinde Walpersdorf eine Reihenanlage mit fünf Reihenhäusern. Zwei sind bereits vergeben!

Lage / Anschrift: Pastelligasse, 3131 Walpersdorf
Grundstücksgrößen: Haus 5 - 350m², Haus 4 - 343m², Haus 3 - 336m²
Anzahl der Einheiten: 3 Reihenhäuser

Anzahl der KFZ-Stellplätze: 2 pro Reihenhaus
Erschließung und Zugang: über Pastelligasse
Energistandard: Niedrigenergiehaus

DAS BAUWERK - HAUS 3

KONSTRUKTION

Fundament/Abdichtung

Einzel -, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischem Erfordernis

Außenwand - unter Niveau Außengelände

Stahlbetonwand lt. statischen Erfordernis. Dimensionierung lt. statischem Erfordernis

Außenwand - über Niveau Außengelände

Stahlbeton/ Hohlwandfertigteilssystem bzw. Ziegelwand lt. statischem Erfordernis.

Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt. Farbige Gestaltung gemäß behördlichen Vorgaben bzw. dem Architekturkonzept.

Innenwände tragend

Stahlbeton/ Hohlwandfertigteilssystem bzw. Ziegelwand lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

Innenwände nicht tragend/Zwischenwand

Gipskartonständerwände, Stärke lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

Deckenkonstruktion- Geschoßdecke

Stahlbetondecke, Stärke lt. statischem Erfordernis

Dach

Pulldach in Holzbauweise lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis

Fassade

Wärmedämmverbundsystem-Fassade verputzt. Farbige Gestaltung lt. Plan

TECHNIK

Wärme- und Kälteversorgung

Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über eine hauseigene Luft-Wärmepumpenanlage.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine hauseigene Luft-Wärmepumpenanlage.

Wasser

Wasserversorgung über das öffentliche Wassernetz

Kanal

Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz

Regenwasser

Versickerung auf Eigengrund in Sickerschächte lt. baurechtlichem Erfordernis

Strom

Stromversorgung über das öffentliche Stromnetz

FUSSBODENBELÄGE

Aufenthaltsräume

Parkett Landhausdiele (Massivholz-Nutzschicht), Sockelleisten

Sanitärräume und Nebenräume

Keramischer Belag, Sockelleisten

Freibereiche (Terrassen, Zuwegung, Einfahrt)

Betonplatten im Kiesbett verlegt, nach statischem Erfordernis

DECKENBELÄGE

Deckenuntersicht KG-EG

Spachtelung, Innendispersion weiß

Deckenuntersicht OG

Abgehängte Gipskartondecke, Spachtelung, Innendispersion weiß

WANDBELÄGE

Sanitärräume

Bad: Keramischer Belag (bis OK-Türzarge) bzw. Latexanstrich, daneben/darüber Innendispersion weiß; Im Bad mit keramischem Belag flächenbündiger Spiegel über Waschbecken

WC: Keramischer Belag an WC-Rückwand (bis OK-WC-Unterputzspülkasten). Seitliche Wände mit Latexanstrich. Daneben/darüber Innendispersion weiß.

Sonstige Räume: Spachtelung, Innendispersion weiß

FENSTER und FENSTERTÜR

Kunststofffenster, 3-Scheiben Isolierverglasung, Beschlag (Metall), Anthrazit

SONNEN- /SICHTSCHUTZ

Außenrollläden, elektrisch

HAUSEINGANGSTÜR

Vollbautüre (Anthrazit), einbruchhemmend, Sicherheitsbeschlag Widerstandsklasse 3, mit Zylinderschloss, außen Knauf, innen Türdrücker, Türspion, Schall- und Brandschutz gem. bauphysikalischen Erfordernissen Stahlumfassungszarge mit umlaufender Dichtung

INNENTÜREN

Holzumfassungszarge mit umlaufender Dichtung, Röhrenspantür mit Falz, Oberfläche glatt (Weiß) Beschlagset in Edelstahl, Drücker, Schloss für Buntbart-Schlüssel sperrbar Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag, Holzumfassungszarge mit 3-seitiger Dichtung

GELÄNDER und BRÜSTUNGEN

Balkone/Terrassen

Metallgeländer, Konstruktion gemäß OIB RL 4

WÄRMEVERSORGUNGSANLAGE

Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, Steuerung über Raumthermostat

SANITÄRINSTALLATION

Küche

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle; Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler

Bad

Warm- und Kaltwasseranschluss für Badewanne und/oder Dusche und Waschtisch; Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Spülkasten WC sowie Abläufe

Haustechnikraum

Kaltwasseranschluss

Wasseranschluss Freibereiche

Beide Freibereiche mit Kaltwasseranschluss ausgestattet

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE UND ARMATUREN

Badewanne

Rechteckwanne; Produkt XXXX oder gleichwertig, Einhandwannenbatterie Produkt XXXX oder gleichwertig (Wannenfüll- und Brausearmatur); Wannenbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur

Dusche

Einhandbrausebatterie Produkt XXXX oder gleichwertig; Brauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und Brauseschlauch; Duschtrennwand

Waschtisch (Einzelwaschtisch)

Produkt XXXX oder gleichwertig aus Sanitärkeramik mit Einhandwaschtischbatterie Produkt XXXX oder gleichwertig

WC

Produkt XXXX oder gleichwertig Wandhänge-WC (Tiefspüler), Kunststoffstoffsitz mit Deckel und Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung)

Farbe

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß; sämtliche Armaturen verchromt

Zusätzliche, in den Verkaufsplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Waschmaschinen, Küchenmöbel/-geräte, Kästen, Sitzmöglichkeiten, Betten, etc.), die in dieser Ausstattungsliste nicht angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen, diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

