

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNHAUS mit 2 EINHEITEN

STEINBRUNNGASSE 67

A-3400 Klosterneuburg - Kierling

BAUWERBER + GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

SB67 Immo GmbH
Siebensterngasse 19
A-1070 WIEN

GRUNDSTÜCK

Katastralgemeinde 01703 KIERLING
EZ: 2003
GST.NR: 1207/10

VERFASSER

slipek + mohsenin ZT GmbH
Siebensterngasse 19
A-1070 WIEN

INHALTVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND LAGE	3
2.	KONSTRUKTIVER AUFBAU UND AUSSENHÜLLE	3
2.1.	FUNDAMENT, WÄNDE, DECKEN, DACH.....	3
2.2.	FENSTER.....	3
2.3.	TÜREN	3
2.4.	FUSSBÖDEN (nur bei schlüsselfertigem Haus)	3
2.5.	ABSTURZSICHERUNGEN.....	4
3.	ELEKTROTECHNIK	4
3.1.	VERSORGUNG:	4
3.2.	TELEKOMMUNIKATION (Telefon / Internet / TV)	4
3.3.	INSTALLATION (Elektrische Ausstattung)	4
3.4.	ALLGEMEINE BEREICHE:.....	5
4.	SANITÄRE EINRICHTUNGEN.....	5
4.1.	TRINKWASSER-VERSORGUNG:.....	5
4.2.	SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE (nur bei schlüsselfertigem Haus):.....	5
5.	HEIZUNG UND WARMWASSER.....	5
6.	LÜFTUNG.....	5
6.1.	LÜFTUNGS-INSTALLATION:	5
6.2.	KÜHLUNG:.....	6
7.	AUSSENANLAGEN	6
8.	ALLGEMEINFLÄCHEN	6

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG UND LAGE

Das Gebäude besteht aus zwei Einheiten: HAUS A - straßenseitig, HAUS B - gartenseitig.
 Der Zugang befindet sich auf der Nordwestseite des Grundstückes.
 In diesem Bereich befinden sich Abstellnischen für den Müll und eine Briefkastenanlage.
 Von dort aus geht man weiter zu den nordseitigen Eingängen der beiden Haushälften.
 Weiters befinden sich 2 Carports im Vorgarten, der Carport von Haus A hat einen direkten Zugang zum eigenen Garten.

2. KONSTRUKTIVER AUFBAU UND AUSSENHÜLLE

Die exakten Aufbauten sowie Wärme- und Schalldämmwerte sind im Energieausweis und am Einreichplan ersichtlich.

2.1. FUNDAMENT, WÄNDE, DECKEN, DACH

Fundament:	Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik, gedämmt, isoliert, mit Frostschräge
Wände:	Außenwände Wienerberger Porotherm Planziegel o.glw. mit Vollwärmeschutzfassaden Erdanliegende Wände Stahlbeton WU einlagig isoliert mit Perimeterdämmung
Decken:	Stahlbetondecken
Nichttragende Innenwände:	als Gipskartonständerwände Anstrich: Dispersionsfarbe, RAL 9016
Dachdeckung:	Flachdach: Bauder PIR Gefälledämmung o.glw., Schwarzdeckung, Gummigranulatmatte als Schutz, Kies oder extensiv begrünt Dach: hinterlüftetes 2 schaliges Zinkblechdach Dachanschlussverblechung Zinkblech Terrassenanschlussverblechungen Edelstahl o.glw. Fassaden+Terrassenrinnen Aco Profiline o.glw.

