

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Für Mietinteressenten des Projektes

„Wohnhausanlage - Wohnpark am Pittnerberg“

Kremser Landstraße 73 / Dietmar Anderl-Straße 4 und 6,

3100 St. Pölten

Stand 6. März 2025



Symbolbild

Allgemeiner Hinweis

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung widersprechen, sind nur dann gültig, wenn zwischen Käufer und Verkäufer eine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

Die schlüsselfertige Herstellung umfasst alle Anschluss- und Aufschließungskosten. Die Stromanmeldung bzw. Stromummeldung hat der Käufer in seinem Namen und auf seine Kosten beim lokalen Energieversorger (z.B. EVN) vorzunehmen.

Auch eventuelle Anschlüsse für Telefon, Internet, etc. sind vom Käufer direkt beim zuständigen Betreiber zu bestellen und zu bezahlen.

Allgemeine Projektbeschreibung

Die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH errichtet in 3100, St. Pölten ein Wohnhausanlage mit 3 Baukörpern und insgesamt 80 Wohneinheiten samt Terrassen, Balkonen und zugehörigen Gartenflächen. In der Wohnhausanlage sind 79 Autoabstellplätze in der Tiefgarage und 17 Autoabstellplätze im Freien vorhanden.

Bautechnik allgemein

Die Wohnhausanlage wird in Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade errichtet. Der Keller (Fundamentplatte und Wände) wird nach statischen Erfordernissen in entsprechend dichtem Stahlbeton inkl. außenliegender Abdichtung ausgeführt, wenn notwendig wird die Fundamentplatte im Gefälle errichtet. Die tragenden Wände der oberirdischen Geschosse sind in Ziegel bzw. Stahlbeton. Sämtliche Zwischendecken sind in Stahlbeton inkl. Trittschalldämmung und Estrich lt. statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Stiegenlaufplatten werden massiv hergestellt. Das Flachdach wird als bekieste Stahlbetondecke mit Isolierung und entsprechender Wärmedämmung im Gefälle ausgebildet. Die Zwischenwände in den Wohnungen werden aus Metallständerwänden einfach oder doppelt beplankt hergestellt.

Fenster- und Terrassentüren:

Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden sind als Kunststofffenster (Farbe nach Wahl des Architekten) in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung mit 3-fach Isolierverglasung. Sonstige Anforderungen sind lt. Energieausweis. Die Außensohlbänke sind alu-beschichtet, die Innenfensterbänke sind aus Holzwerkstoffplatten – weiß furniert ausgeführt.

Außenliegender Sonnenschutz:

Eine Beschattung der Aufenthaltsräume der Wohnungen erfolgt mittels Außenrollläden mit vorgesetzten sichtbaren Sonnenschutzkasten (Vorbaurollladen). Die Bedienung der Beschattung erfolgt einzeln pro Fenster mittels Gurt.

Wohnungstür:

Die Wohnungseingangstür, ausgeführt in der Sicherheitsstufe WK II, besteht aus einer Stahlzarge sowie einem gefalzten Türblatt mit Türbeschlag – außen Knauf und innen Drücker.

Schließanlage:

Sämtliche für Mieter sperrbaren Schlösser werden mit Zentralsperre ausgestattet.

Malerei:

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit deckender Innendispersion, einfarbig, weiß, gemalt. (Hinweis: Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.)

Boden- und Wandbeläge:

Vorraum, Wohnküche, Gang & Zimmer:

Boden aus Laminat, schwimmend verlegt (lt. Bemusterung). Eine Sesselleiste schließt den Boden ab. Ab der Sesselleiste werden die Wände mit einer weißen Innendispersion ausgemalt.

WC & Bad:

Der Boden wird mit Fliesen in Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt (lt. Bemusterung). Die Wände werden ebenfalls in Fliesen aus Feinsteinzeug, mittelformatig, orthogonal bzw. mit Fugendurchlauf verlegt. Die Wandverfliesung erfolgt im Bad zumindest im Spritzwasserbereich (Dusche, Badewanne) bis zur Höhe von ca. 2,10 m. Oberhalb der Verfliesung

werden die Wände weiß gemalt, die restlichen Wandflächen werden mit einem Fliesensockel und in weißer Innendispersion ausgeführt.

In den WCs wird die Verfliesung zumindest auf der Spülkasten- und Handwaschbeckenseite bis auf Oberkante Spülkasten – ca. 1,20 m hochgezogen. Entlang der übrigen Wände wird wenigstens ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß mit Innendispersion gemalt.

Innentüren:

Türblätter aus Röhrenspanplatten mit zu den Türen passenden Stahlzargen (lt. Bemusterung). WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.

Haustechnik und Ausstattung

Elektroinstallation:

Beleuchtung im Allgemeinbereich:

Die Beleuchtung der Allgemeinbereiche wird über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung und Dämmerungssteuerung gesteuert. Im Keller werden die Installationen Aufputz ausgeführt.

Wohnung:

Die Elektroinstallation erfolgt als Unterputzinstallation mit eigenem Wohnungsverteiler laut Elektroinstallationsplan. Die Telefon- und Internetleitung wird in den Medienverteiler eingeleitet. Der Anschluss selbst ist vom Wohnungsnutzer beim gewählten Anbieter zu beauftragen. Die Schalter und Steckdosen sind Flächenschalter in Weiß.

Gegensprechanlage:

Beim Eingangstor verbunden mit den einzelnen Wohnungen wird eine Audiosprechanlage mit Hauseingangstüröffner und unterschiedlichen Klingeltöne für Haustor und Wohnungseingangstür installiert.

