

**WOHNHAUS
BURGSTRASSE 16/GADESGASSE 1
3400 KLOSTERNEUBURG**

BAUTRÄGER, VERFASSER
GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung GmbH
Muhrengasse 11
1100 Wien
T.: +43 1/6062912
F.: +43 1/6062912-99
gsd@gsd.at

PROJEKT-, BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



STAND 18.05.2015

LAGE

Klosterneuburg ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität und einem hohen Grünanteil, selbst im verbauten Gebiet. Die Stadt bietet ein großes Freizeit-, Kultur- & Erholungsangebot (Donauauen, Wanderwege, Donauradwanderweg, Donau-Strandbad, zahlreiche Buschenschanken, Freizeitzentrum Happyland, Essl Museum, Museum Gugging, Weinberge, etc.)

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Klosterneuburg an der Ecke Burgstraße 16, Gadesgasse 1, ca. 3-5 Gehminuten vom Stift Klosterneuburg und Stadt- und Hauptplatz. Am Stadtplatz befinden sich auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Billa, Bipa, DM, Spar, Apotheken, etc.).

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Straßennetz. Die Liegenschaft hat eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Klosterneuburg ist über die Schnellstraße aber auch über die Höhenstraße mit Wien verbunden. Das Wiener Stadtzentrum ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar. Neben den guten Verkehrsanbindungen bietet die Stadt auch gute öffentliche Transportmittel mit regelmäßigen Intervallen. Der Bahnhof ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Bis Wien Heiligenstadt dauert die Fahrt mit der Bahn S 40 oder den Bussen 238 und 239 ca. 10-15 Minuten. Weiters gibt es im Zentrum einen Taxistandplatz.

LIEGENSCHAFT

Das Wohnhaus ist 3-geschossig geplant.

Im Kellergeschoss befinden sich die Tiefgarage, große Einlagerungsräume (ca. 4 m² je Einlagerungsraum) und ein großzügig angelegter Fahrradabstellraum. Für jede Wohnung steht mind. 1 PKW Einstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Der Kinderwagenraum und der Müllraum sind im Eingangsbereich situiert.

Der Lift führt von der Garagen-/Kellerebene in alle Wohnebenen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss haben jeweils einen Zugang zu einem eigenen kleinen Garten. Den Wohnungen im 1. und 2. Stock sind großzügige Balkone/Terrassen zugeordnet.

BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION DES GEBÄUDES, AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Bei der Wahl der Baustoffe wird auf Nachhaltigkeit und auf niedrigen Energieverbrauch geachtet.

Fundamente, Wände und Decken

Fundamente, Wände und Decken aus Stahlbeton laut statischer Erfordernisse. Zur Absicherung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird das System „Braune Wanne“ gemäß aktuell gültiger Richtlinie ausgeführt.

Die Oberflächen erhalten außen einen Vollwärmeschutz 20 cm dick aus Mineralwolle und innen eine Spachtelung bzw. einen Dünnputz. Zwischen den Haustrennwänden wird eine Dämmung laut bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

Wohnungstrennwand zu Stiegenhaus

Ziegel-, bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale laut bauphysikalischer Vorgaben. Oberflächen gespachtelt bzw. verputzt.

Wohnungstrennwand zu Wohnung

Ziegel-, bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale oder Gipskartonständerwände laut bauphysikalischer Vorgaben. Oberflächen gespachtelt bzw. verputzt.

Zwischenwände

Gipskarton-Ständerwand, je nach technischem Erfordernis.

Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten eine unterseitige Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer und brandschutztechnischer Erfordernisse.

Estriche

Innerhalb der Wohnungen schwimmender Zementestrich laut ÖNORM.

Fassaden

Generell gelangt ein Wärmedämmverbundsystem mit Mineralwolledämmplatten (kein Polystyrol) mit wasserabweisender Oberfläche nach Farb- und Materialkonzept des Architekten zur Ausführung.

