

bau- und
ausstattungsbeschreibung



2353 Guntramsdorf, Mühlgasse 10

26 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit

26 Garagenplätze in hauseigener Tiefgarage

Urbanes Wohnen im Dorfkern



Inhaltsverzeichnis

1.	Bauweise.....	1
2.	Innenausstattung	3
3.	Fenster und Türen.....	4
4.	Elektrotechnik - Installation	5
5.	Heizung/Lüftung/Sanitär/Einrichtung	8
6.	Zähler.....	9
7.	Allgemeinteile der Wohnhausanlage	10

1.**Bauweise**

Die Wohnhausanlage in der Mühlgasse 10, 2353 Guntramsdorf besteht aus 26 freifinanzierten Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 26 KFZ-Stellplätzen.

Außenwände	Ziegel (teilweise Stahlbeton)
Gang-, Trenn- und Stiegenhauswände	Ziegel (teilweise Stahlbeton)
Wohnungstrennwände	Ziegel (teilweise Stahlbeton, teilweise Gipskarton)
Innenwände (nichttragend)	Gipskartonständerwände einfach beplankt
Schachtabmauerung Sanitärbereich	Gipskarton
Decken	Stahlbeton Decken
Fassaden	Vollwärmeschutzfassade Polystyrol EPS-F bzw. Mineralwolle mit Dünnputz
Dach	Warmdach
Ver-/Entsorgungsleitungen	aus dem und in das öffentliche Netz
Heizung/Warmwasser	Gaszentralheizung mit zentralem Heizhaus und Warmwasseraufbereitung mit Wohnungsstationen (im WC wandoberflächenbündig im Schacht situiert)
Wärme- und Schallschutz	Niedrigenergiehaus Schallschutz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen
Raumhöhe	2,60 m

Eigengärten

Die fünf im Erdgeschoss gelegene Wohnungen haben einen Eigengarten, der mit Rollrasen verlegt wird.

Einfriedung innerhalb des Grundstückes erfolgt mit Stabil-Gitterzaun mit ca. 1,00 m Höhe.

Zu Anrainergrundstücken beträgt die Höhe der Einfriedung ca. 1,70 m.

Bei den Eigengärten der Wohnungen von Top 9, 16 und 18, sowie teilweise von Top 21 beträgt die Substrathöhe bis zur Feuchtigkeitsabdichtung samt Schutzschicht ca. 30 bis 40 cm, da diese über der Garagendecke situiert sind.

Eine Benützung der Gärten ist bis zur Schutzschicht möglich, um die Feuchtigkeitsabdichtung nicht zu beschädigen,

Die Eigengärten von Top 21 und 24 sind größtenteils auf gewachsenem Boden (Erdkern) situiert.

Gartenhütte

Für die Eigengärten ist die Errichtung je einer Gartenhütte pro Wohnung in folgendem Ausmaß auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zulässig:

Aufstellfläche 1,80 x 1,80 m im Grundriss;
Die zulässige Höhe ist 2,10 m und die Fristhöhe 2,25 m. Aus Brandschutzgründen muss ein Abstand von 0,5 m zum Nachbar auf Fremdgrund gewährleistet sein. Siehe auch Ausführungen im Kaufvertrag VII. (8), sowie betreffend möglicher Lage und Situierung im Verkaufsplan.

2.

Innenausstattung

Böden

Vorzimmer, Gang	im Eingangsbereich: Fliesen
Vorzimmer, Gang	im Wohnungsverband: Parkett Eiche Spectrum Kaschmir
Küche	Parkett Eiche
Wohnküche	Parkett Eiche
Abstellraum	Parkett Eiche
Zimmer	Parkett Eiche
Gang, Flur	Parkett Eiche
Bad und WC	Keramische Fliesen
Balkon	Betonplatten
Terrasse	Betonplatten
Kellerräume	Estrich versiegelt
Wände	
Wohnküche, Zimmer, Abstellraum und Gang	weiß gemalt
WC	hinten WC raumhoch verflieset sonst weiß gemalt mit zusätzlichem Fliesensockel
Bad	Wandverfliesung 3-seitig raumhoch, restliche Fläche weiß gemalt mit Fliesensockel
Decken	
alle Räume	weiß gemalt
wo technisch erforderlich	Poteries (= abgehängte Decken) gemäß Vergabeplan

3.**Fenster und Türen**

Fenster	Kunststofffenster, Fix-, Dreh- oder Drehkipplügel, isolierverglast
Terrassen- bzw. Balkontüren	Kunststoff-Fenstertüren
Beschläge	Griffoliven
Sonnenschutz	Die Ausführung eines Sonnenschutzes erfolgt bei ost-, süd- und westseitigen Aufenthaltsraumfenstern mit elektrischem Antrieb als Raffstore. (siehe Anmerkung im Vergabeplan)
Eingangstüren Straßenbauteil	Melaminharzbeschichtetes Holztürblatt als Wohnungseingangstüren, einbruchshemmend in Stahlzarge, Widerstandsklasse III, Türspion
Eingangstüren Hofbauteil	Melaminharzbeschichtetes Holztürblatt als Wohnungseingangstüren, einbruchshemmend in Holzrahmenstock, Widerstandsklasse III, Türspion
Innentüren	Türblatt weiß beschichtet mit Röhrenspanfüllung
Türstöcke	Stahlzargen gestrichen

4.