NACHRICHTENTECHNIK

Jedes Reihenhaus wird mit Internet-, TV- und Telefonanschluss verkabelt ausgestattet. Der Liefervertrag ist von den Käufern abzuschließen.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an ÖNORM 8015-2 bzgl. Schuko- und

Kellergeschoß

Werkstatt (lt. Plan):

1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

3 Schukosteckdosen 2-fach

1 Schukosteckdose 1-fach

Heiztechnikraum (lt. Plan):

1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

3 Schukosteckdosen 2-fach

1 Schukosteckdose 1-fach

Zimmer (lt. Plan):

2 Deckenlichtauslässe mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

2 Schukosteckdosen 2-fach

2 Schukosteckdosen 1-fach

1 Netzwerksteckdose

1 SAT-Anschlussdose 2-fach

1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb

Gang (lt. Plan):

1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

1 Schukosteckdose 1-fach

Terrasse (lt. Plan):

1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)

Erdgeschoß

Gästezimmer (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 2 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb
- 1 Rauchwarnmelder
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach

Vorzimmer (lt. Plan):

- 2 Deckenlichtauslässe mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- Innengerät Klingel (Glockentaster an Einfriedung)
- 1 Rauchwarnmelder

Schleuse (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Badezimmer (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb

Kochnische/Küche (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 2 Schukosteckdosen 2-fach Arbeitsfläche
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 E-Herd-Anschluss

Wohn-/Esszimmer (lt. Plan):

- 2 Deckenlichtauslässe mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Raumthermostat
- 2 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Schukosteckdose 3-fach
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb

Hauseinfahrt/Garage (lt. Plan):

- 2 Deckenlichtauslässe mit Bewegungsmelder (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Bewegungsmelder (nach Erfordernis)
- 1 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Obergeschoß

Zimmer (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdose 2-fach
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb
- 1 Rauchwarnmelder

Schlafzimmer (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 3 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Netzwerksteckdose
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb
- 1 Rauchwarnmelder

Schrankraum (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Gang (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Rauchwarnmelder

Bad (lt. Plan):

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Wandlichtauslass mit Aus-, Serie- bzw. Wechselschaltung (nach Erfordernis)
- 1 Lüftungsanschluss
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Sonnenschutzelement, Schalter, elektrischer Antrieb

Rauchwarnmelder

In allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Kochnischen) und in den Vorräumen unmittelbar angrenzend an die Eingangstür, sowie in Gängen, über welche Fluchtwege führen werden Rauchwarnmelder angeordnet. (Vorgabe durch OIB-Richtlinie 2).

Lichtauslässe

In jedem Raum wird mindestens ein Lichtauslass mit Fassung und Leuchtmittel bestückt.

LÜFTUNG

- Eine Abluft für die Küche ist nicht vorgesehen. Ein Umluftdunstabzug kann im Zuge der eigenen (durch die Käufer) Küchenbestellung berücksichtigt werden.
- Für die Bäder sind wegen der Möglichkeit der natürlichen Belüftung, keine mechanischen Belüftungen vorgesehen.

BALKONE/TERRASSEN

Betonplatten oder Steinplatten, im Kiesbett verlegt, nach statischem Erfordernis.

GÄRTEN IM ERD- UND KELLERGESCHOSS

Die begehbaren Gärten erhalten eine intensive Begrünung.

STELLPLATZ

Der Einfahrtbereich wird mit Betonpflaster und der Stellplatz mit Betonsickerpflaster im Kiesbett verlegt.

ALLGEMEINE HINWEISE / SONDERWÜNSCHE

PLANMASSE

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten, Geräte, Möblierungen sind Naturmaße zu nehmen. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

GESAMTGESTALTUNG

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit "oder" bzw. "gleichwertig" angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden. Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der laufenden Planungs- und Bauphase Änderungen erfahren. Es besteht daher kein Anspruch auf Gültigkeit und auf Vollständigkeit und es können daher aus diesem Titel keine Ansprüche geltend gemacht werden.

INSTANDSETZUNGS- UND INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Der Käufer ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten selbst auszuführen bzw. in Auftrag zu geben. Bei nicht ordnungsgemäßem Umgang, kann die Gewährleistung erlöschen.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen von ihm nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauterminplan bekannt gegeben werden und sie den Bauplänen, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage mit sich bringen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Seitens VerkäuferIn besteht keine Verpflichtung zur Durchführung von Sonderwünschen. Sich daraus ergebene Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen (z.B. Ausführungs- u. Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne) werden nach Zeitaufwand inkl. Nebenkosten entsprechend an den Käufer verrechnet.

NORMAUSFÜHRUNG

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen. Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schalltechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen.

MONTIEREN VON EINBAUMÖBELN

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 5 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden, Vorsatzschalen und Trockenbauwände entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.

EINLAGERUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Keller ist im Sommer die Gefahr von Schimmelbildung/Kondensat am größten, da Kondenswasser-Niederschlag der hohen sommerlichen Luftfeuchtigkeit an kühlen beschatteten Bauteilen häufig auftritt. Bitte beachten Sie, dass eingelagerte Gegenstände im Schadenfall von der Versicherung nicht ersetzt werden.

BAUWERK

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen. Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen. Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

RISSE

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschrumpfung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

SILIKON- ODER ACRYLFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Hauskäufer erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können (falls vorhanden) daher nicht als Mangel angesehen werden.

ABNUTZUNG

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden unterliegen nicht der Gewährleistung. Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

LIEFERUMFANG

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Genehmigungspläne erstellt. Bis zur Übergabe der Reihenhäuser behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.