Schallschutz

Durch den Aufbau der verhältnismäßig schweren Stahlbetonmassivplattendecke und dem schwimmenden Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, als auch durch die Erstellung von Wohnungstrennwänden obiger Beschreibung, werden die Anforderungen der ÖNORM bezüglich Luft- und Trittschall eingehalten bzw. übertroffen.

Dachkonstruktion (Warmdach)

Stahlbetonmassivdecke mit mind. 20 cm dicker EPS-Dämmung im Gefälle und mind. 2-lagiger Feuchtigkeitsisolierung.

Stiegen

Die Hauptstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten einen rutschhemmenden Fliesenbelag oder Feinsteinzeugplatten.

Blitzschutz

Der Blitzschutz wird nach den Vorschriften der ÖVE ausgeführt.

Gartenterrassen, Balkone/Loggien, Dachterrassen

Balkone/Loggien

Es werden thermisch getrennte Betonplatten mit Holzbelag ausgeführt. Das umlaufende Geländer wird mit Handlauf und Füllung nach Wahl des Architekten ausgeführt. Auf jedem hofseitigen Balkon gibt es eine Feuchtraum-Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte. Jeder Balkon erhält eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur.

Dachterrassen

Die Dachterrassen werden mit Holzbelag versehen. Das Geländer wird mit Handlauf und Füllung nach Wahl des Architekten ausgeführt. Auf jeder Terrasse gibt es eine Feuchtraum-Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte.

Für jede Dachterrasse wird eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur ausgeführt.

Gartenterrassen

Auf den Gartenterrassen ist ein Holzbelag vorgesehen. Auf jeder Gartenterrasse gibt es eine Feuchtraum-Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte, sowie eine Wasserentnahmestelle mit frostsicherer, selbstentleerender Armatur.

Einfriedung: Maschendrahtzaun bzw. Massivwände.

Lift

Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen, wobei diese vom Kellergeschoss bis in das 2. Stockwerk führt. Dabei handelt es sich um einen maschinenraumlosen Aufzug mit elektronischer Steuerung. Die Innenverkleidung der Kabine ist gemäß den Vorgaben des Architekten farblich gestaltet und verfügt über einen großzügigen Spiegel.

Fußböden: Wohnzimmer, Schlafräume: Holzbelag
Küche, Kochnischen, Vor- und Abstellräume:
Wahlweise Holzbelag od. keramische Fliesen
Bad, WC: Keramische Fliesen
Terrasse und Balkone: Holzbelag.

Wandbelag: Wände und Decken weiß gemalt (Silikatfarbe).
Wandverfliesung keramisch im Bad bis Türstockoberkante

Fenster und Fenstertüren: Rahmen

Aluminium und/oder Holz/Alu, U-Wert von max. 0,8 W/m²K.
Umlaufend geschlossene Mitteldichtung, sowie eine äußere Anschlagdichtung im Blendrahmen und eine umlaufend geschlossene Flügelanschlagdichtung.

Verglasung

3-Scheiben-Isolierverglasung; bei Konstruktionen, welche bis zum Fußboden reichen, wird Sicherheitsglas eingebaut, sowie eine außen befestigte Parapetverglasung bzw. eine Absturzsicherung montiert. Wo brandschutztechnisch erforderlich, wird die Verglasung in Brandschutzglas hergestellt.

Sohlbänke, Fensterbänke

Außenliegende Aluminiumsohlbänke mit Seitenabschluss, eloxiert oder pulverbeschichtet, im Farbton nach Wahl des Architekten. Innenfensterbänke weiß. Profil nach Wahl des Architekten.

Beschläge

Verdeckt liegender Eingriff-Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebesicherer Ausführung, sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Das gleiche System wird auch für den Drehflügelbeschlag, für den Drehkippschlag-Drehflügelbeschlag (Stulpflügelbeschlag) und für den Dreh-Drehkipptürenbeschlag angewendet.

Sichtbarer Beschlag

Formschöner Objektbeschlag in Aluminium oder Edelstahl.

Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren sind gegen Aufzählung mit Raffstores mit seitlichen Führungsschienen ausgestattet.
Die Unterkonstruktion ist in der Grundausstattung enthalten.

