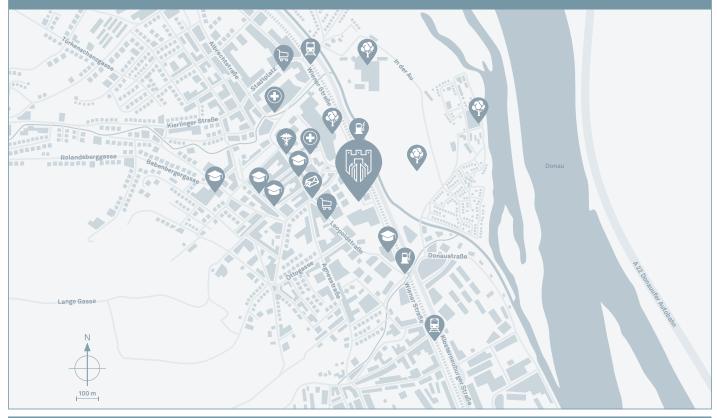




Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Stand: 2022-09-15 Seite 1 von 15



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



INHALT

Allgemeine Projektbeschreibung	3
Baubeschreibung	3
Decken und Wände – vertikale/horizontale Elemente Ver- und Entsorgung Dach, Fenster und Türen Spenglerarbeiten	3 3 4 4
Ausstattungsbeschreibung	5
Oberflächen – Fußböden, Decken und Wände Türen Sanitäre Ausstattung und Entlüftung Elektroinstallationen Außenbereiche / Allgemeinbereiche / Sonstiges	5 6 6 7 9
Sonderwünsche	10
Allgemein	10
Energieausweis	11

Stand: 2022-09-15 Seite 2 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (kurz "Bauträger"), FN 92641m, Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in 3400 Klosterneuburg, Am Renninger 12 (Liegenschaft Einlagezahl 534 mit dem derzeit innenliegenden Grundstück Nr. 119/1 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01704 Klosterneuburg, Bezirksgericht Klosterneuburg).

Auf dieser Liegenschaft errichtet der Bauträger eine Wohnhausanlage mit gesamt 51 Wohnungseigentumsobjekten, bestehend aus 20 Wohnungen und 31 KFZ-Stellplätzen in der Tiefgarage, samt Außenanlagen.

Das Wohnhaus besteht aus einer Tiefgarage (Ebene -1), Teil-Kellergeschoß (Ebene 0), Erdgeschoß (Ebene 1) und Obergeschoße (Ebenen 2 bis 4). Jede Wohnung verfügt über entsprechende Freiflächen (Terrasse bzw. Dachterrasse, Balkon oder Garten – abhängig von der Situierung der Wohnung) und einen Kellerraum.

BAUBESCHREIBUNG

Decken und Wände – vertikale/l	horizontale Elemente
Außenwände	Stahlbeton, Vollwärmeschutz laut statischem bzw. bauphysikalischem Erfordernis
Zwischenwände	Nichttragende Wände aus Gipskarton-Ständerwandkonstruktion, grundsätzlich beidseitig einfach beplankt. Tragende Wände aus Stahlbeton laut statischem Erfordernis.
Geschoßdecken	Stahlbetondecken laut statischem Erfordernis.

V	or-	und	1 F	ntc	Oro	IIII	a
W	CI-	MIII	4 6	1163	OIG	u	ч

ver una Entoorgang	
Strom	Die Stromnetzanbindung erfolgt durch Wienstrom (Netzbetreiber) und wird für jede Wohnung separat gezählt und direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet.
Wasser	Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz.
Heizung und Warmwasser	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt

über einen Fernwärmeanschluss. Eine Flächenheizung (Fußbodenheizung) sorgt für angenehme Raumtemperaturen. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuch-

wärmer situiert.

Stand: 2022-09-15 Seite 3 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Kanal & Wasserentsorgung

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über das Abwassersystem der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht und teilweise an das öffentliche Kanalsystem angebunden.

-			100	
Daci	h Fo	nctor	und	Türen
Dati		HISLEI	ullu	IUIEII

Dach

Flachdach – Stahlbetondecke It. Statik, wärmegedämmt It. Bauphysik, mit Bekiesung. Feuchtigkeitsabdichtung und Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile.

Fenster und Terrassen-/ Balkontüre

Für alle Fenster und Terrassen-/Balkontüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes gemäß NÖ Bauordnung bzw. NÖ Bautechnikverordnung in der aktuellen Fassung. Bei den Ebenen 3 und 4 erfolgt der Ausstieg zu Terrassen und Balkonen über eine innenliegende Stufe.

Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Klarglas), Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis

Fenster weiß, außen mit Alu-Deckschalen in Farbe lt. Architekt

Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag. Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils zumindest ein Flügel mit einem Ein-Griff-Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel, in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt

Ebenen 3 und 4: Hebe-Schiebetüren oder Dreh-Kipptüren lt. Verkaufsplan

Fensterbänke außen

Aluminium-Sohlbänke

Fensterbänke innen

Werzalith-Fensterbänke, weiß

Sonnenschutz

Elektrisch bedienbare, außenliegende Raffstores, Bedienung über Jalousieschalter, Farbe lt. Architekt

Spenglerarbeiten

Die erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse etc. werden z.B. in Prefa Alu oder gleichwertig beschichtet hergestellt.

Stand: 2022-09-15 Seite 4 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden It. rechnerischem Nachweis errichtet.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Oberflächen – Fußböden, Decken und Wände

Fußhodenheläge		The state of the s		
Euchadanhaläga		T I		
Euchadanhalaga		1		
	Eußhadanhaläga	1		

schwimmend verlegt

Fulsbodenbelage

Estrich

Vorraum, Bad, WC	Feinsteinzeug	յ, Format: ca. 30x60 cr	n, Fabri	kat RAKO	EXTRA (oc	der gleic	hwertig)
------------------	---------------	-------------------------	----------	----------	-----------	-----------	----------

2 Farben zur Auswahl: ivory oder light-grey – Sockelleiste in

Bodenfarbe. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

Dusche Bodenebene Dusche gefliest (sofern technisch möglich), Verbundabdichtung

Plus It. Fliesenlegerverband

Küche, Wohnen, Zimmer, Fertigparkett Mehrstab, Format: ca. 120x14 cm, Fabrikat Scheucher Schrankraum, Vorraum (oder gleichwertig), Oberfläche: Eiche Classic, Sockelleisten ausgefüh

(oder gleichwertig), Oberfläche: Eiche Classic, Sockelleisten ausgeführt als Schweizerleiste, Übertrittschienen bei Türen (wo technisch erforderlich)

Schweizerieiste, übertrittschlenen dei Turen (wo technisch erforderlich)

Keller teilweise Estrich versiegelt

Terrasse Betonplatten, Format: ca. 40x60 cm

Balkon, Dachterrasse Betonplatten, Format: ca. 40x60 cm, teilweise Brüstungsmauer und teilweise

Stahlgeländer verzinkt, grundiert und gestrichen oder färbig pulver-

beschichtet

Wand- und Deckenbeläge

Bad Feinsteinzeug, Format: ca. 30x60 cm, Fabrikat RAKO EXTRA (oder

gleichwertig), Farbe Weiß, Teilverfliesung im Badezimmer (Wände an Badewannen/Duschbereich bis ca. 2,10 m hoch und Waschtisch bis ca. 1,20 m hoch), nicht verflieste Wandbereiche erhalten einen verfliesten Sockel

WC Feinsteinzeug, Format: ca. 30x60 cm, Fabrikat RAKO EXTRA (oder

gleichwertig), Farbe Weiß, Teilverfliesung bis ca. 1,20 m

Malerei Decken und Wände gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Stand: 2022-09-15 Seite 5 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Türen

Wohnungseingangstüre

Vollwandige, glatte Vollbautüren aus Holz mit Doppelfalz, Klimaklasse C, inkl. Top- bzw. Wohnungsnummer, Weitwinkelspion und Namensschild, in Ausführung WK2 – einbruchshemmend. Anforderungen gemäß Bauphysik. Stahlzarge

Innentüren

Stock: Holzumfassungszargen weiß, umlaufende Gummidichtung Türblatt: Format ca. 80x200 cm, weiß beschichtet

Teilweise vor der Wand laufende Schiebetüren It. Verkaufsplan

Drückerpaar und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel Türen in Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel.

Sanitäre Ausstattung und Entlüftung

WC

Spülrandloses Hänge-WC, Fabrikat Laufen, Typ Pro – Wand-WC Tiefspüler ohne Spülrand (oder gleichwertig), weiß, mit Brille und Deckel, Spültaste weiß (oder gleichwertig)

Handwaschbecken, Fabrikat Laufen, Typ Pro (oder gleichwertig), weiß Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Grohe Typ Eurodisc (oder gleichwertig)

mechanische Raumentlüftung im WC

Handwaschbecken, Fabrikat Laufen, Typ Pro (oder gleichwertig), weiß Waschtisch-Einhandarmatur, Fabrikat Grohe Typ Eurodisc (oder gleichwertig)

