



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



WOHNANLAGE EFERDING

Brandstätterstraße 3

4070 EFERDING

1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Die M-Plan Errichtungs GmbH plant im Ortszentrum der Bezirkshauptstadt Eferding die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Vollgeschoßen. Je Geschoß sind vier frei finanzierte Eigentumswohnungen untergebracht.

Durch die Lage des Grundstücks im Zentrum von Eferding befinden sich im unmittelbaren Nahbereich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen.

Das Gebäude wird durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen und besteht aus 3- Raum-Wohnungen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen ca. 83 m² und ca. 94 m². Jeder Wohneinheit sind Balkone oder Terrassen zugeordnet. Den vier Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich Eigengärten zugewiesen.

Im Untergeschoß des Wohnhauses sind sämtliche Nebenräume wie ein Wasch- u. Trockenraum, der Haustechnikraum sowie die Kellerabteile untergebracht. Ein separater Fahrradunterstand ist im Außenbereich des Erdgeschosses untergebracht.

Jede Wohnung verfügt über einen KFZ- Stellplatz, zusätzlich werden noch insgesamt 6 Stellplätze und Besucherstellplätze angeboten.

2 ENERGIEAUSWEIS

Für das gesamte Wohngebäude wird ein Energieausweis erstellt.

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzerverhalten zugrunde. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB_{RK}: 30,3 kW/m²a

3 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Konstruktion

Ein Teil des bestehenden Gebäudes bleibt erhalten und wird auf dem aktuellen Stand der Technik saniert bzw. adaptiert. Fundamente, tragende Wände, Geschoßdecken und die Dachkonstruktion werden in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton bzw. Ziegelbauweise), nach statischem und bauphysikalischen Erfordernissen errichtet. Die bestehenden Decken werden teilweise saniert bzw. erneuert. Das Flachdach wird mit einem Konstruktionsaufbau entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen ausgebildet.

Je nach bauphysikalischem Erfordernis (z.B. bei Wohnungstrennwänden, im Bereich der Sanitär- bzw. Kücheninstallationen) kommen entsprechende Wandstärken in Trockenbauweise zur Ausführung. Nicht tragende Zwischenwände werden in Trockenbauweise hergestellt. Geschoßdecken werden malerfertig gespachtelt.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt zwischen 250cm bis ca. 260cm.

Die tragenden Stiegenlaufplatten im Hauptstiegenhaus werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen hergestellt.

3.2 Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Zink/Aluminium hergestellt. Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

3.3 Fassade

Die Fassade wird nach den wärmeschutztechnischen Anforderungen, in der bauphysikalisch notwendigen Stärke als WDVS - (Wärmedämmverbundsystem) Fassade hergestellt. Das moderne Fassadenbild wird mittels Dünnputz und evtl. gestalterischen Elementen ausgeführt.

3.4 Estrich

Gemäß der bauphysikalischen Berechnungen werden alle Estriche in den Wohnungen und im Stiegenhaus schwimmend verlegt. In den Wohnungen wird der Estrich als Heizestrich ausgeführt. Die bauphysikalischen Anforderungen werden durch die Ausführung mit schwimmenden Estrichen, den eingelegten Randstreifen sowie der Trittschalldämmung erfüllt.

3.5 Blitzschutzanlage

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird über die Haustechnikräume im Untergeschoss eingespeist. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise.

4.2 Heizung

Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über eine Luft/Wasser Wärmepumpe.

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche über ein Raumthermostat gesteuert wird. Im Bad wird ein Heizkörper als Handtuchwärmer

situiert, welcher über eine elektrische Heizpatrone verfügt. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise, d.h. verbrauchsabhängig pro Wohneinheit mittels Wärmemengenzähler.

4.3 Kühlung

Durch modernste Technik ist es möglich, dass die Wohnungen in den Sommermonaten über den Fußboden gekühlt werden können. Außentemperaturabhängig und gesteuert über das Raumthermostat in der jeweiligen Wohnung.

4.4 PV- Anlage

Die Wohnanlage verfügt über eine Photovoltaik Anlage mit einer Leistung von ca. 30 kWp. Der erzeugte Strom wird direkt durch die Wärmepumpe verbraucht. Der überschüssig erzeugte Strom wird in das Netz eingespeist und kommt bei der jährliche Betriebskostenabrechnung in Abzug.