- Wohnungseingangstüre:** Sicherheitswohnungseingangstüren
Entsprechend der ÖNORM, zumindest Klimaklasse III, einbruchshemmend WK3 (600 kg) mit Mehrfachverriegelung, EI²30 Türen gemäß ÖNORM mit Doppelfalz, Oberfläche beschichtet, fertig behandelt, Schalldämmmaß mind. 37dB bzw. laut Bauphysik, in gestrichener Doppelfalzstahlzarge, Farbe weiß, versetzt mit 4-seitig umlaufender Dichtung, beschlagen mit 3 Stück Objektbändern, 1 Stück Wechselschloss und Bandsicherung sowie Weitwinkeltürspion mit innerer Abdeckkappe inkl. Topbezeichnung. Sicherheitsbeschlag Edelstahl ES 3, mit Knopf-Drücker-Kombination. Eingebunden in die Schließanlage wird jede Wohnung mit drei Schlüsseln ausgestattet.
- Sonstige Innentüren:** Holztürblätter weiß gespritzt, mit weiß gespritzter Holzzarge
- Hauseingangstür:** Alu-Glas-Konstruktionen, eloxiert oder pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten, zylinderebene Sicherheits-Beschläge und Drückergarnituren, Niro-Griffstange, Bodentürschließer oder verdeckte Türschließer mit Öffnungsbegrenzer bzw. Türstopper, Öffnungsmechanismus mit der Türsprechanlage verbunden.
- Heizung:** Gaszentralheizungsanlage und Solarenergie
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und wird mittels Wohnungsübergabestationen in erforderlicher Dimension je Wohnbereich für Fußbodenheizung und Warmwasser aufbereitet. In jeder Wohnung befindet sich ein Notkaminanschluss samt Reinigungstürchen.
Die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung erfolgt für jede Wohnung getrennt.
- Heizungsregelung:** Witterungsgeführte Regelung der Heizung.
- Sanitär:** WC
Flachspül-Hänge-WC mit Sitzbrett und Deckel, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2 Spülmengen (Comfort Star), WC-Waschtisch (wenn eingezeichnet) weiß, ca. 40 cm (Comfort Star), Einhand-Waschtischbatterie mit verstellbarer Durchflussmengenbegrenzung (Teka/Elan).
- Bad
Badewanne, weiß, ca. 180/80 cm (Comfort Star), Wannenfüll- und Brausearmatur (Teka/Elan).
Dusche bodeneben, rollstuhlbefahrbar, ca. 90/90 oder 80/80, Brausebatterie Messing verchromt (Teka/Elan), Waschtisch, weiß, ca. 65 cm (Comfort Star), Einhand-Waschtischbatterie mit verstellbarer Durchflussmengenbegrenzung (Teka/Elan), Waschmaschinenanschluss.

Küche/Kochnische
 Küchenspülenanschluss mit Absperrventil vorbereitet,
 Geschirrspülanschluss mit Eckventil und Kombi-Eckventil (für
 Kaltwasseranschluss) vorbereitet.

Terrassen
 Wasseranschluss mit frostsicherer Armatur

Lüftung: Dezentrale Lüftung
 Abluftventilator im Bad (hygrostatgesteuert), falls kein Fenster
 vorhanden ist, sowie im WC (Betätigung über Schalter mit
 Nachlaufrelais).

Fernsehen: SAT-TV-Anschluss in jeder Wohnung

Telefon/Internet: Telefonanschluss (A1 Telekom) in jeder Wohnung

Notkamin: Jede Wohnung erhält einen Notkamin

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Folgende Wohnungsausstattung ist vorgesehen (Mindeststandard):

Vorraum: 1-3 Deckenlichtauslässe mit Ausschalter, Wechsel-, Kreuz-, oder
 Tasterschaltung
 Wohnungsverteiler, Bestückung wie nachfolgend beschrieben:
 Medienverteiler Schwachstrom (Telefon/TV/EDV)
 1-2 Schukosteckdosen
 Sprechanlagen-Innenstelle

