

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / DONAUPARK - WOHNUNGEN

Version 1.1

Stand Dezember 2015

Änderungen vorbehalten

Bau - und Ausstattungsbeschreibung

DONAUPARK - WOHNUNGEN

**3430 Tulln
Nussallee 4-6**

VERSION 1.1
Stand Dezember 2015



1. Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Tulln mit der EZ 3135, Gst. Nr. 1/5, KG 20189 Tulln, Adresse Nußallee 16, 3430 Tulln an der Donau. Umschlossen wird die Liegenschaft von den Straßen Nussallee im Westen und Südwesten, Donaulände im Norden, Klosterweg im Osten und dem Minoritenplatz im Südosten.

Westlich grenzt ein Wohnkomplex an das Grundstück an, im Norden der Wasserpark Tulln, im Osten die Minoritenkirche mit angrenzendem Rathaus und im Süden befindet sich ein Altbau mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss und Büroflächen im 1. OG.

Die Gebäude weisen 6 Geschoße auf. Die oberen zwei Geschosse (4. und 5. Obergeschoss) springen gegenüber den anderen Wohngeschossen zurück. Ein zur allgemeinen Nutzung vorgesehenes Nebengebäude (Müllraum und Fahrradabstellplatz) befindet sich direkt neben dem Grundstückszugang.

Insgesamt sind 61 Wohnungen geplant.

Gemeinschaftlich genutzt werden der Müllraum, der überdachte Fahrradabstellplatz und der Kleinkinderspielplatz, die sich im Freigelände auf Erdgeschossniveau befinden. Weitere Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellmöglichkeiten befinden sich im Untergeschoss.

Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss Keller- und Lagerabteile, Trockenräume sowie Technikräume und eine Tiefgarage mit insgesamt 91 PKW-Stellplätzen. Von den PKW-Stellplätzen sind 2 als Behindertenstellplätze ausgeführt und 10 Stellplätze können mit Ladestationen für E-Autos nachgerüstet werden.

Der Hauptzugang auf das Gelände erfolgt über die Nussallee. Zusätzlich gibt es einen Nebeneingang vom Fahrradweg entlang der Donaulände.

Die Einfahrts- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage befindet sich südlich in der angrenzenden und über eine Servitutsregelung nutzbaren Tiefgarage des Hotels und mündet in die Nussallee.

Alle Oberflächen und Bauteile werden entsprechend den im Brandschutzkonzept angeführten Brandschutzanforderungen und -klassifizierungen ausgeführt.

Das Gebäude gliedert sich aus energetischer Sicht in eine Wohnzone. Die Beurteilung erfolgt im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Gemäß ÖNORM B 8110-1 (Wärmeschutz im Hochbau – Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden) weist die Wohnzone einen Niedrigenergie-Gebäudestandard auf.

2. Konstruktion, Ausstattung und Gestaltung

Fundamente:

aus Stahlbeton, dimensioniert nach statischem Erfordernis.

Kellergeschoss / befahrbare Bereiche:

aus Stahlbeton mit Gefälleausbildungen, Oberfläche PUR-Beschichtung, laut NÖ Bautechnikverordnung, samt erforderlicher Markierungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine hundertprozentige Trockenheit der Garagenwände aufgrund geo- bzw. hydrologischer Gegebenheiten nicht garantiert wird.

Geschossdecken:

Stahlbeton Element- oder Ortbetondecken laut Statik.
Der behördlich vorgeschriebene Schall- und Wärmeschutz wird durch den Gesamtaufbau des Fußbodens gewährleistet (u.a. Gewicht der Betondecke, Trittschalldämmung, Estrich).

Nutzlasten:

Gärten: 7,5 kN/m²

Wohnungen: 2,0 kN/m²

Loggien, Terrassen, Balkone: 4,0 kN/m²

Stiegenhäuser: 3,0 kN/m²

Außenwand unter Terrain:

Außenwände unter Terrainniveau aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis, Abdichtung und Dämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.

Außenwände über Terrain:

Außenwände über Terrainniveau aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis mit verputzter Vollwärmeschutzfassade. Fassadengestaltung nach architektonischem Gesamtkonzept.

