

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAMMERSDORFERSTRASSE 396, 2201 GERASDORF BEI WIEN

**16 Wohneinheiten** mit Eigengarten/Terrasse oder Balkon

**BAUBEGINN:** voraussichtlich Herbst 2021

**FERTIGSTELLUNG:** voraussichtlich Frühling 2023

Bauträger:	SP Bauträger GmbH 2231 Strasshof, Helmahofstraße 2
Planung:	BM. Dipl. –Ing.(FH) Manfred Jägersberger Sitz: 1230 Wien, Rösslergasse 2/1/35 Büro: 1080 Wien, Josefstädterstrasse 65/8
Statik:	Baumeister DI Michael Jung 2803 Schwarzenbach Hocheckgraben 96
Bauaufsicht:	Baumeister DI Günter Huska GmbH 1180 Wien Bastiengasse 57
Treuhänder:	Dr. Bernhard Hofmann, LTRA 1070 Wien, Lindengasse 38/3
Verkauf und Beratung:	ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH 1220 Wien, Donaufelderstraße 247 Hr. Sascha Stippl +43 676 83949400 stippl@immodienst.at

## 1. ALLGEMEINE KURZBESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Die Liegenschaft ist als Bauland Wohngebiet gewidmet. Es erfolgt die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit einem Aufzug welcher jedes Geschoss miteinander verbindet und einem Stiegenhaus. Die gesamte Anlage besteht aus 16 Wohneinheiten (alle mit Garten/Terrasse bzw. Balkon). Jede Wohnung verfügt über einem Einlagerungsraum im

Kellergeschoss. Fahrrad/Kinderwagenraum, allgemeiner Abstellraum sowie Technik und Übergaberaum befinden sich im Kellergeschoss. Ein Müllraum befindet sich von der Stammersdorfer Straße zugänglich im Erdgeschoss.

Der Zugang zur Wohnhausanlage erfolgt über ein Stiegenhaus an der Stammersdorfer Straße und über einen eigenen Zugang im Innenhof.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Innenhof erfolgt ebenfalls über die Stammersdorfer Straße.

Die verbaute Fläche lt. NÖ BO beträgt ca. 454,25 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen Balkon bzw. Eigengärten mit Terrasse, alle Wohnungen in den Obergeschossen sind mit Balkon bzw. Dachterrassen ausgestattet.

Im Innenhof befinden sich 25 Abstellplätze ein weiterer befindet sich im Vorgarten.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Gas-Zentralheizung.

## **2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

### Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien.

---

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser/Regenwasser wird am Eigengrund zur Versickerung gebracht.

### Strom

Leitungsnetz der Wien Energie

Kabelfernsehen/Internetzugang

In jeder Wohnung befindet sich, zentral beim Verteilerkasten, ein Kabel/Internetanschluss.

### Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Wassernetz.

## **3. Erschließung extern**

Fußläufig und auf dem Fahrrad kommt man direkt von der Stammersdorfer Straße über den Haupteingang in das Gebäude. Zusätzlich gibt es einen Zugang vom Innenhof, um von den Parkplätzen ins Gebäude zu gelangen.

## **4. Erschließung intern**

Im Gebäude inneren kommt man durch ein zentrales Stiegenhaus oder barrierefrei über die Liftanlage in alle Stockwerke.

Bauteilaufbauten/Konstruktion

---

Die tragenden bzw. nicht tragenden Elemente werden lt. statischem und bauphysikalischem Erfordernis errichtet.

## **5. Gründung**

Das Gebäude wird auf einer durchgehenden Stahlbetonplatte bzw. auf Streifen- und Punktfundamenten aufgebaut. Die Dimensionierung der Bauteile erfolgt lt. Statik. Für den Blitzschutz werden Bänder verlegt und bis zur Geländeoberkante geführt.

## **6. Erdberührte Kellerwände**

Die erdberührten Außenwände werden lt. statischem Erfordernis aus Stahlbeton hergestellt. Die Abdichtung erfolgt nach Erfordernis mittels Bitumenabdichtung.

## **7. Gebäude Außenwände**

Alle Außenwände werden aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis bzw. aus Ziegelmauerwerk hergestellt und nach bauphysikalischen Anforderungen gedämmt (Wärmedämmverbund -Fassade). An den Feuermauern wird eine Dämmung lt. bauphysikalischen Anforderungen angebracht.

