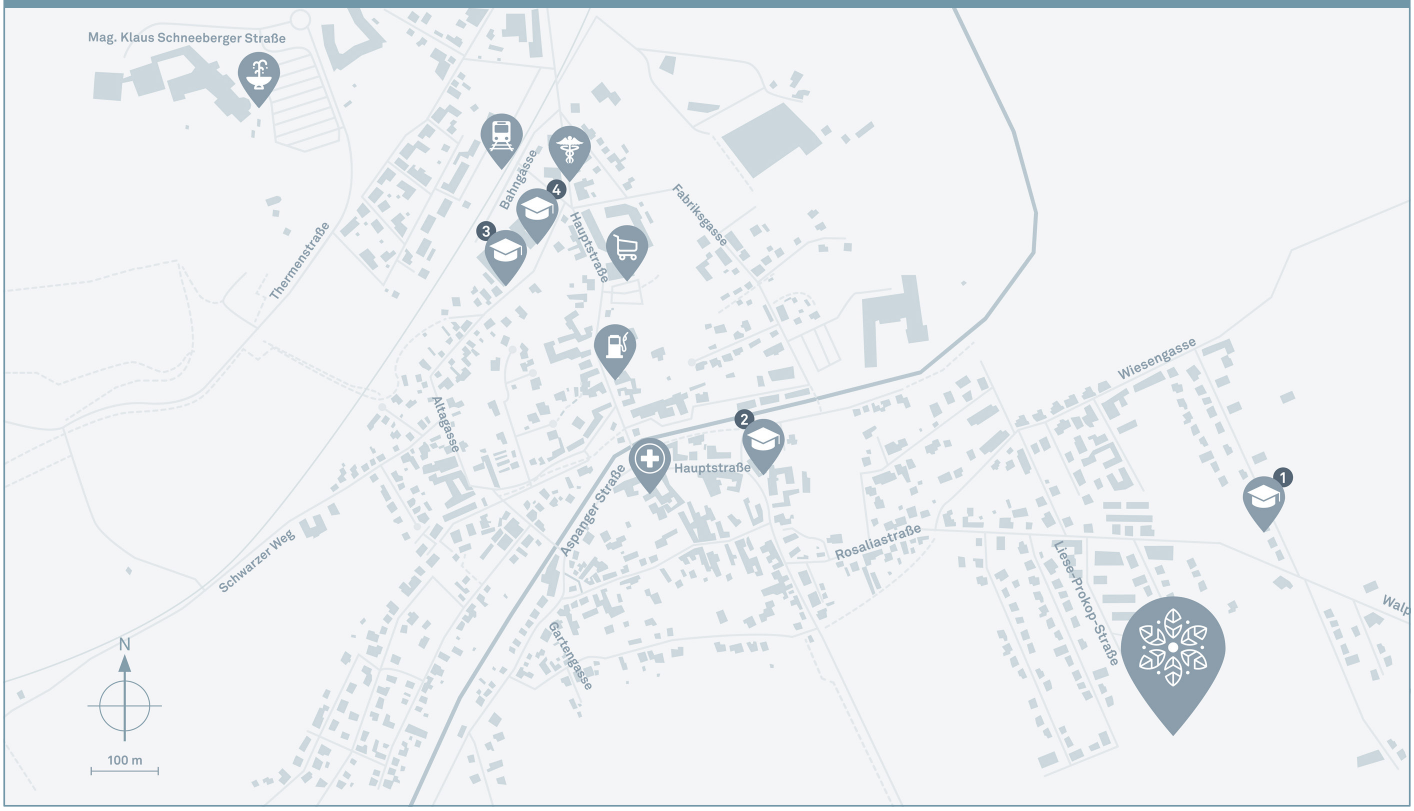
Symbolbild (Abweichungen möglich). Architekt Schelbenelf ZT GmbH

WOHNEN
AM HAMMERGRUND
BAD ERLACH

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

Liese-Prokop-Straße
2822 Bad Erlach



INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Projektbeschreibung 3

Baubeschreibung 3

Haustechnik 3
Konstruktion/Rohbau 4
Gebäudehülle 4

Ausstattungsbeschreibung 5

Böden, Decken und Wände 5
Türen 5
Sanitäre Einrichtung 6
Elektroinstallationen 6
Allgemeinbereiche und Außenanlagen 8

Sonderwünsche 9

Allgemein 9

Energieausweis 10

ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Die "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H (kurz "Bauträger"), Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling, ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in 2822 Bad Erlach, Liese Prokop-Straße Straße 15a, 15b, 17a, 17b, 26a, 26b, 28a, 28b, 32a, 32b, 34a, 34b, 36a, 36b, 42a und 42b (Liegenschaft Einlagezahl 1492 mit den derzeit innenliegenden Grundstücken Nr. 330/3, 330/4, 330/5, 330/6, 330/7, 330/10, 330/11 und 330/12 des Grundbuches der Katastralgemeinde 23407 Bad Erlach).