Innenwände:

Zwischenwände als Trockenbauwände, Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt, Stärke nach Bedarf, mind. aber 10 cm.

Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton, im Bedarfsfall mit einseitiger Gipskarton-Vorsatzschale errichtet. Diese wird teilweise auch zur Aufnahme von Elektroinstallationen verwendet.

Dach:

Dach über UG (Garagendach): Eigengärten mit Terrassen mit Betonplattenbelag, erhöhte Humusschicht für Intensivbegrünung mit Rasen (kein Rollrasen). Über Müllraum, Fahrradabstellraum und Garageneinfahrt: Bekiesung

Dach über 3. OG:

Flachdach, Zugangswege und Terrassen aus Betonplatten, Dachgärten bekiest.

Dach über 5. OG:

Flachdach bekiest; Dachflächen sind keine allgemein nutzbaren Teile der Gesamtanlage.

Spenglerarbeiten:

Im Regelfall alle spenglermäßigen Verblechungen (z.B. Dachflächen, Regenablaufrohre, Rinnen, Schutzverblechungen) mit Zinkblech oder Alublech.

Loggien- und Terrassengeländer:

Lackierte Stahlgeländer mit Lochblechfüllungen gemäß architektonischem Gesamtkonzept.

Fenster und Fenstertüren:

Isolierglasfenster, Kunststoff mit Aludeckschale außen, innen weiß, außen gemäß architektonischem Konzept, mit 3-fach-Verglasung, Dreh-/Kippbeschlag, Fensterfeinbeschläge aus Aluminium oder gleichwertigem Material. Wärme- und Schallschutz gem. bauphysikalischer Erfordernis und behördlicher Verordnung, Schalldämmmaß von mind. 38 dB.

Außenfensterbänke aus Alublech oder gleichwertig.

Innenfensterbänke aus Werzalit weiß oder gleichwertig.

Sonnenschutz:

Prinzipiell erfolgt die Ausstattung von Sonnenschutzeinrichtungen **ausschließlich nach Erfordernis** gemäß Bauphysik und entsprechend den Vermerken in den Verwertungsplänen.

Sofern Sonnenschutzeinrichtungen vorgesehen sind, kommen die nachstehenden Arten zur Ausführung:

- Jalousien (innen): manuell, mit Perlenkette bedienbar, Farbe gem. Bauphysik und architektonischem Gestaltungskonzept.
- Vertikalmarkisen (außen): elektrisch angetrieben, mit Fernbedienung steuerbar, Farbe gem. architektonischem Gestaltungskonzept.

Türen:

Wohnungseingangstüren: in brandhemmender (EI2 30 C-Sm) sowie einbruchshemmender (WK II) und schalldämmender Ausführung (Schallschutzwert mind. 33 dB) mit umlaufender Dichtung, Türblatt beidseitig mit Schichtstoffplatte (z.B. MAX) beleimt, Farbe gem. Farbkonzept, montiert in farbig beschichteten Stahl-Umfassungszargen.

Beschläge Alu – eloxiert oder gleichwertig; Türdrückergarnitur als Sicherheits-Wechselbeschlag, dreiteilige Bänder, Riegel-Fallenschloss mit Wechsel und Profilzylinder, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit 3-fach-Verriegelung, Stahlzapfen gegen Ausheben des Türblattes; eingebauter Türspion.

Türschwelle: Fußbodenaufbau im Stiegenhaus um maximal 2 cm höher als in der Wohnung, Überbrückung der Höhendifferenz mit Aluschiene (z.B. Schlüterschiene od. glw.).

Türen mit Oberkopftürschließer (Türschließer sind erforderlich, da die Wohnungstüren im Verlauf des einzigen Fluchtweges sind).

Innentüren: Stahlumfassungszargen grundiert und weiß beschichtet, Türblattoberflächen MAX-beschichtet oder lackiert, Farbe weiß, inklusive Dichtung, Klimakategorie a (Wohnräume) bzw. b (Nassräume); Türdrückergarnituren aus Aluminium mit runden Türdrückerrosetten, WC- und Bad-Türen mit Riegelbetätigung durch Drehknopf, restliche Türen mit Fallenschlossern.