Wasser und Heizung:

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Entwässerung der Niederschlagswässer erfolgt über eine Versickerungsanlage auf Eigengrund.

Heizung:

Die Wärmeversorgung dieser Liegenschaft erfolgt durch das Fernwärmenetz.

Die Beheizung in den Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über einen zentralen Regler im Wohnzimmer. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchheizkörper montiert.

Wasser- & Stromanschluss im Freien:

Alle Wohnungen mit Eigengärten erhalten außen im Bereich der Terrassen einen frostsicheren Wasseranschluss sowie eine Steckdose mit Klappdeckel.

Sanitärausstattung:

Sanitäre Standardausstattung:

Stand-WC mit Spülkasten in Weiß (lt. Bemusterung). Handwaschbecken weiß inkl. Kaltwasserarmatur im WC.

Das Bad wird mit einer Badewanne, weiß mit Armatur (lt. Bemusterung) oder einer Duschtasse mit einem Aufputz-Brauseset (lt. Bemusterung) ausgestattet. Ein Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich im Bad oder AR.

Außenanlagen & Allgemeinflächen

Abstellplätze:

79 Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage und führen über eine Rampe in die Dietmar Anderl-Straße. Der Boden in den Garagen wird mit beschichteter Betonoberfläche (Farbe nach Wahl des Architekten) ausgeführt. Die Markierung und Nummerierung der einzelnen Stellplätze erfolgt am Boden. Die Decken und Wände der Garagen erhalten keinen Anstrich. Zum Auffangen der anfallenden Oberflächenwässer werden offene Verdunstungsrinnen im Boden vorgesehen. Die Bedienung des Garagentors erfolgt beim Einfahren über eine Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter und beim Ausfahren mittels Fernbedienung bzw. Zugseil.

Weitere 17 Stellplätze werden im Freien an der Dietmar Anderl-Straße errichtet. Hiervon sind 2 Stellplätze als E-Tankstelle hergerichtet.

In der Garage ist eine statische Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung vorgesehen. Die Durchfahrtslichte in der Garage beträgt mindestens 2,10 m.

E-Mobilität:

Als Vorbereitung für E-Ladepunkte wurden Kabeltassen ausgehend vom Niederspannungsraum bis in die Tiefgarage vorbereitet. Die Verrohrung ab der Kabeltasse bis zum Stellplatz sowie die erforderliche Verkabelung und Absicherung müssen vom Mieter separat beauftragt werden. In Zuge der Verkabelung müssen geöffnete Brandabschottungen durch den Errichter wieder fachmäßig verschlossen werden. Die Anbindung erfolgt über den Wohnungszähler.

Gärten:

Die Eigengärten werden im Geländeverlauf geplant, humusiert und besämt. Die Errichtung erforderlicher Böschungen und Stützmauern erfolgt lt. Verkaufsplan.

Eine Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze nach außen erfolgt nur wo es nötig ist. Die Abgrenzungen zwischen den Eigengärten erfolgen mittels eines ca. 1,0 m hohen Maschendrahtzauns. Die erforderlichen Zugangs-, Verbindungs- und Erschließungswege werden in Schotter bzw. Wiese ausgeführt.

Die Hauptzufahrt in die Tiefgarage wird mit einem Asphaltbelag bis zum ersten Rigol ausgeführt, danach ist die betonierte Oberfläche beschichtet.

Oberflächen- und Dachwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Im Eingangsbereich des Hauses werden Briefkästen und ein Hausnummernschild montiert.

Gemeinschaftsdachterrasse:

Auf dem Dach des Bauteils A, Kremser Landesstraße 71, befindet sich eine Dachterrasse zu gemeinschaftlichen Nutzung, die allen Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht.

Terrassen:

Die Betonplatten der Terrassen werden im Kiesbett verlegt (lt. Bemusterung).

Balkone:

Ausgeführt aus Stahlbetonfertigteilen, thermisch getrennt, ohne Belag.

Spielplatz:

Ein Spielplatz mit Spielgeräten wie ein Sandkasten und Freiflächen ist im Innenhof der Anlage (lt. Lageplan) vorhanden.

Kellerabteile:

Im Kellergeschoß befinden sich die absperrbaren Kellerabteile der einzelnen Wohnungen. Die Kellerabteiltrennung erfolgt mittels Metall-Systemtrennwänden inkl. Drehtüren. Jedes Kellerabteil ist mittels Vorhangschloss versperrbar ausgeführt.

Müllplatz:

Für die Müllcontainer ist ein abgetrennter Müllplatz im Erdgeschoß vorhanden (lt. Übersichtsplan). Der Müll wird entsprechend den Vorgaben des örtlichen Müllverbands entsorgt.

PV-Anlage:

Auf den Dächern der Bauteile A, B1 und B2 wird eine Photovoltaikanlage installiert, die sowohl zur Senkung des allgemeinen Stromverbrauchs als auch zur optionalen individuellen Nutzung ausgelegt ist.

Sonstiges

Änderungen aufgrund von bautechnischen Vorschriften, technischen Weiterentwicklungen oder erforderlichen Umplanungen sind ausdrücklich vorbehalten, soweit sie für den Erwerber zumutbar sind, insbesondere, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Wartungsarbeiten sind für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und Aufrechterhaltung der Gewährleistung unbedingt und regelmäßig durchzuführen.

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Benutzerhandbuch übergeben. Die darin enthaltenen Benutzungs- und Pflegehinweise sind einzuhalten.

Wien, am 6. März 2025