Dusche mit Einhandmischer, Fabrikat Grohe, Typ Eurodisc (oder gleichwertig) Brausegarnitur, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta 100 (oder gleichwertig) Duschrinne Geberit (oder gleichwertig), einseitige Nurglaswand bei Duschen

teilweise Einbaubadewanne, Fabrikat Vigour Typ one (oder gleichwertig), weiß Badewannenarmatur, Fabrikat Grohe, Typ Eurodisc (oder gleichwertig)

elektrisch betriebener Röhrenradiator (Sprossenheizkörper) als Handtuchwärmer

mechanische Raumentlüftung in den Bädern

Stand: 2022-09-15 Seite 6 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle, Geschirrspüleranschluss Küche ohne Ausstattung

(Dach-)Terrasse, Balkon

frostsicherer Wasseranschluss (Kemperarmatur) für Außenbewässerung

Kühlung

Flur

Die Wohnungen in Ebene 4 werden mit einer Klimaanlage ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen in Ebene 2 und 3 werden Vorkehrungen mittels Leerverrohrungen getroffen, um ein nachträgliches Anbringen von eigenständigen Multisplit-Klima-Geräten zu ermöglichen. In den Ebenen 0 und 1 ist dies technisch nicht durchführbar.

Elektroinstallationen

1 Deckenauslass mit 3 oder 4 Tastern

2 Schukosteckdosen

Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster vor der Wohnungs-

eingangstür für Tür- und Etagenruf E-Verteiler samt Medienverteiler

1 Leerverrohrung für nachträglichen Datenauslass Rauchmelder It. OIB-Richtlinien mit 10-Jahresbatterie

Abstellraum 1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Schukosteckdose

1 doppelte Schukosteckdose

WC 1 Deckenauslass mit Ausschalter

Bad 2 Schukosteckdose mit Deckel

1 Leerrohrauslass für Trockneranschluss

1 Wandauslass und ein Deckenauslass mit Serienschalter

1 Waschmaschinenanschluss

1 Wäschetrockneranschluss

Wohnen und Essen 2-3 Decken bzw. Wandauslässe mit Aus- oder Wechselschalter nach Wahl

des AG

2 einfache Schukosteckdosen

2 doppelte Schukosteckdosen

1 SAT-Fernsehantennendose

1 Datenauslass-Abdeckung wie Schalterprogramm mit daneben liegender

einfacher Schukosteckdose

Stand: 2022-09-15 Seite 7 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Küche

Terrasse, Balkon

Hauptschlafzimmer

Zimmer

Kellerraum (AP-Installation)

Rauchmelder It. OIB-Richtlinien Auslass für Raumtemperaturregler

- 1 Jalousieschalter und Auslass je Fenster/Tür für Beschattung
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 einfache Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 einfache Schukosteckdose für Dunstabzug
- 3 doppelte Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
- 1 Wandauslass für Arbeitsplatzbeleuchtung bei Blende unter den Oberkästen
- 1 Jalousieschalter und Auslass je Fenster/Tür für Beschattung
- 1 Wandauslass, Kontrollwechselschalter im Wohnraum und Zimmer
- 1 FR-Schukosteckdose mit Deckel
- 1 Beleuchtungskörper
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern
- 2 einfache Schukosteckdosen
- 2 doppelte Schukosteckdosen im Bereich der Nachttische
- 1 SAT-Fernsehantennendose
- 1 Leerverrohrung für nachträglichen Datenauslass mit danebenliegender doppelter Schukosteckdose

Rauchmelder lt. OIB-Richtlinien

- 1 Jalousieschalter und Auslass je Fenster/Tür für Beschattung
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 einfache Schukosteckdose
- 2 doppelte Schukosteckdosen
- 1 SAT-Fernsehantennendose
- 1 Leerverrohrung für nachträglichen Datenauslass mit danebenliegender doppelter Schukosteckdose

Rauchmelder It. OIB-Richtlinien

- 1 Jalousieschalter und Auslass je Fenster/Tür für Beschattung
- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Gitterkorbleuchte in LED-Technik

Anschluss am jeweiligen Wohnungsverteiler

Stand: 2022-09-15 Seite 8 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Allgemein

Schalterprogramm Schalter- und Steckdosenprogramm Berker S1, Oberfläche in Weiß (oder

gleichwertig)

Antennenanlage Jede Wohneinheit kann die Programme des Satelliten Astra über eine

Satelliten-Gemeinschaftsanlage empfangen. Ein Sat-Receiver ist nicht

Ausstattungsbestandteil.

Außenbereiche / Allgemeinbereiche / Sonstiges

BriefkastenDie Briefkästen und Paketboxen sind neben der Hauseingangstür überdacht

angebracht.

Spielplatz angeordnet im westlichen Teil des Grundstücks

Außenanlagen Alle Grünflächen (Allgemeinflächen und Eigengärten) werden mit Fertigrasen

belegt. Eigengärten werden mit einem Maschendrahtgitterzaun oder teilweise mit einem Doppelstabzaun eingezäunt. Die Zugangs- bzw. Verbindungswege werden asphaltiert oder gepflastert ausgeführt.