Fußböden:

Stiegenhaus und Stufen: Feinsteinzeugplatten, Format z.B. 30 x 60 cm, Farbton gemäß arch. Gestaltungskonzept, inkl. dazu passendem Wandsockel .

Wohn-, Schlafräume: Massivparkett, auf Estrich verklebt, Qualität Eiche natur, versiegelt; Sockelleisten analog Parkett (Schweizerleiste).

Vorräume, Küchen, Abstellräume: Parkett wie unter „Wohn-, Schlafräume“ beschrieben.

Badezimmer, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format z.B. 30 x 60cm, im Duschbereich Mosaikfliesen ca. 2,5 x 2,5 cm; Farbton hellgrau.

Gehwege außen: Asphalt mit Splitteinstreuung.

Terrassen, Loggien: Lärchenholzbelag und teilweise Betonplatten Format z.B. 30 x 60 cm, (Bodenbeläge gemäß Verkaufsplan).

Einlagerungsräume: Stahlbeton flügelgeglättet, versiegelt.

Garage: PUR-Beschichtung

Wandoberflächen:

Wohn-, Schlaf- und Vorräume bzw. Küchen: Malerei, voll deckend, Innendispersion wasserverdünnbar, Farbton weiß.

Badezimmer, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik, einfarbig, Format z.B. Wand 30 x 60 cm, Farbton weiß, Verlegung raumhoch; im WC Verfliesung bis ca. 120 cm über den Boden.

Stiegenhaus: Malerei, voll deckend, Farbton weiß oder gemäß arch. Gestaltungskonzept.

Untergeordnete Räume wie Garage, Keller und dergleichen nicht beschichtet.

Decken:

Wohnungs- und Stiegenhausdecken: Malerei, voll deckend, Innendispersion wasserverdünnbar, Farbton weiß

Untergeordnete Räume wie Garage, Keller und dergleichen nicht beschichtet.

Die künstlerische Oberleitung der **äußeren Gestaltung** bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Bereiche Fassaden, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

3. Versorgungseinrichtungen

E-Installation:

Jede Wohnung ist mit FI-Schutzschalter und mit 2 Stromkreisen für Beleuchtung und Steckdosen sowie mind. mit je einem separaten Stromkreis für Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle, E-Heizkörper, Vertikalmarkisen (sofern ausgeführt), Klimaanlage (sofern ausgeführt), E-Herd und Arbeitssteckdosen in der Küche, ausgestattet. Der Verteiler wird unterputz versetzt.

Sämtliche **Schalter** und **Steckdosen** in weiß; Wohnungsinstallation gemäß Verkaufsplan.

In sämtlichen Wohnungen werden Leerverrohrungen für TV, Internet und Telefon vorgesehen. Je nach Wunsch des Mieters/Käufers kann dann eine Versorgung der entsprechenden Dienste über Telekom Austria (Versorgungskabel ist bis in den Technikraum UG vorhanden, die Verkabelung bis in die Wohnung und innerhalb der Wohnung kann seitens des Käufers nachgerüstet werden – Leerverrohrungen dafür sind vorhanden) und Kabelsignal (Verkabelung ist bis in die Wohnung vorhanden) erfolgen.

Die Küche ist nicht im Standard enthalten. Dafür vorgesehene Elektroinstallationen sind im Verkaufsplan dargestellt, z.B. für Kühlschrank, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Spüle, Umluft-Dunstabzug.

Gegensprechanlage: in den Wohnungen Video-Innensprechstelle (color) als Wandgerät.

Auf den Terrassen und Loggien werden, je nach Größe und gemäß Verkaufsplan, eine oder mehrere Wandanbauleuchten montiert.

Allgemein-Beleuchtung:

Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung geschaltet über Bewegungsmelder.

Außenbeleuchtung in Eingangsbereichen und auf Gehwegen geschaltet über Dämmerungsschalter.

Garagenbeleuchtung: Feuchtraumleuchten geschaltet über Bewegungsmelder, Sicherheitsbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung.