4.5 Wasser Ver- und entsorgung sowie Warmwasseraufbereitung

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz. Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels intelligenten dezentralen Boilern in den Wohnungen. Wohnungsweise Verbrauchsmessung mittels Subzähler. Die Boiler sind grundsätzlich über den Waschmaschinen bzw. in den Abstellräumen installiert.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwassern erfolgt über das öffentliche Kanalsystem.

5 ALLGEMEINBEREICHE

5.1 Hauseingang

Die Hauseingangstüre wird in Aluminiumkonstruktion ausgeführt, Glasfüllung mit umlaufender Gummidichtung, Objektrollenbänder und Beschläge Niro, Oberkopftürschließer. Alle Türen welche verschiedene Brandabschnitte trennen, werden als Brandschutztüren ausgeführt.

Für das gesamte Bauvorhaben wird eine Zentralschließanlage mit Wendeschlüsselsystem errichtet (Produkt: z.B. Dorma Kaba oder gleichwertig). Je Wohnung werden 5 Schlüssel übergeben. Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage ausgeführt, welche mit der Schließanlage kombiniert ist.

5.2 Allgemeines Stiegenhaus und Nebenräume

Im Stiegenhaus werden die Böden von Gängen, Podesten sowie die Tritt- und Setzstufen von Stiegenläufen mit keramischen Platten belegt.

Grundsätzlich werden die Böden der Allgemeinräume des Wohnhauses, wenn nicht anders definiert, mit Feinsteinzeug im Format 30/60cm ausgeführt. Sockelstreifen ca. 6cm, Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Im Bereich der Kellerabteile wird der

Estrich versiegelt. Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet.

Der Müllabstellraum (Stahlkonstruktion mit Blechverkleidung) wird neben den Fahrradstellplätzen platziert. Bodenplatte aus Stahlbeton bzw. Asphalt.

Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über Batterien versorgt.

5.3 Aufzug

Die Schachtwände des Aufzugs werden schallentkoppelt in Stahlbeton bzw. nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Die Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das 2. Obergeschoss geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Aufzugsanlage wird barrierefrei ausgeführt. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriff, ein Bedienungspaneel, die Beleuchtung etc. Des Weiteren besitzt die Kabine Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Aufzugportal in Niro gebürstet.

5.4 Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Kellergeschoss zugeordnet. Die Abteiltrennwände werden als Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel versperrbar, ausgeführt.

5.5 Außenanlagen

Je Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen. An der Nordseite des Gebäudes werden PKW – Abstellplätze entsprechend den Außengestaltungsplänen vorgesehen. An der Südwestseite der Wohnanlage sind großzügige Grün – u. Erholungsflächen und ein Kinderspielplatz angeordnet.

6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

6.1 Fenster und Fenstertüren

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärmeschutzes gemäß ÖNORM B8110 und die des Schallschutzes gemäß ÖNORM B8115.

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff- Alu Konstruktion ausgeführt, Farbe innen: weiß, außen RAL 7035 Lichtgrau oder ähnlich. Generell kommt eine 3-Scheiben-Isolierverglasung zur Ausführung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischem Erfordernis. Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippbeschlag ausgestattet. Fensterbänke innen: Schichtstoff beleimte Spanplatten, ca. 10 -15 mm stark, Oberfläche glatt weiß, Vorderkante gerundet. Fensterbänke außen: stranggepresstes Aluminium mit Tropfnase, Oberfläche grau beschichtet.

6.2 Sonnenschutz

Elektrische Raffstore bzw. Rollläden inkl. Schalter in den Wohn.- u. Aufenthaltsräumen werden standardmäßig ausgeführt. In den Bädern bzw. in den Abstellräumen ist kein Sonnenschutz vorgesehen.

6.3 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Sicherheitstüren ausgeführt, min. Klimaklasse B, min. Schalldämmwert 38 dB, min. U-Wert 1,7 W/m²K, einbruchhemmend. Es kommen Holzumfassungszargen mit einer Durchgangslichte von 90/200 cm zur Ausführung, Farbe nach Wahl des Architekten. Die Zargen sind für dreidimensionale Türbänder gerichtet. Die gefälzten Holztürblätter werden in der Dimension 90/200cm ausgeführt.