Elektrotechnik - Installation

Der maximale Anschlusswert je Wohnung beträgt 18 kW. Jede Wohnung erhält einen Kleinverteiler mit FI-Schutzschalter und Sicherungsautomaten für 6 Stromkreise.

Die nachfolgende Auflistung der Elektroinstallationen gilt nur im Zusammenhang mit den Darstellungen in den Vergabeplänen (Pläne haben Vorrang).

Vorzimmer, Gang

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster
- 2 Schukosteckdose
- 1 Innensprechstelle mit Rufnummerunterscheidung (Wohnungstürklingel und Haustor)

Küche/Wohnküche

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Wandauslass direkt schaltbar, Dose abgedeckelt
- 2 Doppel Schukosteckdosen Arbeitsplatz
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Gefrierschrank
- 1 Anschlussdose für E-Herd (230/400V)
- 1 Anschlussdose für Geschirrspüler
- 1 Anschlussdose für Dunstabzugshaube

Abstellraum

- 1 Deckenauslass bzw. Wandauslass
- 1 Schukosteckdose

WC

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Anschluss für Ventilator mit Lichtschalter mitgeschaltet

Bad

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Licht über Waschtisch
- 1 Feuchtraum Doppel Schukosteckdose mit Deckel (Höhe = 1,05m) bei Waschtisch
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine
- 1 Schukosteckdose für Wäschetrockner
- 1 Anschluss für Ventilator mit Deckenlichtschalter mitgeschaltet

Wohnzimmerteil bei Wohnküchen

- 2 Deckenauslässe über Ausschalter
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Doppel Schukosteckdose neben SAT/Kabelsignal/Tel-Anschlussdose
- 1 KabelTV/SAT Dose
- 1 Telefonanschluss

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Doppel Schukosteckdose
- 1 Schukosteckdose
- 1 Doppel Schukosteckdose neben Kabelplus/SAT/Tel-Leeranschlussdose

sonstige Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppel Schukosteckdose
- 2 Schukosteckdose
- 1 Doppel Schukosteckdose neben Kabelplus/SAT/Tel-Leeranschlussdose

Balkon, Terrasse, Loggia

- 1 Wandauslass mit Schalter (Schalter bei Zugang)
- 1 Feuchtraum Schukosteckdose mit Klappdeckel

Jede Wohnung wird mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

SAT-Anlage:

Am Dach ist eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für Astra Empfang montiert.

In jeder Wohnung ist im Wohnzimmer ein fertig ausgestatteter SAT-Anschluss vorhanden (Antennendose). Zusätzliche Anschlüsse in den einzelnen Zimmern können während der Bauphase als Sonderwunsch abgewickelt werden.

IT-Verteilerschrank:

Medienverteilerschrank zur Ausstattung und Verkabelung der Leerdosen für SAT/Kabel/Telefon innerhalb der Wohnung.

Vom Stiegenhaus führt eine Leerverrohrung für Kabelsignal und Telefon bis in den IT-Verteiler jeder Wohnung und von dort weiter bis zu den Leerdosen in den Zimmern. Lediglich die Anschlussherstellung von Kabelsignal und A1 erfolgt verkabelt bis zur Wohnzimmerdose.

Kabelplus

Die Einspeisung an den Versorger Kabelplus ist im Wohnzimmer vorhanden. Der Anschluss

beinhaltet die Möglichkeit für Internetanschluss und Telefonanschluss.

A1 bietet vor Ort an:

vorbereiteter Internet- und Telefonanschluss im Wohnzimmer

Die vorgenannte Auflistung der Elektroinstallationen gilt nur im Zusammenhang mit den Darstellungen in den Vergabeplänen (Pläne haben Vorrang).

Rauchmelder

Alle Wohnungen erhalten Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen für wohnungsinternen Alarm (Batteriewechsel durch Mieter erforderlich).

5.

Heizung/Lüftung/Sanitär/Einrichtung

Heizung und Lüftung

Die Beheizung erfolgt über ein zentrales Heizhaus mit Gasbrennwertgerät.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation, welche im WC der Wohnung situiert sind. Die Ablesung und Verrechnung erfolgt direkt mit der Firma Techem-Thermomatic.

Die Raumheizung erfolgt über Heizkörper, mit Raumthermostatregelung.