Auf dieser Liegenschaft errichtet der Bauträger sieben Doppel- und zwei Einzelhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie 32 PKW-Stellplätzen. Die Häuser bestehen jeweils aus Erd- und Obergeschoss und verfügen zum Teil auch über ein Kellergeschoß (siehe Pläne). Die Erschließung bzw. Zufahrt erfolgt über die Liese Prokop-Straße. Alle Häuser verfügen über Fußbodenheizung, Kamin, kontrollierte Wohnraumlüftung, eingefriedete Eigengärten und Loggias/Terrassen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme.

BAUBESCHREIBUNG

Haustechnik

Lüftung

Die Häuser werden jeweils mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
Die Luft-/Wärmeverteilung erfolgt über ein Leitungssystem und wird in die Wohnräume eingebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt in Küche, Bad und WC, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.

Heizung

Die Energieversorgung erfolgt durch Fernwärme der Bioenergie Bucklige Welt GmbH. Jedes Haus bekommt im Technikraum bzw. Keller eine Wärmeübergabestation inkl. Zähler für Heizung und Warmwasserbereitung (Eigentum der Fernwärme). Die Abrechnung erfolgt pro Haus direkt mit dem Betreiber der Fernwärme.
Die Wärmeabgabe erfolgt mit einer Fußbodenheizung und wird mittels Raumthermostaten in allen Aufenthaltsräumen geregelt. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper vorgesehen. Kellerräume erhalten Elektro-Konvektoren.

Kamin

Notkamin im Wohnesszimmer, 18 cm Keramikrohr + Zuluftschacht für raumluftunabhängigen Betrieb, ohne Rauchrohranschluss.

Kanal

Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Für Keller ist im Technikraum eine Hebeanlage vorgesehen (betrifft Doppelhäuser 15a, 15b, 17a und

	17b, lt. Technikplan). Regenwässer werden mittels Kiesrigolen auf Eigengrund versickert.
Wasser	Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, inkl. Wasserenthärtungs-anlage
Strom	Anbindung an das Netz der EVN (Netz NÖ). Für jedes Haus wird ein Zählpunkt im Außenbereich vorgesehen. Ein Stromliefervertrag mit einem Energie-lieferanten ist durch die Bewohner abzuschließen und wird von diesem direkt abgerechnet.

Konstruktion/Rohbau

Fundamente	Stahlbetonplatte bzw. Streifenfundamente gemäß statischen Erfordernissen
Kellerwände	Stahlbeton
Außenwände	Keramischer Hohlziegel oder Stahlbeton, mit Vollwärmeschutz
Tragende Wände	Keramischer Hohlziegel
Nichttragende Wände	Ständerwand mit Gipskartonplatten
Reihenhaus-Trennwände	2 Hohlziegelwände mit dazwischenliegendem Dämmmaterial
Geschoßdecken	Elementdecke bzw. Ortbetondecke
Stiegen	Stahlbetonlauftreppen (Belag lt. Plan)
Vorsatzschalen, Poterien, abgehängte Decken	aus Gipskarton, gemäß technischen bzw. bauphysikalischen Erfordernissen lt. Planung

Gebäudehülle

Dach	Flachdach bekiest , extensives Gründach über Garagen (32, 34, 36), Trapez-blech bei Carports
Spenglerarbeiten	Alu pulverbeschichtet bzw. Stahlblech verzinkt
Fenster und Terrassentüren	Kunststoffrahmen mit 3-Scheiben-Isolierglas, Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Fixverglasungen lt. Planung.

Beschattung	Alle Wohnungsfenster erhalten Rollläden mit händischer Bedienung
Fensterbänke außen	Aluminium, pulverbeschichtet
Fensterbänke innen	Spanplatte, weiß beschichtet
Lichtkuppel	Polycarbonat-Element, elektrisch öffenbar

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Böden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge	
Bad, WC, Vorraum	Fliesen
Wohnküche, Schlafräume, Abstellraum	Parkett
Terrasse/Balkon/Loggia, Vorplätze	Betonplatten im Splittbett
Zufahrten und Carport	Asphalt
Garage	Beton versiegelt
Wandverfliesung	
Im Bad	im Spritzwasserbereich bis Türstockhöhe, ansonsten Sockelfliesen
Im WC	Rückwand bis Spülkastenoberkante (ca.1,20 bis1,50 cm hoch), ansonsten Sockelfliesen
Malerei	Decken und Wände verputzt oder gespachtelt, mit Innendispersion gemalt (weiß matt)
Anstrich	alle Stahlteile wie Türzargen werden lackiert (für Innenbereich), im Außenbereich werden verzinkte Stahlteile verwendet