## **8. Trennwände**

Tragende Trennwände werden aus Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis errichtet. Nicht tragende Trennwände bzw. Zwischenwände werden in Trockenbau hergestellt (Gipskartonsystemwände). Bei Trennwänden zwischen

---

Wohnungen und Stiegenhaus/Gang werden Gipskarton Vorsatzschalen inkl. Wärmedämmung ausgeführt, ebenso in weiteren Bereichen nach Erfordernis.

## **9. Geschossdecken**

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton lt. statischem Erfordernis hergestellt. Decken in den Wohnungen werden malerferig ausgeführt. Kellerdecken mit darüberliegenden Wohnungen erhalten zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

## **10. Treppen**

Die Stiegenläufe werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton ausgeführt und bauphysikalisch schalltechnisch entkoppelt und/oder schwimmend aufgelagert. Das Stiegenhaus wird mit 30x30cm Format Fliesen verflieset.

## **11. Dacheindeckung und Ausführung**

Der Flachdachbereich wird mit einer Bekiesung und Abdichtung lt. ÖNORM hergestellt und die Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis. Steildächer werden mit einer Blechabdeckung eingedeckt.

## **12. Beläge und Wände in den Wohnungen**

Schwimmend verlegter 3-Stab Parkettboden Eiche astig (Klicksystem G5) und Fliesen aus Feinsteinzeug 30 x 60 lt. Planangaben. Wände und Decken werden in weiß ausgemalt bzw. nach Erfordernis verflieset. Bei Parkettböden wird eine Sockelleiste in selber Farbe, passend zum

---

Boden, montiert. Bei der Produktwahl wird auf die Fußbodenheizungstauglichkeit geachtet.

### **13. Badezimmer/WC:**

Im Badezimmer/WC werden keramische Beläge Format 30 x 60 cm verlegt. An den Wänden im Badezimmer wird bis zu einer Höhe von 2m verfliesen und in den WC's auf 1,20m.

### **14. Fenster**

Kunststofffenster teilweise mit Fixverglasung innen weiß, außen weiß, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Für alle Fenster gelten für die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes die entsprechende Vorgabe aus den jeweils gültigen Bauordnungen.

Dachflächenfenster sind händisch bedienbar und mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet.

### **15. Sonnenschutz**

Als Sonnenschutz werden bei allen Fenstern sowie Terrassen- bzw. Balkontüren elektrische Rollläden verbaut

### **16. Türen**

Die Hauseingangstüren werden als Aluminium Türen hergestellt und verbaut. Die Wohnungseingangstüren sind einbruchshemmende (WK2) aus Holz mit einer Brandschutzklasse EI30-C (wo erforderlich) eingebaut. Die Innentüren sind weiße Röhrenspantürblätter.

---

## 17. Aufzuganlage

Der Personenaufzug ist für 6 Personen geeignet. Alle Stockwerke sind daher barrierefrei erreichbar.

## 18. Kellerabteile

Die einzelnen Kellerabteile sind durch eine Holzkonstruktion voneinander getrennt und es befindet sich in jedem Abteil ein 230V-Steckdose. Die Abteile werden verfließt und als Sockelleisten wird dasselbe Material verwendet.

## 19. Außenbereich

Auf den Terrassen im EG werden frostbeständige Terrassenplatten aus Feinbeton in grau verlegt. Bei den Gartenflächen wird ein Rollrasen verlegt. Die Abgrenzung zu den Allgemeinfläche wird durch einen Stabmattenzaun umschlossen (Höhe ca. 1m)

Terrassen sind mit einer Außenbeleuchtung und einer Steckdose ausgestattet. Des Weiteren verfügt jede Terrasse über einen frostsicheren Wasseranschluss an der Hauswand.

Die Balkone bestehen aus einer thermisch getrennten Stahlbetonplatte. Als Belag werden Feinbetonplatten verlegt und die Brüstung lt. architektonischem Konzept hergestellt.

Die Balkone sind mit einer Außenbeleuchtung und einer Steckdose ausgestattet.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist durch ein Tor verschlossen und der Zufahrtbereich wird asphaltiert. Die Parkplätze im Außenbereich werden mit Rasengittersteine hergestellt.

Bei der Zufahrt und im Außenbereich wird eine Beleuchtung angebracht.

## **20. Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Die Energieversorgung erfolgt mittels Gas über das örtliche Netz. Heizung und Warmwasser werden über einen zentralen, im Heizraum/Technikraum aufgestellten Warmwasserspeicher, über den Gasbrennwertkessel beheizt. Sämtliche Leitungen werden mit Ausnahme des Kellergeschosses unter Putz oder in abgehängten Decken, Vorsatzschalen, Schächten, etc. geführt.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Der Verbrauch ist Wohnungsweise getrennt ablesbar.