Bad: 1 Deckenlichtauslass mit Kontroll-Ausschalter
 1 Wandlichtauslass über dem Waschbecken, direkt geschaltet
 1 Feuchtraum-Schukosteckdose mit Klappdeckel, beim
 Waschbecken
 Waschmaschinen-Schukosteckdose mit Klappdeckel, eigener
 Stromkreis
 Wäschetrockner-Schukosteckdose mit Klappdeckel, eigener
 Stromkreis

WC: 1 Wandlichtauslass mit Kontroll-Ausschalter
 Kontroll-Ausschalter für Ventilator mit Nachlaufrelais

Abstellraum: 1 Wandlichtauslass mit Kontroll-Ausschalter
 1 Schukosteckdose

Küche/Kochnische: 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter
 E-Herd-Anschlussdose mit flexibler Anschlussleitung, ca. 1,50 m lang
 1 Doppel-Schukosteckdose für Kühlschrank
 Schukosteckdose für Geschirrspüler, eigener Stromkreis
 Schukosteckdose für Warmwasserkleinspeicher (nur im Bedarfsfall)
 4 Doppelschukosteckdosen (Arbeitssteckdosen)
 Schukosteckdose für Dunstabzug

Wohnzimmer:	2 Deckenlichtauslässe, jeweils mit eigenem Ausschalter 4 Schukosteckdosen 1 kombinierte Schuko/USB-Steckdose 1 Kombi-Terrestrisch und Sat-TV-Anschlussdose 1 Zweifach-Anschlussdose Rj 45 für Telefon und IT
Zimmer:	1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter 1 Schukosteckdose und 2 x 2-fach-Schukosteckdosen 1 kombinierte Schuko/USB-Steckdose 1 Leerverrohrung und Leerdose für TV-Anschluss 1 Leerverrohrung und Leerdose für Telefon- und IT-Anschluss
Gang:	1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter 1 Schukosteckdose
Loggia/Terrasse/Balkon:	1 Wandlichtauslass mit Ausschalter (vom Wohnraum aus geschaltet) 1 Feuchtraum-Schukosteckdose mit Klappdeckel
Eingang:	Klingeltaster gekoppelt mit Sprechanlage
Wohnungsverteiler:	4-reihig, unter Putz montiert

ÄNDERUNGSWÜNSCHE:

Änderungen/Sonderwünsche von Raumfunktionen bzw. Grundrissen (z.B. Entfall von Wänden) sowie die Verwendung von anderen Bodenbelagsmaterialien sind zulässig, jedoch nur, sofern sie den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen und behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen.

Änderung der Farbe oder Qualität von vorgesehenen Ausstattungen (z.B. Boden oder Wandbeläge etc.) oder von Einrichtungsgegenständen (z.B.: Waschtisch, Armaturen, etc.) sind möglich.

Die Kosten der Standardausstattung werden in Abzug gebracht.

Von der Art des Sonderwunsches (z.B. teurer Belag) und dem Zeitpunkt der Bestellung (die Gefährdung des Fertigstellungstermins des gesamten Wohnhauses kann nicht in Frage gestellt werden) ist es abhängig, ob ein Sonderwunsch auch während der Bauzeit oder erst nach Wohnungsübergabe ausgeführt werden kann.

EHESTMÖGLICHE BESTELLUNGEN SIND ZIELFÜHREND!

Sonderwünsche von nicht am Bau beschäftigten Firmen (Fremdfirmen) können ausnahmslos erst **nach** Wohnungsübergabe durchgeführt werden. Absolute Garantie gegen Beschädigungen an Sonderwünschen kann es nur für Durchführungen **nach** Wohnungsübergabe geben, wenn die Arbeiten unter Aufsicht des Bestellers durchgeführt werden.

Alle Informationen, Angaben, etc. sind vorbehaltlich möglicher Änderungen und behördlicher Genehmigungen. Somit kann seitens der Käufer aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung gegenüber dem Verkäufer kein Anspruch – in welcher Art auch immer – abgeleitet werden.