Es kommen Sicherheitsbeschläge zur Ausführung, außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage des Wohnhauses, Türspion und Namenschild sind enthalten.

6.4 Innentüren

Es kommen glatte, weiße Holztüren (gefälzte Röhrenspanholztürblätter) mit beschichteter Oberfläche in Holzzargen mit Drückergarnituren aus Edelstahl inkl. Innentürschlüssel zur Ausführung. Im Bad und WC erhalten die Schlösser entsprechende, im Notfall von außen öffnbare Verriegelungen.



Symbolfoto

Symbolfoto

6.5 Bodenbeläge

In den Wohnungen kommt ein Mehrschicht-Fertigparkett Eiche 3-Stab (2,5mm Nuttschicht) zur Ausführung. Holzsockelleisten und Alu-Übertrittschienen wo erforderlich.

- Vorraum, Abstellraum

Fertigparkett mit Holzleisten - siehe Symbolfoto

- Badezimmer, WC

Feinsteinzeug, Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

30x60 cm hellgrau matt



Symbolfoto

- Wohnraum, Schlafraum



Symbolfoto

Fertigparkett mit Holzsockelleisten

- Innenflur

Fertigparkett mit Holzleisten – siehe Symbolfoto

- Wohnküche

Fertigparkett mit Holzleisten – siehe Symbolfoto

- Terrasse, Balkon



Symbolfoto

Mit auf Abstandhaltern lose verlegten Betonplattenbelag (Terrassenplatten).

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duscbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsabdichtung ausgeführt.

6.6 Wandbeläge

- Badezimmer, WC



Symbolfoto

Wandfliesen 20x40 cm weiß matt, Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst. Die Verfliesung erfolgt in den Nassräumen, wo erforderlich Türzargen hoch (ca. 2,05 m); bei den WC's in entsprechend notwendigen Höhe (ca. 1,20 m).

6.7 Wand- und Deckenflächen

Sämtliche übrigen Wand- und Deckenflächen werden mit weißer Innenraumfarbe gestrichen

6.8 Balkone

Die Balkone werden über Gullys, Fallrohre, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder dergleichen entwässert.

Wartungsbedingt begehbare Flachdächer werden mit Kiesschüttung ausgeführt.

Die Balkone erhalten ein Metall- bzw. Glasgeländer.

7 HAUSTECHNIK

7.1 Sanitärausstattung

Es werden Duschen, Waschtische zur Wandmontage sowie WCs und Handwaschbecken ausgeführt.



Duschrinne



Symbolfoto

Laufen Waschtisch 65x48cm
(ohne Halbsäule)



Handwaschbecken 36x25cm



Grohe Waschtischmischer Chrom



Alva Badheizkörper gerade weiß – rein elektrisch 115x60 cm

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.



Küche, Kochnische:

Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche.

Große Doppelspindelventil



7.2 Elektroinstallation

Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum montiert. In jeder Wohneinheit wird ein Subverteiler mit den entsprechenden FI-Schutzschaltern und Leitungsschutzschaltern gemäß ÖVE/Ö-Norm E 8015-2 eingebracht.

Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers bzw. nach der ÖNORM E8015-2. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Internet o.a. sind vom Käufer zu leisten (z.B. SAT-Receiver).



Busch und Jäger - Symbolfoto

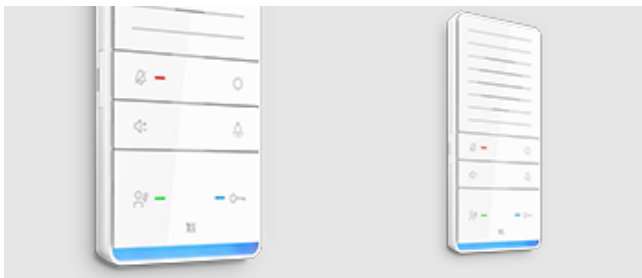
7.3 Telefon, Internet bzw. SAT-Anlage

Anschlüsse an das örtliche Telekom-Netz: es werden Leerverrohrungen bis zu den Wohnungsverteiltern geschaffen. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Im Stiegenhaus wird zusätzlich von den Wohnungsverteiltern zum Stockwerksverteiler und weiter auf das Aufzugsdach eine Verkabelung zu einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ausgeführt.