## **21. Lüftungen**

Innenliegende WC´s bzw. Bäder werden mittels Einzelraumventilatoren entlüftet.

## **22. Sanitäre Ausstattung**

Sämtliche Armaturen sind in erster Qualität ausgestattet. WC-Anlagen werden wandhängend in weiß ausgeführt und mit Handwaschbecken ausgestattet.

Badewanne bzw. Dusche wird wie im Plan eingezeichnet verbaut.

---



## 23. Elektroinstallationen

### Ausstattung Allgemeinflächen

In den Allgemeinflächen wie Gänge/Stiegenhaus und als Fassadenbeleuchtung werden LED-Beleuchtungskörper verbaut.

Eine zentrale Sicherheitsbeleuchtung für die Allgemeinflächen wird hergestellt.

Beim Hauptzugang zur Stammersdorfer Straße wird eine Audio Gegensprechanlage verbaut.

### Ausstattung der Wohneinheiten

Es werden die erforderlichen Rauchmelder lt. ÖNORM verbaut.

Internetleitung wird bis zum Verteiler in jede Wohnhausanlage verlegt, von dort wird eine Leerverrohrung für IT und TV verlegt.

Für die Beschattung werden die vorhandenen Rollläden elektrisch mittels Taster angesteuert.

Der Stromzähler für jede Wohneinheit befindet sich im Technikraum.

Die Kellerabteile zu den Wohnungen erhalten eine 230 Volt Steckdose.

Elektrotechnische Komponenten werden von namhaften Herstellern verbaut, Schaltmaterial Schrack Wien in weiß.

Die Gegensprechanlage wird mittels Audiofunktion ausgeführt, gegen Aufpreis ist eine Videofunktion möglich.

Die Mindestausstattung der Wohnungen ist lt. Elektroplanung ersichtlich.

#### **24. Gemeinschaftseinrichtungen**

Im Keller befindet sich ein zentral gelegener Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefrei zugänglich.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr. Die Mülltonnen werden im eigenen Müllraum situiert.

Der Postkasten befindet sich im Haupteingangsbereich im Erdgeschoss.

Ein Teilbereich der Außenanlagen wird begrünt und dient als Kinderspielplatz.

Ein weiterer Abstellraum im Keller dient der Allgemeinheit zur Einlagerung oder als Trocknungsraum.

## Anmerkungen

Durch die Weiterentwicklung der Planung können Ausführungspläne und Hausansichten abweichen.

Für Änderungen durch Sonderwünsche ist eine Prüfung auf technische Möglichkeit durchzuführen (insbesondere Statik, Schall- und Wärmeschutz). Sonderwünsche benötigen während der Bauphase einer schriftlichen Genehmigung des Bauträgers. Im Zusammenhang mit während der Bauphase bekannt gegebene Sonderwünsche wird von der Verkäuferin keine Gewährleistung übernommen, sondern ist der ausführende Professionist ausschließlicher Vertrags- und Gewährleistungspartner des Käufers. Eigenleistungen können erst nach kompletter Übergabe des Kaufgegenstandes erbracht werden.

Es wird festgehalten, dass jedes neu errichtete Haus sowohl Zeit zum Austrocknen als auch zum Setzen benötigt. Diese Prozesse können durch falsches Lüften, Heizen oder auch durch Tapezieren bzw. direktes bzw. knappes Anstellen der Möbel an Wände behindert werden. Der Austrocknungsprozess kann sich unter Umständen auch über Monate bzw. Jahre erstrecken.

Aus diesem Grund stellen Restfeuchte und durch die Austrocknung bedingte Schwindrisse keine Baumängel, sondern ein Qualitätsmerkmal eines Neubaus dar. Kellerräume sind generell keine Aufenthaltsräume bzw. zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen ungeeignet.

Risse im Anschlussbereich zwischen Rigips, Holz und Mauerwerk stellen, bedingt durch die verschiedene Beschaffenheit der Materialien

---

und das dadurch bedingte unterschiedliche Dehnverhalten, auch keinen Mangel, sondern eine Materialqualität dar. Dauerelastische Fugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei den in den Plänen angedeuteten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge, die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Vertragspartner sind in Kenntnis, dass der Vertragsverfasser Dr. Bernhard Hofmann ist und die Treuhandenschaft übernimmt.

Die Verkäuferin versichert das gesamte Projekt bis zur Übergabe im Rahmen einer Bauträgerbündelversicherung auf eigene Kosten zu versichern.

Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.