Türen

Hauseingangstüren	Kunststoff-Türelement mit Sicherheitsbeschlag (RC 2) mit Einbauzylinder

Außentür Garage/Technik	Kunststoff-Türelement, weiß, mit Einbauzylinder
Garagenzugang Vorraum	Stahlblechtüre mit Dickfalz, weiß pulverbeschichtet, mit Einbauzylinder und Schwelle
Innentüren	Holzzargen, Röhrenspantürblätter glatt, Oberfläche weiß beschichtet, zwischen Vorraum und Wohnraum mit Glaslichte, Lüftungsgitter nach Erfordernis, Drückerpaar mit Einstemmschloss und Buntbartschlüssel oder WC-Beschlag
Garagentor	Deckensektionaltor mit E-Antrieb (ausg. 26a, 26b, 28a, 28b, 42a, 42b)
Kellertüren	Stahlblech- oder Röhrenspantüren, weiß beschichtet

Sanitäre Einrichtung

WC EG	Tiefspül-WC wandhängend mit Brille, Deckel und Spültaste, Spülkasten unterputz mit 2 Mengenspültechnik, Handwaschbecken mit Einhandarmatur
WC OG	Tiefspül-WC wandhängend mit Brille, Deckel und Spültaste, Spülkasten unterputz mit 2 Mengenspültechnik
Bad	Doppelwaschtisch weiß mit 2 Stk. Einhandarmatur, Badewanne mit Wannenfüllarmatur und Brause, verflieste Dusche mit Einhandarmatur und Brausegarnitur, Glas-Trennwand (ausg. 26a, 26b, 28a, 28b), Waschmaschinenanschluss, elektrischer Badheizkörper
Küche	Ab-, Kalt- und Warmwasseranschlüsse bis Eckventil bzw. Doppelspindelventil für Geschirrspüler, ggf. Aufputz.
Eigengarten	frostsicherer Kaltwasseranschluss

Elektroinstallationen

Sinngemäße Abweichungen je Haus-Typ möglich.

Garage	2 Wannenleuchten mit Wechselschalter 1 Anschluss Tor 1 Leerrohr Vorbereitung für Ladestation 1 Doppelsteckdose 1 Taster für Tor

Zugang/Vorplatz	1 Wand- oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
Vorraum	1 Klingeltaster vor der Eingangstüre 1 Glocke 1 Deckenauslass mit Wechselschalter 1 Steckdose 1 Leerdose (Alarmanlage)
Technikraum Keller	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Steckdose 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose für Enthärtungsanlage 1 Steckdose für E-Konvektor 1 Starkstromverteiler 1 Medienverteiler
Stiege/Gang/Diele/Speis	1 Wand- oder Deckenauslass mit Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (nach Raumgrößenerfordernis) 1 Steckdose
WC	1 Lichtauslass mit Ausschalter
Bad	1 Deckenauslass mit Ausschalter (Kontrolllicht) 1 Wandauslass mit Ausschalter 1 Steckdose neben Waschtisch (mit Klappdeckel) 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner 1 Anschluss Bad-Heizkörper
Küche	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass (Dauerstrom) 3 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich 1 Kraftstromdose für E-Herd 1 Steckdose für Geschirrspüler 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Gefrierschrank 1 Steckdose für Dunstabzug
Wohn-Esszimmer	2 Deckenauslässe mit Wechsel- oder Kreuzschaltung 1 Steckdose 2 Doppelsteckdosen

	1 Doppelsteckdose bei TV-Dose 1 SAT-Anschlussdose 1 Anschlussdose A1 1 Anschlussdose nögig 1 Thermostat für Fußbodenheizung 1 Steuerung für kontrollierte Wohnraumlüftung
Zimmer	1 Deckenauslass mit Ausschalter 3 Steckdose 1 Doppelsteckdose bei TV-Dose 1 SAT-Anschlussdose 1 Leerdose (IT, mit Vorspann) 1 Thermostat für Fußbodenheizung
Loggia/Terrasse	1 Ausschalter im Innenraum (Wohnzimmer) 1 Wandauslass mit Leuchte 1 Steckdose mit Klappdeckel
Antennenanlage	Für das Bauvorhaben ist eine ASTRA-Satellitenanlage vorgesehen. Mittels Receiver können die Digitalprogramme sowie alle nicht verschlüsselten SAT-Programme empfangen werden. Die Beistellung eines geeigneten Receivers und die Entrichtung der GIS-Gebühren haben durch die Bewohner zu erfolgen.
Telefon/Kabel-TV/Internet	Das Haus wird vom Kabelnetzbetreiber (A1 & nögig) angeschlossen und Datenleitungen (Glasfaser) bis zum Abschlusspunkt im Haus geführt. Für die Nutzung von Internet/TV/Telefon ist vom Bewohner ein Anschlussvertrag mit dem Anbieter abzuschließen.
Rauchmelder	In allen Aufenthaltsräumen und Fluchtbereichen der Häuser werden Rauchmelder angebracht.

Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Müllplatz	Platzvorhalt für Müllgefäße in der Garage/im Carport. Bei 26a, 26b, 28a, 28b Müllplatz laut Lageplan.
Parkplätze	Jedes Haus verfügt über 2 Garagenstellplätze oder über 2 Carport-Stellplätze (26a, 26b, 28a, 28b, 42a, 42b). Leerverrohrungen für die Nachrüstung einer Ladestation werden vorgesehen. 1 Funkhandsender je Garagenstellplatz.

Eigengarten	Grünflächen werden mit Wiese besämt, Einfriedung mit Maschendrahtzaun, tlw. mit Gartentür. Gemäß Verkaufsplan werden Gartenhütten hergestellt.
Schließanlage	Mit den Wohnungsschlüsseln (5 Stk.) sind neben den Zugängen zum Haus auch der Briefkasten und ggf. der Müllplatz und die Gartentüre sperrbar.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen und die vom Bauträger bekannt gegebenen 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.

Änderungen der Nutzung einzelner Wohnungseigentumsobjekte (z.B. Ordination statt Wohnung) als auch Änderungen der Anzahl der Einheiten bleiben dem Bauträger vorbehalten.

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

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

Werte laut ursprünglicher Bewilligung (Energieausweis vom 09.08.2021).
Aufgrund von Umplanungen sind geringfügige Anpassungen einzelner Werte möglich.

Wohnhäuser Mitte TOP: 15a, 15b	HWB Ref, SK 41 | fGEE, SK 0,65
Wohnhäuser Mitte TOP: 17a, 17b	HWB Ref, SK 40 | fGEE, SK 0,64
Wohnhäuser Ost TOP: 42a, 42b	HWB Ref, SK 50 | fGEE, SK 0,70
Wohnhäuser Süd TOP: 36a, 36b, 34a, 34b, 32a, 32b	HWB Ref, SK 42 | fGEE, SK 0,65
Wohnhäuser West TOP: 26a, 26b, 28a, 28b	HWB Ref, SK 39 | fGEE, SK 0,66

Der Heizwärmebedarf (HWB Ref, SK) beschreibt den erforderlichen Referenz Energiebedarf am Standort eines Gebäudes (ohne Wärmerückgewinnung), um in einem Gebäude eine Raumtemperatur von 22° C herzustellen bzw. zu erhalten.

Ref ... Referenz | RK ... Referenzklima | SK ... Standortklima

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) beschreibt die Effizienz des Gebäudes inkl. der haustechnischen Anlagen. Diese Kennzahl setzt den Endenergiebedarf eines Gebäudes in Beziehung zu einem Referenzwert. Je kleiner dieser

Wert ist, umso effizienter ist das Gebäude in seiner Gesamtheit. Ein Haus der Energieeffizienzklasse A++ hat z.B. einen Faktor unter 0,55, ein schlecht gedämmtes, nicht saniertes Gebäude liegt bei einem Wert größer 2,5.

Wichtiger Hinweis

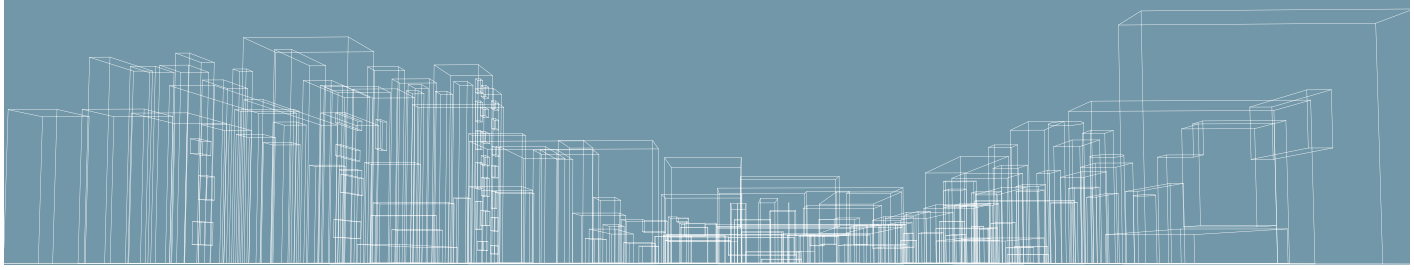
Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information über den energetischen Standard der Gebäude. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren 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.

VIVIT gruppe

Gemeinsam Werte schaffen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Am Hammergrund | Bad Erlach
t +43 2742 44811-900 | wohnen@vivit-gruppe.at
Stand: 2023-07-05

Bauträger/Hrsg.: "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Bahnhofplatz 1, A-2340 Mödling | FN 92641m | LG Wr. Neustadt | UID: ATU 55103809