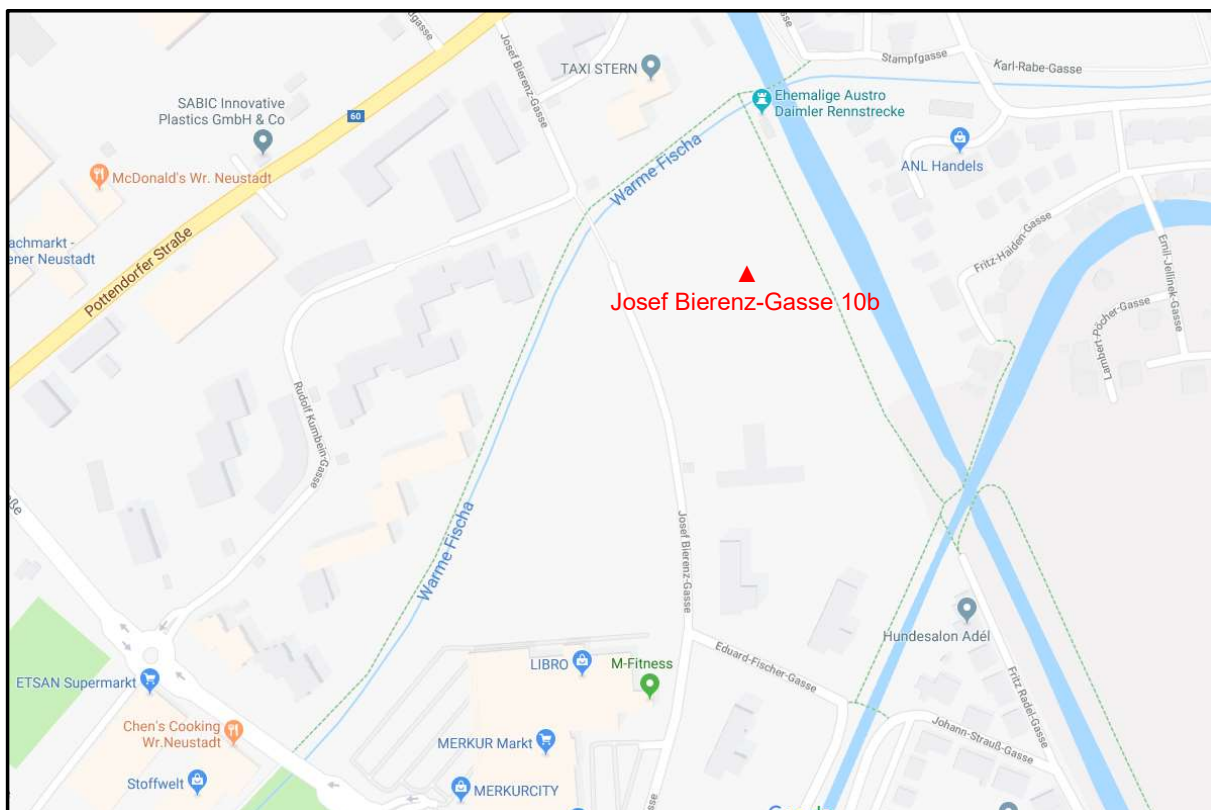


Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Freifinanzierte Mietwohnungen

Wohnhausanlage

2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b, Stiege 3



1. ALLGEMEINE DATEN:

Standort: 2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b

Grundstücksgröße: 15.536 m²

Anzahl Einheiten: 70 freifinanzierte Mietwohnungen

In 2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b entsteht durch die "Neue Heimat" eine U-förmige Wohnhausanlage mit insgesamt 4 Stiegen welche 226 Wohnungen und Stellplätze im Freien umfasst.

Die Wohnhausanlage wird in drei zeitlich getrennten Bauabschnitten errichtet. Im aktuellen nunmehr zweiten Bauabschnitt (Stiege 3) werden 70 freifinanzierte Mietwohnungen in den Größen von ca. 50 m² bis ca. 90 m² errichtet.

Das Gebäude wird mit einem Stiegenhaus, einem Erdgeschoß, fünf Obergeschossen und einem Dachgeschoß ausgeführt. Im Erdgeschoß befinden sich die Einlagerungsräume, ein innenliegender Müllraum, Fahrrad,- und Kinderwagenraum sowie die Technikräume. Es werden 11 überdachte und 59 frei bewitterte Stellplätze errichtet.

ARCHITEKTUR:

Das Grundstück ist 15.536 m² groß und liegt in einem bereits aufgeschlossenen Gebiet. Die Zufahrt erfolgt über die Josef Bierenz-Gasse. Insgesamt sind sieben oberirdische Geschoße ohne Unterkellerung, ein natürlich belichtetes Stiegenhaus vorgesehen welche mit zwei behindertengerechten Liften erschlossen werden. Nach Finalisierung des gesamten Projekts soll die Erschließung über vier Stiegenhäuser mit sechs behindertengerechten Liften erfolgen.

Jede Wohnung ist mit einem Außenbereich wie z.B. Terrasse oder Balkon ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über zugeordnete Mietergärten. Die lichte Raumhöhe der Wohngeschosse beträgt mind. 2,50 m, im Erdgeschoß teilweise 2,80 m. Die 226 Stellplätze werden im Freien am Grundstück situiert und direkt über die Josef Bierenzgasse erschlossen.

Die Regenwässer werden mittels Sickermulden zur Versickerung gebracht. Die Schmutzwässer werden in den Straßenkanal eingeleitet.

Der Zugang zu sämtlichen Wohnungen, sowie alle allgemein zugänglichen Bereiche werden barrierefrei ausgeführt.

Bauherr:

“Neue Heimat”

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Planung:

Arch. DI Josef Knötzl
Versbachgasse 2
1130 Wien

Bauaufsicht:

“Neue Heimat”

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Bauführer:

STRABAG AG
Direktion AS – Hochbau
Schleppbahngasse 8
2700 Wiener Neustadt

2. PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Baubeginn: 04.10.2021

Voraussichtlicher Bezugstermin: Sommer 2023

Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b / Stiege 3

Wohneinheiten: 70 freifinanzierte Mietwohnungen.

Stellplätze: 11 überdachte und 59 frei bewitterte Stellplätze

- Kellerabteil
Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum im Erdgeschoß fix zugeordnet.
In den Einlagerungsräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc.
- Raumhöhe
Die Raumhöhe in den Geschoßen 1-DG beträgt ca. 250 cm in den Erdgeschosswohnungen ca. 280 cm (ausgenommen abhängende Decken – siehe Verkaufsplan)
- Wohnungsaußenbereich
Alle 70 Wohnungen verfügen über einen Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon).
Den Erdgeschosswohnungen werden Mietergärten zugeordnet.
- Müllraum
Im Erdgeschossbereich des Gebäudes - von außen begehbar.
- Aufzug
Jedes Geschoß ist erreichbar
- Kinderwagen-Fahrradabstellräume
Im Erdgeschoß
- Trockenraum
Im Erdgeschoß
- Spielflächen
Es wird ein Kinderspielplatz im Innenhof errichtet
- Freiraum- Grünbereich
Im Erdgeschoß der gesamten Wohnhausanlage
- Wohnungszähler
Warm- und Kaltwasserzähler (Anschluss für Kaltwasserzähler nur vorbereitet) und der Heizungszähler befinden sich in der jeweiligen Wohnung. Der Elektrozähler befindet sich im Zählerraum im jeweiligen Geschoß der Wohnung. (Je nach Anordnung der Wohnung können vereinzelt mehrere Warmwasserzähler pro Wohnung installiert sein)
- Fernwärme
Die Wohnungen sind an das Fernwärmenetz der EVN angeschlossen.
Die Fernwärmeübergabestation wird im Erdgeschoß eingerichtet.
- E-Mobilität
Es wurden Vorkehrungen getroffen, dass maximal 15 Stellplätze mit einer 3 KW Ladestation ausgestattet werden können. Die Errichtungskosten der Ladestationen trägt der Stellplatznutzer.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Fundierung:	Fundamentplatte aus Stahlbeton mit Rüttelstopfpfählen lt. Statik
Außenmauerwerk:	Stahlbeton nach statischem Erfordernis mit Wärmedämmung
Kellertrennwände:	Systemtrennwände
Trennmauerwerk:	Stahlbeton mit 1-seitiger Gipskarton Vorsatzschale und Spachtelung
Innenwände:	Gipskartonständerwände
Decken:	Stahlbetonplattendecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt
Dach:	Flachdach: wärme gedämmt mit Kiesdeckung
Loggien/Terrassen:	Belag: Betonplatten im Riesel
Fassaden:	Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas, Farbe innen und außen: weiß
Sonnenschutz:	Innenjalousien lt. bauphysikalischem Erfordernis (siehe Verkaufsplan)
Geländer:	feuerverzinktes Flachstahlgeländer
Wohnungseingangstüren:	Brandhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag nach Erfordernis, RC 3, Doppelfalz, Stahlzargen, Türblatt innen: weiß
Innentüren:	Stahlzargen weiß, Türblatt weiß
Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Vorraum, Wohnküche: Laminat (lt. Muster) Bad, WC: Bodenfliesen (lt. Muster)
Wände:	Bad: glatte keramische Fliesen bis Zargenoberkante (lt. Muster) darüber Wände weiß gemalt WC: Fliesensockel (lt. Muster) darüber Wände weiß gemalt Alle sonstigen Räume: Wände weiß gemalt
Mietergarten:	Eingrenzung mit Maschendrahtzaun, Wasseranschluss und Gehtür sowie Erstbegrünung VORSICHT! Am Maschendrahtzaun darf keinerlei Sichtschutz montiert werden → Beschädigungsgefahr! (Windlast)

4. HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Energie für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung wird durch die EVN Wärme GmbH sichergestellt. Dieses Energieversorgungsunternehmen verrechnet die Wärmekosten auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Nutzern der Nutzungsobjekte und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral in der Umformer Station im Erdgeschoß.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume sind weiß lackierte Heizkörper in Form von Plattenradiatoren mit innen liegender, nicht sichtbarer Ventileinheit vorgesehen, welche jeweils mit einem Thermostatventil zur Raumtemperaturregelung und einem Entlüftungsventil ausgestattet sind.
- Jeder Wohnraum erhält zur Beheizung mindestens einen Heizkörper, welcher unter oder seitlich neben dem Fenster bzw. Terrassentüren angeordnet ist.
WC, Vorräume und Abstellräume sind nur dann mit einem Heizkörper ausgestattet, wenn dies lt. Wärmebedarfsberechnung notwendig ist.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche im WC der jeweiligen Wohnung situiert ist.
- Die Verbrauchsmessung für das Warmwasser wird durch eigene Warmwasser- Durchflussmengenähler durchgeführt, situiert in den jeweiligen Wohnungen. (pro Wohnung)
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungsabsperrungen, Absperrventil und Warmwasser im WC hinter Hahntüre im Schacht situiert.

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH.
- Die Kosten für Kaltwasser werden über den Quadratmeterschlüssel aufgeteilt und über die Betriebskosten dem Kunden verrechnet.
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (gemeinsame Situierung mit Absperrventil Warmwasser).

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist mit einer WC-Einheit, einer Badewannen- und einer Waschtischeinheit ausgestattet. In jeder Wohnung befinden sich eigene Anschlüsse für eine Waschmaschine. In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und Geschirrspüler vorhanden.

- Badewanneneinheit:
 - Weiß emaillierte Einbaubadewanne aus Stahlblech, Größe ca. 170/75 cm, Badewannenab- bzw. -überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
 - Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause
- Waschtischeinheit (Badezimmer):
 - Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 60cm
 - Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
 - Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel
- Waschmaschinenanschluss:
 - Kombiniertes Waschmaschinenanschluss mit Ablaufsiphon in UP-Ausführung mit Nirosta-Abdeckplatte und Schlauchanschluss sowie Kaltwasserabsperrventil mit Schlauchanschlussmöglichkeit

- WC-Einheit:
 - Wandhänge-Tiefspülklosett aus weißer Sanitärkeramik
 - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
 - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff, schwitzwasserisoliert und geräuscharm, mit Zwei-Mengen-Spültechnik

- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
 - Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Kombinationseckventil für Kaltwasser mit Schlauchanschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
 - Abwasseranschluss für Abwäsche, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwäsche (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Mieter beizustellen)
 - Sanitärverrohrung im Bereich tragender Wände auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch Verlängerung der Rohre leicht änderbar.

- Terrassen:
 - Bei allen Wohnungen mit Mietergärten und Dachterrassen wird ein Kaltwasser-Auslaufventil vorgesehen.

Wohnungslüftung:

Alle Wohneinheiten werden mit einer Zentralentlüftungsanlage mit Abluftelementen ausgestattet. Die Zentralabluftgeräte sind am Dach situiert. Die Geräte sind druckgesteuert und auf Dauerlauf ausgelegt.

Ein generelles Ausschalten der Lüftung ist nicht möglich. Damit sorgt das System ständig für eine optimale Be- und Entlüftung und ein angenehmes Raumklima.

ACHTUNG bei der Möbelplanung (hauptsächlich Küchen- Oberschränke – siehe Verkaufsplan) auf die vorhandenen Absaugventile achten. Demontagen und Verschließungen dieser sind verboten.

In den Räumen Küche, WC und Bad werden Abluftelemente montiert und die Zuluft in den Wohnräumen und Zimmern strömt über Nachströmelemente welche in den Fensterstöcken sitzen, nach.

Luftdichte Gebäudehülle:

Das Gebäude wird als Niedrigenergie- Wohnhaus errichtet und gefördert. Aus diesem Grund wird eine luftdichte Gebäudehülle mit Nachströmelementen in den Fenstern ausgeführt. Daher ist der Dauerbetrieb der Zentrallüftungsanlage unumgänglich um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten, sowie Schäden (z.B. Schimmelbildung) vorzubeugen.

Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist nicht möglich. Es ist nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch EVN. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Mieter/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur Ö-Norm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnungsbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

Wohnungsverteiler im Vorraum oder Abstellraum angeordnet.

Wohnküchen (Wohnzimmerbereich):

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter bzw. Wechselschalter, über 30 m² ein zusätzlicher Deckenauslass
- 1 Reinigungssteckdose
- 4 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 TV-Antennensteckdose für SAT-Anlage
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung (für Kabel TV, Internet oder A1)

Schlafräum:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Doppel-Schukosteckdose (Kinderzimmer 1 Stück)
- 1 Leerverrohrung mit UP-Dose und Abdeckung (für Kabel TV, Internet oder A1)

Küchenbereich:

- 1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 1 Wandauslass im Arbeitsbereich (direkt)
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 2 Doppel-Schukosteckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
- 1 E-Herdanschlussdose
- 1 Abluftventilerauslass-Schalter

Bad:

- 1 Deckenauslass mit 1 Ausschalter (im Vorraum montiert)
- 1 Wandauslass über Waschbecken
- 1 Feuchtraumsteckdose UP neben Waschtisch
- 1 Feuchtraumsteckdose UP für Waschmaschine
- 1 Potentialausgleichsleitung für Bade- bzw. Duschwanne
- 1 Leerverrohrung für Heizstrahler

WC:

- 1 Wandauslass mit 1 Ausschalter
- 1 Abluftventilerauslass-Schalter

Abstellraum:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose

Vorraum:

- 1 Wohnungsverteiler, UP-Ausführung, mind. 3-reihig (Je nach Wohnungsgrundriss auch im AR möglich)
- 1 Multimediaverteiler
- 1-2 Deckenauslässe über Aus-, Wechsel- bzw. Kreuzschalter
- 1 Wohnungssprechstelle der Torsprech- und Türöffner Anlage mit Türöffner Taster und eingebautem Doppelton (Etagenruf)
- 1 Telefonanschluss
- 1 Doppel-Schukosteckdosen beim Telefonauslass
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstür
- 1 Reinigungssteckdose

Loggia, Balkon, Terrasse:

Wandauslass geschaltet über Schalter in Wohnzimmer

- 1 FR-Steckdose UP

In jedem Wohnraum befindet sich ein batteriebetriebener Rauchmelder.

Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die Rauchmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

Telefonie/Internet:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- **Anbieter Magenta/A1:** Die Kabel der Firmen Magenta und A1 können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Mieters/Mieterin in eine der vorgesehenen Leerverrohrungen verlegt werden.
- **Sonstige Anbieter:** über das Telefonnetz der Post möglich, sonst wie vor.

TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- **Telekabel:** Die Schlafräume jeder Wohnung werden mit einer Leerverrohrung für Telefon, Internet oder TV ausgestattet. Über Magenta oder A1 können gegen entsprechende Anschlussgebühr die angebotenen Programme empfangen werden.
- **SAT:** Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (Astra 19.2, Eutelsat 16, Hotbird 13 und Turksat) errichtet
Die Verkabelung wird bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert.
- Die TV- und Radioprogramme des österreichischen Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.
- Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden.
Die Receiver sind vom Mieter/von der Mieterin zu erwerben.

Allgemeininstallationen-Elektro:

Zugang Wohnhäuser:

Die Schaltung der Außenbeleuchtung für die Gehwege erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter, Schaltuhr und teilweise Bewegungsmelder

Stiegenhäuser:

Die Schaltung der Stiegenhaus Beleuchtung im Stiegenhaus und Gängen erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Zugang Stellplatz:

Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Dämmerungsschalter und Schaltuhr.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Mieter/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter/innen überreicht.

Das Gebäude/die Wohneinheiten wurden entsprechend der Ö-NORM DIN 18202 - Toleranzen im Hochbau - errichtet. Diese Norm hat den Zweck, Grundlagen für Toleranzen und deren Prüfung festzulegen.

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.