2.2. FENSTER

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit 3-Scheibenisolierverglasung
 ESG im Verkehrsbereich, VSG bei absturzgefährdeten Stellen
 Farbe: außen grau, innen weiß

Sonnenschutz:	Alle Fenster werden generell mit Außenjalousie versehen.
Beschläge:	Dreh-/Kipp-Beschläge, Berker S1 o.glw.
Sohlbänke:	Aluminium
Fensterbänke:	Kunststoff in grau/weiss Farbe

2.3. TÜREN

Wohnungseingang:	Kunststofftürelement wärmegeämmt mit Glasausschnitt Farbe: außen grau, innen weiß Sicherheitstür mit Sicherheitsschloss Klimakategorie: lt. ÖNORM bzw. Rw (gesamte Konstruktion) lt. NÖ BO und OIB-Richtlinie
Innentüren:	Holzzargen, Türblatt glatt weiß lackiert (Röhrenspantüren); Farbe RAL 9016 verkehrsweiß, Rosette türbündig Beschlag WC+BAD, WC-Ausführung mit rot/weiss Anzeige und Münzschlitz-Notöffnung, innen Drücker

2.4. FUSSBÖDEN (nur bei schlüsselfertigem Haus)

Wohnräume:	2-Schicht Fertigparkett, Eiche Natur, fertig geölt, mit Kleber auf Dispersionsbasis auf den Estrich geklebt, Schweizerleiste Vollholz passend
WC, Bad, AR:	Feinsteinzeug Boden 60x60, Wand 60x30 Farbe, Fugenbild und Fugenfarbe in Abstimmung mit dem AG Wandfliesen:

	Bäder: OK-Fliese= Türstock-OK (215cm)
	WC: OK-Fliese= FOK+1,20m
Stiegehäuser:	Parkett w.o.
Keller:	Feinsteinzeug 30x30

2.5. ABSTURZSICHERUNGEN

Geländer / Absturzsicherungen Stahl verzinkt, mit Unterkonstruktion für Fassadeneinbindung
Steher 50x25mm, Ecksteher 50x50mm, horizontale Konstruktion und Füllungen Flacheisen 50x8mm

3. ELEKTROTECHNIK

3.1. VERSORGUNG:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Energieversorgers vor Ort. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und den Stromlieferanten (Einzelvertrag).

3.2. TELEKOMMUNIKATION (Telefon / Internet / TV)

Das Wohnhaus verfügt über einen Anschluss an die Telefonleitung. Je eine Leitung wird in die Einheiten verlegt.

3.3. INSTALLATION (Elektrische Ausstattung)

Installation mit erforderlichen Stromkreise - Wand- und Deckenauslässe räumlich geteilt, Unterputzinstallation, Schalterprogramm Berker S1 o.glw.

Vorraum:

- 1 Deckenauslass über Wechselschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Türöffner
- 2 Leerdosen für Schaltung Alarm und Türüberwachung
- 1 Rauchmelder

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass über Kontroll-Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Steckdose
- 1 Ventilator über Kontroll-Ausschalter (im Vorraum)

Keller:

- 2 Deckenauslass über Kontroll-Ausschalter vor der Tür zum Keller
- 3 Steckdosen
- 1 Multimediateilerverteiler Aufputz 3 reihig

WC:

- 1 Deckenauslass über Kontroll-Ausschalter
- 1 Ventilator über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Küche:

- 1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 1 E-Herdanschlussdose
- 1 Steckdose (Geschirrspüler)
- 2 Doppelsteckdosen H=110cm ü. FOK
- 1 Steckdose H=50cm ü. FOK
- 1 direkter Wandauslass über Spüle
- 1 Steckdose über E-Herd, H=185cm ü. FOK
- 1 Steckdose (Kühlschrank)
- 1 Steckdose (Mikrowelle)
- 1 Steckdose Backrohr
- Kabelanschluss für Küchenabluft

Bad:

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Wandauslass direkt beim Waschbecken
- 1 Ventilator über Kontroll-Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne (Außer bei Kunststoffwanne)
- 1 Steckdose mit Klappdeckel beim Waschbecken
- 1 Auslass für E-Heizpatrone mit Dose und Blindabdeckung
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wäschetrockneranschluss

Wohnzimmer:

- 2 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 5 Steckdosen
- 1 Antennensteckdosen (SAT-Anlage)
- 1 Anschlussdose Telekommunikation
- 1 Rauchmelder

Schlafzimmer / Zimmer:

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 3 Steckdosen (1 zusätzliche Steckdose im Eltern-Schlafzimmer)
- 1 Antennensteckdosen (SAT-Anlage) leer mit Vorspanndraht
- 1 Leerdose Telekommunikation mit Vorspanndraht
- 1 Rauchmelder

Balkone / Loggien / Terrassen:

- 1-2 Wandauslässe mit Ausschalter innen
- 1 FR-UP-Steckdose

Verteiler:

Für die Versorgung der Einheiten sind je nach Erfordernis in ausreichender Größe inkl. Reserve und Inhalt lt. geltenden Vorschriften und Normen als Aufputzverteiler im Keller vorgesehen.

Gegensprechanlage:

Alle Einheiten werden mit einer Gegensprechanlage samt Türöffner ausgestattet.

Blitzschutzanlage:

lt. geltenden Vorschriften und Normen

3.4. ALLGEMEINE BEREICHE:

Der Zugang zu den Einheiten samt Müllbereich wird mit Leuchten auf Pollern beleuchtet und mittels Bewegungsmeldern geschaltet. Dieselbe Anzahl der Leuchten wird jeweils einem Haus zugeordnet.

4. SANITÄRE EINRICHTUNGEN**4.1. TRINKWASSER-VERSORGUNG:**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Der Wasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler je Einheit gemessen.

4.2. SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE (nur bei schlüsselfertigem Haus):

Badezimmer Duschen und Badewannen als Unterputzarmaturen.

In den Bädern wird ein elektrischer Sprossenheizkörper mit Handtuchtrocknerfunktion montiert.

WC Gestelle, Waschtischgestelle, Unterputzarmaturen sind jedoch bereits im belagsfertigen Zustand einzubauen !

Einrichtungsgegenstände Vorschlag siehe Beilage

5. HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Heizung und Warmwassererzeugung erfolgt über eine Luftwärmepumpe je Einheit, Standort siehe Plan

Die Räume werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt mittels Einzelraumregelung des jeweiligen Raumes (Aufenthaltsräume) und Steuerungseinheit im Wohnzimmerbereich.

6. LÜFTUNG**6.1. LÜFTUNGS-INSTALLATION:**

In den Bädern, WCs und Abstellräume ohne Fenster werden Einzelraumlüfter (dezentrale Anlage) hergestellt. Diese werden in WCs mit Nachlaufrelais über den Lichtschalter, in Bädern und Abstellräume über eigene Taster gesteuert. In den Küchen sind Dunstabzugshauben mit Umluft geplant.

6.2. KÜHLUNG:

Eine Grundkühlung über die Fußbodenheizung ist im Heizsystem integriert.
Eine Kühlung durch Splitgerät ist nicht vorgesehen, kann aber gesondert angeboten werden.

7. AUSSENANLAGEN

Grünflächen:	Erdschicht besamt
Terrassen:	Feinsteinzeugplatten im Sandbett 40x40,
Balkone + Terrassen:	Feinsteinzeugplatten im Sandbett oder Stelzlager 40x40
Pergola:	Holzkonstruktion grau lackiert auf Einzelfundamenten oder Betonsockel und Metallschuh
Flachdächer:	Extensiv begrünt oder Kies
Carport:	Holzkonstruktion grau lackiert
Wege:	Platten Kleinformat
Wände, Stiegen:	Beton witterungsbeständig mit Phase
Sichtschutz:	Holzkonstruktion mit Holzbrettern grau lackiert
Einfriedungen:	Doppelstegzaun grau auf Betonwand oder Einzelfundamenten
Natursteinmauer:	Kalkstein o.glw. 30-70cm
Versickerung:	Versickerung des Regenwassers auf eigenem Grund mittel Sickerschacht

8. ALLGEMEINFLÄCHEN

Wege:	Platten Kleinformat
Wände, Stiegen:	Beton witterungsbeständig mit Phase
Einfriedungen:	Doppelstegzaun grau auf Betonwand oder Einzelfundamenten