Die Gasversorgung für das zentrale Heizhaus erfolgt über die Wien Energie.

Die Abluft erfolgt über Lüfter in Bad und WC.

Die Zuluft erfolgt über ein Zuluftventil in der Außenwand im Wohnzimmer.

Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist beim Lüftungsanschluss möglich. Es ist eine Dunstabzugshaube mit einer Luftmenge bis max.350m³/h oder eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Kochnische, Wohnküche

Rohinstallation für Küchenspüle (ohne Spüle) Eckventil und Doppelspindelventil abgepfropft

Bad

Waschtisch weiß mit Wasser sparender Einhand-Waschtisch-Armatur, verchromt

Wanne oder Dusche weiß emailliert mit Einhebel-Mischer, verchromt; Brauseschlauch und Handbrause, Wandhalter wird beige stellt, Waschmaschinenanschluss

WC

WC-Schale weiß als Hänge WC mit UP-Spülkasten, Sitzbrett weiß mit Deckel

Wohnungslüftung

Bad/WC wird mit Einzellüfter ausgestattet, wobei der Badlüfter auf Grundstufe in Dauerbetrieb ist und über Lichtschalter in den Normalbetrieb schaltet. Nachströmelement über Fassade, die einen Zwangsluftwechsel herbeiführt;

Terrasse

ein Wasseranschluss

Sollten zusätzliche, in den Vergabeplänen eingezeichnete Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden sein, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind diese als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht bauseits beige stellt.

Elektrozähler

Die Wohnungselektrozähler werden in Zähler-
räumen im Kellergeschoß untergebracht.

Wasserzähler

Die Kaltwasserzähler als Funkzähler sowie die
Absperrventile sind in den Wohnungsstationen
der Wohnungen untergebracht und über
Revisionsöffnungen zugänglich.

Heizungszähler

Die Kleinwärmemengenzähler als Funkzähler
samt den Absperrventilen sind in den
Wohnungsstationen der Wohnungen
untergebracht und über Revisionstüren
zugänglich.

Ablesevorrichtungen

Kaltwasser- und Kleinwärmemengenzähler
werden durch die Firma Techem-Thermomatic
in Miete beigestellt.

Die im Vergabeplan dargestellten Heizkörper
dürfen weder verbaut noch weggelassen
werden.

7.

Allgemeinteile der Wohnhausanlage

Aufzüge

Die beiden Straßentrakte erhalten jeweils einen Aufzug. Für die vier Perlenhäuser ist ein mittig gelegener Aufzug vorgesehen.

Einlagerungsräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum, welcher sich im Keller befindet. Das Kellergeschoss ist über einen der drei Aufzüge, sowie über Stiegen erreichbar. Die Lage des jeweiligen Einlagerungsraumes ist im Übersichtsplan Untergeschoss zu entnehmen. In Einlagerungsräumen können aufgrund des Erfordernisses mögliche Installationsleitungen situiert sein

An den Kellerdecken und – wänden können sich Haustechnik (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, Fernwärmeleitungen, etc.) und Elektroleitungen befinden.

Jeder Einlagerungsraum ist mit einer Schukosteckdose und Lichtauslass ausgestattet.

Kaminanschluss

Jede Wohnung erhält einen Notkaminanschluss.

Tiefgarage

Tiefgarage mit insgesamt 26 KFZ-Abstellplätzen Die Zufahrt, versehen mit einem elektronischen Garagentor, erfolgt über die Mühlgasse. Das Ein- und Ausfahren wird mit einem Ampelsystem geregelt. Bei Ankauf eines Garagenstellplatzes werden zwei Garagenschlüssel und ein Handsender ausgegeben.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Kinderwagenabstellräume bzw. Fahrradabstellräume befinden sich im Erdgeschoss bzw. Kellergeschoss.

Müllraum

Müllraum befindet sich im Erdgeschoss des Straßentraktes.

Schließanlage

Die gesamte Schließanlage erfolgt mit einem Zentralsperrsystem. Pro Wohnung werden 5 Stück Wohnungsschlüssel – sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum, Stiegenhauseingang, sowie für Allgemeinräumlichkeiten – ausgehändigt. Bei Garagenplätzen wird ein Funkhandsender pro Stellplatz übergeben.

Trockenraum

Ein Wäschetrockenraum für Lufttrocknung der Wäsche ist im Kellergeschoss vorgesehen. (Waschmaschine und Wäschetrockner sind nicht vorgesehen)

Kleinkinderspielbereiche

In der Anlage befinden sich Kinderspielflächen. Die Lage dieser Bereiche sind im Übersichtsplan Erdgeschoss zu ersehen.

In den Verkaufsplänen dargestellte Geräte – wie Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlgerät, sowie Küchenspüle – und Möblierungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht bauseits beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebene Ausstattung den projektierten Ausstattungsstand darstellt, vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Bauausführung.