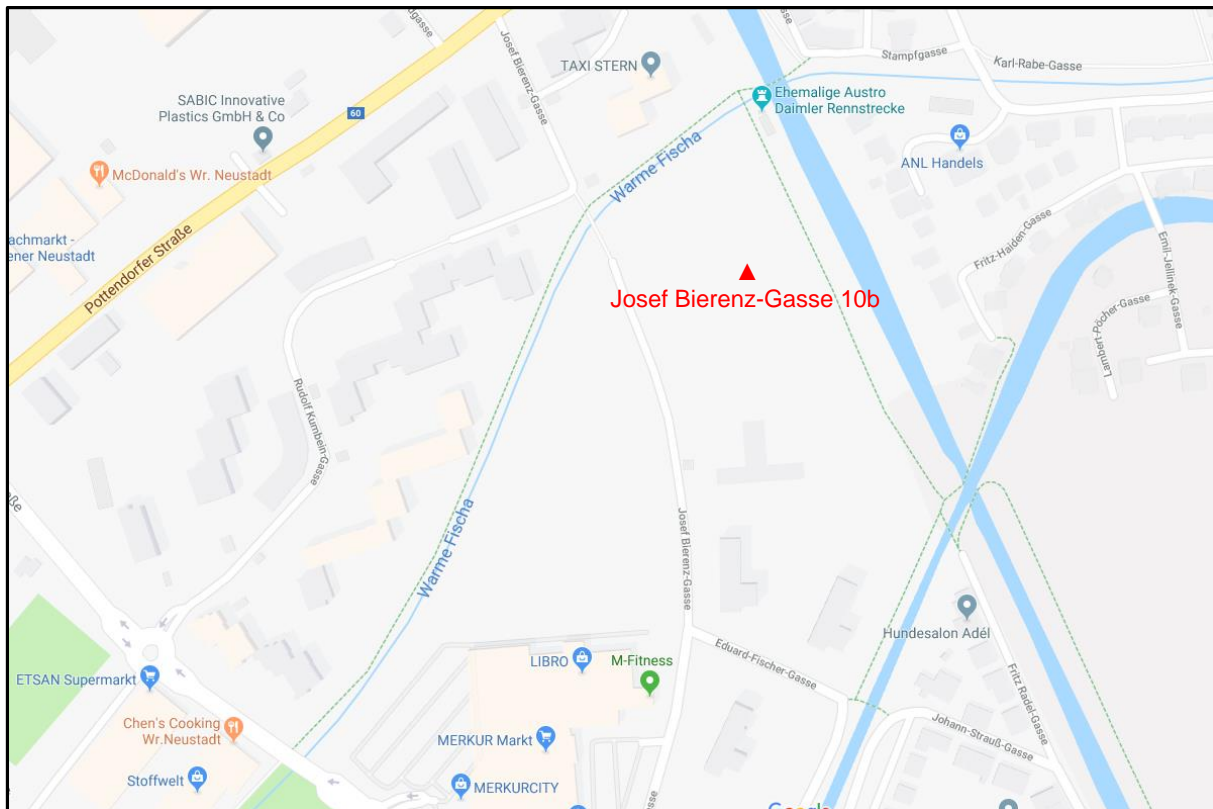


# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Freifinanzierte Mietwohnungen

### Wohnhausanlage

2700 Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b, Stiege 1 + 2



## **1. ALLGEMEINE DATEN:**

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

**Grundstücksgröße:** 15.536 m<sup>2</sup>

**Anzahl Einheiten:** 90 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 und ersten Bauabschnitt (Stiege 1+2) werden 90 freifinanzierte Mietwohnungen in den Größen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 90 m<sup>2</sup> errichtet.

Das Gebäude wird mit mehreren Stiegenhäusern, 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 9 überdachte und 81 frei bewitterte Stellplätze errichtet.

## **ARCHITEKTUR:**

Das Grundstück ist 15.536 m<sup>2</sup> groß und liegt in einem bereits aufgeschlossenen Gebiet. Die Zufahrt erfolgt über die Josef Bierenz-Gasse. Insgesamt sind sieben oberirdische Geschoße ohne Unterkellerung, zwei natürlich belichtete Stiegenhäuser vorgesehen welche mit drei 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 min. 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 zum 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: 13.07.2018

Voraussichtlicher Bezugstermin: Frühjahr/Sommer 2020

Adresse: 2700 Wr. Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 10b / Stg. 1+2

Wohneinheiten: 90 freifinanzierte Mietwohnungen.

Stellplätze: 9 überdachte und 81 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 beträgt ca. 260 cm (ausgenommen abhängende Decken – siehe Verkaufsplan)
- Wohnungsaußenbereich  
Alle 90 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:

<b>Fundierung:</b>	Stahlbeton Streifenfundamente mit Rütelstopfpfählen
<b>Außenmauerwerk:</b>	Stahlbeton nach statischem Erfordernis bzw. Betonsteinmauerwerk mit Wärmedämmung
<b>Kellertrennwände:</b>	Systemtrennwände
<b>Trennmauerwerk:</b>	Stahlbeton mit 1-seitiger Gipskarton Vorsatzschale und Spachtelung
<b>Innenwände:</b>	Gipskartonständerwände
<b>Decken:</b>	Stahlbetonplattendecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt
<b>Dach:</b>	Flachdach: wärme gedämmt mit Kiesdeckung
<b>Loggien/Terrassen:</b>	Belag: Betonplatten im Riesel
<b>Fassaden:</b>	Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputz
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierglas, Farbe innen und außen: weiß
<b>Sonnenschutz:</b>	Innenjalousien lt. bauphysikalischem Erfordernis (siehe Verkaufsplan)
<b>Geländer:</b>	feuerverzinktes Flachstahlgeländer
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Brandhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag nach Erfordernis, RC 3, Doppelfalz, Stahlzargen, Türblatt innen: weiß
<b>Innentüren:</b>	Stahlzargen weiß, Türblatt weiß
<b>Bodenbeläge:</b>	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Vorraum, Wohnküche: Laminat (lt. Muster) Bad, WC: Bodenfliesen (lt. Muster)
<b>Wände:</b>	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
<b>Mietergarten:</b>	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 Umformerstation 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 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 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 zugängigen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm 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 m<sup>2</sup> 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 Türöffneranlage mit Türöffnertaster 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 UPC/A1:** Die Kabel der Firmen UPC 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 UPC 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 Stiegenhausbeleuchtung in den Stiegnhäusern 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.**

## **BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

Änderungen durch den Wohnungsmieter sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der "Neue Heimat" eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich.

Konstruktive Änderungen sind ausgeschlossen.

Die weitere Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt direkt über den/die jeweils zuständigen beauftragten Professionisten.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baubehörde, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine angemessene Aufwandsentschädigung zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass die "Neue Heimat" für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und "Neue Heimat" ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Verkaufsplänen und dieser Baubeschreibung gelten die Angaben der Baubeschreibung.

Schon jetzt weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei Sonderwünschen um „Nicht ersatzpflichtige Investitionen“ im Sinne des §10 MRG bzw. §20 WGG, Abs.5 handelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die "Neue Heimat" die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes begehren.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Adressen der Mieter nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.

## INFORMATION ZU SONDERWÜNSCHEN

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

Speziell mit diesem Bauvorhaben befasste Firmen/Personen:

**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

**Technische Auskünfte  
und Sonderwunschfreigaben:**

**Martin Strohmayer**

E-Mail: [martin.strohmayer@nhg.at](mailto:martin.strohmayer@nhg.at)

Tel.: 01/401 09-1023

Fax DW 7777

Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen (Gilt auch für eventuell in den Verkaufsplänen dargestellte Varianten zum jeweiligen Standardgrundriss):

- a) Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen etc.), bedürfen der Kenntnisnahme des Planverfassers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.
- b) Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist von Ihnen sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eventuelle nötige Korrekturen der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen.
- c) Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig. Die Deckenauslässe können jedoch aus statischen Gründen nur „Auf-Putz“ verlegt werden!
- d) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken und Fliesenbeläge an den Wänden in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelhafte Konvektion sein kann.

## ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. – Gleiches gilt für Einbaumöbel. Diese sollten mit etwas Abstand zur Wand und ausreichenden Belüftungsmöglichkeiten montiert werden.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und nicht notwendigerweise ein Mangel sind.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei drei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

## BAUSTELLENORDNUNG

Wir ersuchen um Verständnis, dass aus Sicherheits- und Haftungsgründen während der Errichtung der Wohnhausanlage das Betreten der Baustelle und die Beschäftigung baufremder Professionisten **nicht gestattet** sind.

## SONSTIGES

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

Für die vertraglich vereinbarten Leistungen und Ausführungen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN, soweit diese bedungen sind. Für die genaue Einhaltung des Fertigstellungstermins kann keine Gewähr gegeben werden.

## GEWÄHRLEISTUNGSFRIST

Die Gewährleistungsfrist der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre. Vor Ablauf dieser Haftzeit wird eine Begehung der Wohnhausanlage erfolgen, bei der allfällige Mängel, welche während der Haftzeit auftreten, besichtigt und anschließend, so diese einen Mangel im Sinne der Gewährleistung darstellen, kostenlos behoben werden. Der Termin für diese Begehung wird den Bewohnern zeitgerecht angekündigt werden.

## VERSICHERUNG

Für die Wohnhausanlage wurden von der "Neue Heimat" folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht- Sturm- und Leitungswasserschäden. Für darüber hinausgehend mögliche Vorfälle (Wohnungsausstattung, Diebstahl, Glasbruch, Elektrogeräte) empfehlen wir den Abschluss einer Haushaltsversicherung durch den Wohnungswerber.

## **FINANZIERUNG**

Die Wohnhausanlage wird durch ein Kapitalmarktdarlehen, aus Eigenmitteln (Baukostenbeitrag) der Wohnungswerber, sowie der "Neue Heimat" errichtet.

## **KOSTEN**

Die Gesamtbaukosten der Wohnhausanlage bzw. die Höhe der Beträge für die Eigenmittelaufbringung sind aufgrund derzeit vorliegender Preise ermittelt und werden nach Vorliegen der Schlussrechnung endgültig verrechnet. Ebenso wurde die monatliche Belastung der Wohnung auf Grund derzeitiger Finanzierungs- und Darlehensbedingungen errechnet. Für die Betriebskosten werden ab Bezug der Wohnung Akontobeträge vorgeschrieben. Die Abrechnung dieser Akontozahlungen erfolgt jährlich.

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

Wien, im April 2019