Aufzug behindertengerechter Personenaufzug von der Tiefgarage (Ebene -1) bis zur

Ebene 4

Stiegenhaus Bodenbelag Feinsteinzeug von der Tiefgarage (Ebene -1) bis zur Ebene 4

Geländer als Flachstahl verzinkt, grundiert und gestrichen

TiefgarageBodenbelag beschichtet, Wände der Tiefgarage Stahlbeton

Für die nachträgliche Errichtung und Verkabelung von E-Ladestellen stehen Leerverrohrungen mit Vorspanndraht für E-Ladestellen mit einer Anschlussleistung bis 3kW zur Verfügung; Da die Stromkapazitäten beschränkt sind, muss jeder E-Ladeanschluss individuell mit dem Netzbetreiber abgeklärt werden. Dies wird in der Reihenfolge der eingegangen Anträge vergeben

("first-come-first-served-Prinzip").

Kinderwagen- undPlatz für ca. 20 Fahrräder und ca. 2 Kinderwägen **Fahrradabstellraum**Bodenbelag Estrich versiegelt, Wände gemalt

Müllraum geschlossener Raum mit Abluft über Dach, Bodenbelag Estrich versiegelt,

Wände nicht gemalt

Stand: 2022-09-15 Seite 9 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Kellerräume

pro Wohnung wird ein Kellerabteil mit Systemtrennwänden, raumhoch samt Steckdose und Leuchte wie im Kapitel Elektroinstallationen beschrieben hergestellt

Bodenbelag Estrich versiegelt, Wände nicht gemalt

Schlosserteile

Schlosserteile im Außenbereich werden generell verzinkt, gestrichen oder farbig pulverbeschichtet ausgeführt.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen und die vom Bauträger bekanntgegebenen Termine eingehalten werden. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind vom Käufer im Voraus zu begleichen. Zahlungen für Sonderwünsche sind in das Sicherungssystem gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) aufzunehmen. Wenn es durch Sonderwünsche zu Mehrkosten kommt, erhöhen sich auch die Nebengebühren (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr etc.). Mit Änderungswünschen und Zusatzaufträgen darf nur der Bauträger oder solche Unternehmen beauftragt werden, die vom Bauträger vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung des Kaufgegenstandes verpflichtet wurden oder werden.

Nicht als Sonderwunsch gelten Aufträge, welche der Käufer erteilt und die zeitlich erst nach Übergabe des Kaufgegenstandes ausgeführt werden (z.B. Versetzen von Innentüren, Malerarbeiten).

ALLGEMEIN

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Wir ersuchen um Verständnis, dass sich aufgrund technischer bzw. behördlicher Vorschriften, im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauausführung Änderungen ergeben können. Wir behalten uns vor, diese Änderungen und Abweichungen aufgrund der aktuellen Marktsituation, Rohstoffknappheit sowie aufgrund internationaler Entwicklungen durchzuführen. Bitte berücksichtigen Sie, dass Produktangaben einschließlich Beschreibungstexte und Bildmaterial beispielhaft sind und es im Ausstattungsbereich zu produktadäquaten Änderungen kommen kann. Architekten und Bauträger können Änderungen durchführen.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett etc.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Seite 10 von 11



Am Renninger 12 3400 Klosterneuburg



Ansichten und Bilder sind Symbolbilder mit ggf. aufpreispflichtigen Sonderwünschen. Abweichungen möglich. Gärtnerische Gestaltung und dargestellte Umgebung sowie Einrichtungsgegenstände und Möbel sind nicht kaufgegenständlich.

Bei Widersprüchen zwischen der BAB und den Plänen sowie Ansichten gelten die Bestimmungen der BAB.

Die im Kauf- und Bauträgervertrag sowie in den Plänen angeführten Flächen sind Rohbaumaße, die sich entsprechend dem jeweiligen Planungs-/Ausbaustand ändern können. Naturmaße können davon abweichen. Bei Änderung der Wohnnutzfläche (Rohbaumaße) von +/- 3 % erfolgt eine aliquote Kaufpreisanpassung hinsichtlich des +/- 3 % übersteigenden Anteils der Änderung der Wohnnutzfläche (Rohbaumaße). In den Plänen dargestellte Einrichtungen wie Möblierung und Küchen sind lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht im Leistungsumfang enthalten.

ENERGIEAUSWEIS

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information über den energetischen Standard der Gebäude. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfswerten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert, jedoch keinen bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen.

Stand: 2022-09-15 Seite 11 von 11