7.4 Gegensprechanlage

Je Wohnung ist im Eingangsbereich eine Gegensprechanlage samt Türöffner vorgesehen.



Symbolfoto

7.5 Lüftung von innenliegenden Nassräumen und Abstellraum

Innenliegende Nassräume und Abstellräume (falls Waschmaschinenanschluss vorgesehen) im Wohngebäude erhalten eine mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter, Farbe Weiß. In den WC's wird der Lüfter über den Lichtschalter gesteuert und mit einem Nachlaufrelais ausgestattet.

7.6 Außenanlagen

Rasenflächen werden planiert, humusiert und angesät. Parkplätze und Zufahrtsflächen werden asphaltiert. Die Abgrenzung zwischen Asphalt und Erdreich werden mittels Randsteinleisten ausgeführt.

8 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Technik. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe ausgeführt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht auszuschließen sind.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch- konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

9 SONDERWÜNSCHE

Um einen einwandfreien Bauablauf zwischen den am Projekt beteiligten Ausführungsfirmen gewährleisten zu können und eine individuelle Planung bzw. Eigenausstattung der Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, dem Wohnungsverkäufer etwaige Änderungswünsche rechtzeitig bekannt zu geben.

Sämtliche durch den Käufer hervorgerufenen Sonderwünsche, insbesondere Änderungen der Planung, Umgestaltung von Räumen, Ausstattung von Sanitärräumen, Küchen, sowie Abänderungen von Wand- und Bodenbeläge und diverser Einbauten, sind prinzipiell ausführungsmöglich, bedürfen jedoch der Zustimmung des Wohnungsverkäufers. Mehr- und Minderkosten, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen, sind im Wohnungspreis nicht enthalten und führen somit zur Erhöhung oder Verminderung des Kaufpreises. Die Kosten der Sonderwünsche sind somit direkt mit den jeweiligen Unternehmen (Professionisten) zu vereinbaren und zu verrechnen. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist somit ausgeschlossen.

Der Wohnungsverkäufer übernimmt für die vom Wohnungskäufer verursachten Sonderwünsche, die direkt mit den Professionisten beauftragt wurden, keinerlei Haftung.

10 RATENPLAN / NEBENKOSTEN

Zahlung nach Ratenplan B gemäß Bauträgervertragsgesetz idgF:

- (1) Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) gesetzlich vorgeschriebene Sicherstellung des Käufers wird im Sinne der § 7 (Sicherung des Erwerbers), § 9 (grundbücherliche Sicherstellung) und § 10 (Zahlung nach Ratenplan) BTVG sichergestellt, indem eine grundbücherliche Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG idgF. in Verbindung mit der Zahlung gemäß § 10 Abs. 2 BTVG vorgesehen Ratenplan B.
- (2) Der einvernehmlich bestellte Treuhänder bzw. Notar wird die Teilzahlungsraten des Kaufpreises gemäß den Vorschriften der Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG idgF.) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG idgF. im geldlastfreien Rang an die Firma LAB Errichtungs GmbH wie folgt überweisen:
 - a) 10% bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung
 - b) 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
 - c) 20% nach Fertigstellung der Rohinstallation
 - d) 12% nach Fertigstellung Fassade, Fenster und einschließlich deren Verglasung
 - e) 17% nach Bezugsfertigstellung oder Übernahme
 - f) 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage
 - g) 2% Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes oder nach Legung einer Bankgarantie
- (3) Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist nach dem Baubeginn vom Käufer eine Bankgarantie in der Höhe von min. 90% des Kaufpreises beim Treuhänder bzw. Notar zu hinterlegen.

Feststellung des Baufortschritts

Zur Beurteilung des Fertigstellungsgrades des Bauwerkes lt. § 13 BTVG wird ein externer Ziviltechniker für Hochbau bzw. ein zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen beauftragt.

Nebenkosten

Nebenkosten die nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- 3,50% Grunderwerbsteuer
- 1,10% Grundbuchseintragungsgebühr
- 1,60% Vertragserrichtungskosten zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen