

KOSSINA
&
PARTNER

BAUTRÄGER

Intelli.project

Kossina & Partner Bauträger GmbH.
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40
FN 377363x

Intelli.project GmbH.
2353 Guntramsdorf, Sportplatzstraße 32
FN 317710x

WOHNHAUSANLAGE REFUGIUM

WOHNEN IN GUNTRAMSDORF
ZENTRAL UND EXKLUSIV



BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

(Kurzform, Detailbeschreibung jederzeit auf Anfrage)

für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit Tiefgarage
auf dem

**Gst. Nr. .45 u. 100, EZ 3649, KG Guntramsdorf
in 2353 Guntramsdorf, Kirchengasse 4**

Bauträger:

Kossina & Partner Bauträger GmbH
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 40 +
Intelli.project GmbH
2353 Guntramsdorf, Sportplatzstraße 32

Architekt:

Xplan architecture design
Architekt DI Wolfgang Windbüchler
Architekt DI Patric Arlanch
1040 Wien, Belvederegasse 26

Allgemeines, Lage:

Die Kossina & Partner Bauträger GmbH und die Intelli.project GmbH errichten auf der Liegenschaft mit den Grundstücksnummern .45 u. 100 mit der EZ 3649 des Grundbuches der Katastralgemeinde Guntramsdorf und der Anschrift 2353 Guntramsdorf, Kirchengasse 4 eine **Niedrigstenergie-Wohnhausanlage** mit 43 Wohneinheiten.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale und trotzdem ruhige Lage. Damit verbunden steht Ihnen eine hervorragende Infrastruktur der Marktgemeinde Guntramsdorf zur Verfügung. Beispielhaft dürfen wir darauf hinweisen, was Sie in wenigen Minuten Fußweg erreichen können:

-) Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zum Oberstufenrealgymnasium
-) alle wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus
-) öffentliche Einrichtungen, wie Rathaus und Kirche
-) ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinerinnen und Fachärztinnen (12!), sowie Apotheke
-) Gastronomie und Guntramsdorfer Heurigenkultur
-) Bahn und Bus

Erwähnenswert ist natürlich auch die gegebene Verkehrsanbindung: Südbahn, Wiener Lokalbahn, Aspangbahn, sowie B17 und A2

Bebauung:

Die Wohnhausanlage besteht aus drei Bauteilen.

Straßenseitig wird das bestehende Hotel „Refugium“ umgebaut. Dadurch entstehen hier zehn Wohnungen.

Bauteil 2 wird als „Z-Förmiger“ Baukörper konzipiert und die insgesamt 19 Wohnungen mit Laubengängen erschlossen.

Bauteil 3 mit gesamt 14 Wohnungen besitzt ein zentrales Stiegenhaus und ist in den Hauptgeschossen als Dreispänner und im Dachgeschoss als Zweispänner konzipiert.

Das Grundstück hat eine Fläche von 2642m². Davon werden ca. 1560m² verbaut.

Die Wohnhausanlage besteht aus je Bauteil vier bis fünf Hauptgeschossen und einer eingeschossigen Tiefgarage. Das Grundstück wird im Nordwesten von der Kirchengasse, sowohl verkehrstechnisch, als auch ver- und entsorgungsmäßig erschlossen.

Die Regenwässer werden auf eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Die gesamte Wohnhausanlage verfügt über einen Müllraum im Bauteil 1.

Selbstverständlich entspricht die Planung allen Ansprüchen der Barrierefreiheit.

Tiefgarage und Kellerräume

Die Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt erfolgt über den Vorplatz beginnend von der Kirchengasse. Das Tiefgaragengeschoss verbindet BT2 und BT3 miteinander. Die Garage weist für jede Wohnung mindestens einen Stellplatz aus. Bis zu vier E-Ladestationen sind auf Sonderwunsch realisierbar. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Erschließung und Zugang Bauteile 1-3

Die Erschließung von BT1 erfolgt über den Vorplatz des zurückgesetzten Refugiums. Es wird ein neuer Durchgang geschaffen an den das bestehende Stiegenhaus anschließt.

Die Erschließung von BT2 erfolgt im Anschluss an den ebenerdigen Durchgang aus BT1 über einen geneigten Verbindungsweg. Dieser schließt an das Stiegenhaus von Bauteil 2 im 1. OG an. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über ein Stiegenhaus, Lift und offene Laubengänge.

Neben BT2 führt ein Weg zu BT3 mit zentralem Stiegenhaus und Lift.

Aus der Garage gelangen Sie direkt in die Stiegenhäuser von BT2+3.

Außenanlagen

Als Eigengärten und in Teilbereiche als Allgemeinflächen gestaltet. Die Erschließungswege werden gepflastert bzw. asphaltiert. In der Freifläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Aufstellflächen für Fahrräder sind in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen angeordnet.

Kinderwagen und Fahrräder

Jeder Bauteil hat individuell zugeordnete KIWA- und Fahrradräume.

Brandschutz

Der Brandschutz sowie die Be- und Entlüftung der Garage entsprechen der NÖ- Bauordnung sowie den OIB- Richtlinien für NÖ.

Die Stiegenhäuser werden mit Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ausgestattet. Die Brandrauchentlüftungszentrale ist im Stiegenhaus integriert. Die Auslösetaster werden im Stiegenhaus im Erd- und im obersten Geschoss angeordnet.

Fluchtwegorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung

Alle allgemein zugänglichen Bereiche werden mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung und die Tiefgarage mit einer Sicherheitsbeleuchtung gemäß TRVB ausgestattet.

Erste Löschhilfe

Es werden tragbare Feuerlöscher in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils unvernetzte Rauchwarnmelder zur Brandführeerkennung angeordnet.

Postkästen

Im Erdgeschoß neben dem Haupteingang von Bauteil I situiert.

Bauausführung

Art der Fundierung:	Platten- und Streifenfundamente lt. Statik
Art der Abdichtung:	B2-Betone; bei Bedarf bituminöse Vertikal- und Horizontalabdichtung
Kellerwände:	Stahlbetonwände in B2-Ausführung
Außenwände, sowie tragende Innenwände:	20 cm Stahlbeton mit 20cm VWS, falls stat. notwendig, sonst 25 cm Ziegel mit 20cm VWS 20 cm Ziegel mit 20cm VWS
Nichttragende Innenwände:	GK-Ständerwände 10cm bzw. 12cm, tw. keramisch
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale Ziegel mit Vorsatzschale Mehrschalige Trockenbauwände
Decken:	Element-, bzw. Stahlbetondecken
Art der Stiegen:	Stahlbetonstiegen, schalltechnisch getrennt
Art der Aufzüge:	Kabinengröße 110/140 behindertengerecht, triebwerksraumlos

Verputz, Innenwände, Decke – Oberflächenqualität:

Ausführung in Q2 – Qualitätsstufe 2

Q2 entspricht der Standardverspachtelung und genügt den üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen.

Fassade:

Vollwärmeschutz mit Dünnputzabrieb bzw. in Teilbereichen als vorgehängte Fassade; Ausführung lt. Energieausweis und Brandschutzvorschriften.

Dachkonstruktion:

Hauptdach: Warmdach in Flachdachbauweise mit Dampfsperre, Gefälledämmung inkl. 3-lagiger bituminöser Abdichtung, Vlies und Bekiesung.

Dachterrassen im Bereich der begehbaren Flächen Gummigranulatmatten anstatt Vlies und Bekiesung, sowie gebettete Terrassenplatten.

Hauseingangstüren:

Aluminiumtüren inkl. Glasfüllungen, Gegensprechanlage und E-Öffner inkl. Panikbeschlag.

Fenster, Terrassen- und Hebeschiebetüren:

Hochwertige, dreifach verglaste Holz/Alukonstruktionen.
Außenfensterbänke in beschichtetem Aluminium.
Innenfensterbänke weiß.

Sonnenschutz:

Je nach Wohnungstyp und Bauteil erfolgt die südseitige Beschattung der Fenster- und Fenstertürelemente über elektrisch betriebene Raffstore, mit Funksender, Sonnen- und Windwächter .

Flachdachfenster inkl. E-Antrieb:

Die Flachdachfenster werden in Niedrigenergieverglasung verbaut. Alle beweglichen Teile z.B. Lichtkuppeln sind elektrisch mittels Fernbedienung zu steuern und werden durch Regensensoren mit beheizter Oberfläche überwacht.

Wohnungs- und Laubengangtüren:

Feuerwiderstandsklasse EI2 30 inkl. Absenkdichtung, Einbruchhemmend WK 2, Mehrfachverriegelung, zwei Stück Bänder, Schalldämmmaß Rw 42 dB, Klimakategorie c, für Schließzylinder gerichtet, inkl. Türspion und Beschläge.

Zentrale Schließanlage:

Die Schließanlage ist durch eine Sicherungskarte geschützt. Die Zylinder können beidseitig, bei angestecktem Schlüssel (Doppelsperre), gesperrt werden. Ein Schlüssel für sämtliche Zugangsbereiche (Zählerraum, Müllraum, Kellerräume, Briefkasten).

Installation / Haustechnik:

Komplette Herstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, der Ablaufleitungen und der Technik laut Polierplan, sowie nach den gültigen Richtlinien.

Wärmeerzeugung und Warmwasser:

Für die Wärme / Energieversorgung ist ein zentrales Heizhaus im BT 1 mit Gaskessel und Pufferladesystem installiert. In den einzelnen Wohnungen befinden sich Wohnungsstationen für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung.

- Zentrales Heizhaus inkl. HOVAL Ultragaskessel
- Vollflächige Fußbodenheizung, ausgenommen Abstellraum.
- Wohnungsstation: Die Wohnungsstationen der Fa. Thermograf steuern und regeln die FBH und das WW mit Plattenwärmetauscher (Frischwasseraufbereitung, legionellenfrei) der einzelnen Wohnungen autonom und sind mit Wärmemengenzähler für die Gesamtenergie sowie einem Wasserzähler (Gesamtwasserverbrauch) ausgestattet.

Absperrungen Wasser und Heizung in der Wohnung:

In jeder Wohnung sind in der Wohnungsstation ALLE Wohnungsabsperrungen installiert.

Der Zählereinbau (Wärmemengen- und Kaltwasserzähler gemietet) in den Wohneinheiten erfolgt durch eine Messtechnikfirma, ebenso die Ablesung. Die Abrechnung erledigt die Hausverwaltung.

Wasserentnahme auf Loggien und Terrassen:

Eine Wasserentnahmestelle auf den Dachterrassen, mit einer frostsicheren Selbstentleerung (Abrechnung über den jeweiligen Wohnungszähler).

Hauptabsperungen für Wasser und Heizung:

Im Keller sind Hauptabsperungen für die Steigleitungen sichtbar zugänglich installiert. Die Wasserhauptabsperung befindet sich im Wasserschacht an der Grundgrenze bzw. bei Gebäudeeintritt je Bauteil im Keller.

Zusätzlich befinden sich im Bauteil 1 die Hauptabsperungen für die Wärmeversorgung aller Gebäudeteile.

Lüftung:

Kontrollierte, zentrale Wohnraumlüftung der Dachgeschosswohnungen.

Wohnraumlüftungsanlage:

Poloplast POLO AIR 250, Hersteller: POLOPLAST GmbH & Co KG, Poloplast-Straße 1, 4060 Leonding

Dezentrale Wohnraumlüftung:

Mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen erhalten alle Wohneinheiten in den Schlafräumen einen oder nach Abhängigkeit der Anzahl der Schlafräume mehrere dezentrale Raumlüfter in den Außenwänden verbaut.

Das Einzelraumlüftungsgerät POLO-AIR ONE+ arbeitet nach dem Push-Pull-Prinzip: Es entzieht der warmen Abluft Energie und erwärmt damit im Zuluftbetrieb die kalte Außenluft vor Zuführung in den Schlafraum. Zusätzlich dient ein integriertes Gefälle im Einbaurohr der einwandfreien Kondensatableitung und damit höchsten Hygieneansprüchen.

Zusätzliche Abluft aller Wohnungen mit Einzelraumlüftungsgeräten:

Bei diesen Wohneinheiten werden im WC und Badezimmer je eine mechanische Abluft mittels Einzelraumlüfter installiert. Der Ventilator des WC's hat zusätzlich nach dem Abschalten eine Nachlaufzeit (Nachlaufrelais).

Ab dem Ventilator WC oder Bad (abhängig vom Grundriss der Wohnung) wird zusätzlich ein Bypass Abluftanschluss im Abstellraum installiert. Somit wird dieser in Abhängigkeit des Betriebes des Bad- oder WC-Hauptventilators mitentlüftet.

ENTLÜFTUNGEN DER KELLERRÄUME

Die allgemeinen Kellerräume werden mittels einer zentralen Kleinlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet, um einen sicheren Luftwechsel und Luftqualität zu gewährleisten.

MÜLLRAUMLÜFTUNG

Der Müllraum im Erdgeschoss wird statisch be- und mechanisch (über Dach) entlüftet.

Wasserversorgung:

Kaltwasser: Unmittelbar bei Gebäudeeintritt wird ein Wasserfilter, sowie ein Druckregler als Anlagenschutz installiert.

Es kann eine Wasseraufbereitungsanlage (Kalkschutz) in der Wohnungszuleitung berücksichtigt werden. Die Ausführung ist nach Bedarf und Baufortschritt auf Sonderwunsch möglich.

Regen- und Schmutzwasserleitungen:

Für das Gebäude ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserableitung in getrennten Kanalsystemen) vorgesehen. Die Leitungen werden durch die erdverlegten Grundleitungen

in den entsprechenden Dimensionen angeschlossen und über diese in den Ortswasserkanal eingeleitet bzw. Regenwasser zum Versickern gebracht.

Klimatisierung:

Die Dachgeschosswohneinheiten werden mit einer Klimaanlage, Wandgeräte inkl. Fernbedienung und wohnungszugehörigem Inverter Außenteil am Hauptdach, ausgestattet.

Elektroinstallationen:

Die Wohnhausanlage erhält einen den gültigen Richtlinien entsprechenden Blitzschutz.

Die allgemein nutzbaren Flächen, Zugänge und Räumlichkeiten werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Bei jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster für eine im Vorzimmer befindliche Klingel montiert.

Telefon, TV- und Datenleitungen:

Ein FTTH (Fiber to the Home – Glasfaserkabel) Kabelplus-Anschluss für Web, TV und Telefon wird in die Wohneinheiten in den Multimediaverteiler eingeleitet. Die verwendete CPE (Glasfasermodem) hat eine Router- und WLAN-Funktion bereits integriert. Die TV-Verkabelung (Koaxialverkabelung) für Kabelplus wird in sämtliche Wohnräume, wie WZ, SZ, usw. eingezogen. Ein LAN-Anschluss (ab Kategorie 6) wird im Wohnzimmer neben der TV-Anschlussdose fertig installiert. Anschlussdosen für TV und LAN werden ausschließlich im Wohnzimmer fertig ausgestattet. In den weiteren Wohnräumen erhalten die vorgesehenen Anschlussdosen eine Blindabdeckung. Zusätzliche LAN- (bis vier Stück möglich), Telefon- (bis zwei Stück) und TV-Anschlüsse (durch Einsatz eines Splitters bis zu max. vier Fernseher, bei über vier TV-Anschlüsse ist ein Verstärker einzubauen, jener nicht im Wohnungskauf inkludiert ist) sind in weiteren Wohnräumen im Multimediaverteiler aktivierbar und können auf Sonderwunsch realisiert werden. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist direkt zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsunternehmen bzw. Anbieter abzuschließen.

Das Ansuchen um Herstellung eines Anschlusses ist vom Wohnungserwerber persönlich beim Dienstleister (KabelPlus) zu stellen.

Sämtliche Räume sind ausreichend mit Steckdosen ausgestattet. In allen Räumen werden bauseits Auslässe für Beleuchtungskörper berücksichtigt.

Die Elektroausstattung umfasst die komplette Installation aller Leitungen (Unterputz) von Wohnungsverteiler zu den laut E-Ausführungsplan angeführten Auslässen, Schukosteckdosen und Schalter (Fabrikat: Siemens Delta, titanweiß). Das Ausstattungsprogramm der Wohnungen enthält keine Beleuchtungskörper. Alle Steckdosen werden 30cm bzw. 110 cm, alle Schalter 110cm hoch montiert.

Der Hausverteiler beinhaltet:

FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter nach technischen Erfordernissen.

Gegensprechanlage inkl. Videomonitor in Farbe:

Das Klingeltableau mit Außensprechstelle inkl. Videokamera befindet sich vor dem Haupteingang, jede Wohnung hat eine Türinnenstelle inkl. Monitor für die Gegensprechanlage und zur elektr. Türöffnung montiert.

Beleuchtungskörper:

Innerhalb der Wohnung befindet sich in jedem Wohnraum mindestens ein funktionsfähiger Beleuchtungskörper (Fassung + Leuchtmittel).

Auf der Terrasse wurden die Beleuchtungskörper bereits montiert. In den allg. Außenbereichen sind bauseits entsprechende Beleuchtungskörper verbaut.

Außenabstellräume:

Die Abteile werden im zugehörigen Terrassenbereich der Wohneinheit in Leichtbauweise (Stahl und HPL-Platten), Wasserdichtheit ist nicht gegeben (keine schlagregensichere

Bauweise) mit einem Lichtauslass ohne Beleuchtungskörper und einer Steckdose ausgestattet.

Ausstattung Ihrer Wohnung

Die Wohnungen werden belagsfertig inkl. fertiger Innenwandmalerei angeboten!

Das bedeutet Sie sind völlig flexibel in der Gestaltung folgender Arbeiten:

- Fliesenbeläge
- Sanitäre Einrichtung (Traggestell für Hänge-WC bauseits vorhanden)
- Bodenbeläge
- Tischlerarbeiten (Innentüren und Zargen)
- Türrohbaulichten sind für Holzumfassungszargen gerichtet

Die Wohnung wird in belagsfertiger Ausführung an Sie übergeben.

Sie erhalten von uns einen Wohnungsplan, in dem alle nötigen Informationen für die Professionisten eingetragen sind. Dieser Plan ist in digitaler Form (pdf) bei uns erhältlich.

Wichtige Informationen für Wohnungskäufer:

Die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übergabe ist ohne Zustimmung des Bauträgers (Garantie und Gewährleistung) ausgeschlossen.

Der Käufer darf vor der Schlüsselübergabe keine Leistungen in Eigenregie durchführen und die Baustelle keinesfalls ohne befugte Begleitperson betreten.

Ebenso behält sich die Verkäuferin Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers, der Haustechnikplanung, usw. vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen angeführten Abmessungen Planmasse sind. Bautoleranzen sind unumgänglich.

Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (z.B. Waschmaschine, Küche, etc.) handelt es sich um Möblierungsvorschläge, die nicht kaufgegenständlich sind.

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Pläne und Naturmaßen (Planmasse in unverputztem Zustand) zulässig und unvermeidbar sind. Wir empfehlen Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem Sie die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen haben.

Baustellenbesichtigungen:

Dem Baustellenpersonal ist es aus Haftungsgründen untersagt, baustellenfremden Personen Zutritt zu gestatten. Das Arbeitnehmerschutzgesetz bietet allen betriebsfremden Personen keinen Versicherungsschutz und die Verletzungsgefahren auf einer Baustelle sind sehr hoch.

Energieausweis (Gültigkeit 10 Jahre):

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf). Der ebenfalls sehr prominent angeführte „Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor“ (fGEE) ist seit 2012 in neuen Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar.

Bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden wird nach EU-Richtlinie seit 2006 ein Energieausweis verlangt. Der Energieausweis beinhaltet die Energiebedarfsberechnung, aus dieser alle wertvollen Informationen (z.B. der Energiebedarf und die Energiegewinnung durch die Sonne) hervorgehen.

Bitte vergleichen Sie die Werte unseres Energieausweises mit denen anderer Projekte.

Betriebskosten:

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung betreut und abgerechnet. Die Verbrauchskosten werden mittels Zähler (Strom-, Wasser- und Wärmemengenzähler) nach **tatsächlichem Verbrauch** abgerechnet. Die allgemeinen Betriebskosten beinhalten Kanalgebühr, Müllabgabe, Gebäudeversicherung, allg. Stromkosten, Aufzugswartung, Erhaltungsfond für spätere Sanierungsmaßnahmen, Reinigung der Allgemeinflächen, Winterdienst, etc. Zu erwartende Kosten dafür ca. 2,00 Euro/m²/Monat (Erfahrungswert). Die BK sind auf Grund von Erfahrungswerte angegeben und auf keinen Fall bindend!

Für die Betriebskostenabrechnung wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Allgemein:

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage, sowie die Wohnungen im gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet, jedoch ersuchen wir um Verständnis, dass aus technischen oder baugesetzlichen Gründen während der Bauausführung Änderungen notwendig werden könnten.