Einlagerungsräume: Feuchtraumleuchten im Bereich der Gangzone innerhalb des Raumes, geschaltet über Bewegungsmelder.

Müllraum, Kinderwagen-, Fahrradabstell- und Trockenraum: Feuchtraumleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder.

Sanitär - Installation:

Waschtische aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Fabrikat Duravit oder gleichwertig, Farbe weiß.

Hänge-WC aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe weiß, Fabrikat Duravit oder gleichwertig, Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte weiß, mit 2-Mengentechnik (Sparfunktion), inkl. dazu passendem WC-Sitzbrett mit Deckel, weiß.

Einbauwannen (sofern vorgesehen) aus Acryl, weiß, ca. 170 x 75 cm, inkl. Drehknopf- und -überlaufgarnitur.

Duschen verflies, mit Bodenablauf (Gully).

Armaturen als Einhandhebelmischer (auch bei WC-Handwaschbecken mit KW und WW), bei Badewanne und Dusche als Wannenfüll- bzw. Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange, Armaturenoberfläche verchromt.

je 1 **Waschmaschinenanschluss** pro Wohnung (gemäß Verkaufsplan).

Die Küche ist nicht im Standard enthalten. Dafür vorgesehene Sanitärinstallationen: Warmwasser und Kaltwasseranschluss abgepropft an der Wand Ablaufanschluss DN50 mit Enddeckel an der Wand.

Wasserentnahmestellen auf Loggia, Terrasse oder Balkon - gemäß Verkaufsplan.

Heizung und Warmwasser-Versorgung:

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche in allen Aufenthaltsräumen verlegt ist. Fußbodenheizungsverteiler für Wandeinbau mit weißem Deckel.

Sämtliche Aufenthaltsräume werden mit einer Einzelraumregelung ausgestattet. Dazu wird in jedem Raum ein Raumthermostat situiert, welches den jeweiligen Regelkreis des Fußbodenheizungsverteilers ansteuert. Nassräume werden zusammengefasst und über ein Raumthermostat gemeinsam geregelt.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasserversorgung erfolgen durch einen Energiecontractor; die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Grundwasser-Wärmepumpe; die Haustechnikzentrale ist im UG Haus 1 situiert.

Für jede Wohneinheit sind Zähler (bei Wohnungen mit mehreren Versorgungsschächten sind mehrere Zähler pro Wohnung notwendig) für den Energieverbrauch für Heizung, Warm- und Kaltwasser vorgesehen. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln, elektronisch über Funk fernablesbar.

Lüftung:

In den Nassräumen (Bad und WC) werden 2-stufige Einzelraumlüfter montiert, Grundlaststufe im Dauerbetrieb, zweite Stufe geschaltet über Lichtschalter.

In WC-Räumen oder Badezimmern mit integriertem WC kommen zusätzlich Nachlaufrelais zum Einsatz.

Dunstabzugshauben können vom Käufer nachträglich eingebaut und als Umluftanlagen (ggf. mit Aktivkohlefilter) betrieben werden.

Klima:

Die Wohnungen 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29 und 2/30 werden mit einer Klimaanlage (Kühlung) ausgestattet. Die Situierung der Kühlgeräte (FanCoils) erfolgt gemäß Verkaufsplan. Die Kälteversorgung erfolgt über den Energiecontractor (Kälteerzeugung mittels Grundwasser-Wärmepumpe).

4. Sonstige Einrichtungen

Das gesamte Objekt ist mit einem **Zentralsperrsystem** mit gesetzlichem Nachschlüsselschutz ausgestattet. Je Wohnung werden 5 Schlüssel für Wohnungseingangstür / Nebenbereiche (Fahrrad-, Trocken-, Kinderwagenabstellraum, Müllraum und Einlagerungsräume) / Hauseingangstüren / Kellerabteil / Brieffach / Garagentor / Schranken übergeben.

Zutrittskontrollen (mittels Chipkarten) sind vorgesehen beim Hauptzugang auf das Gelände, den Hauseingängen, im UG bei jeweils einer Schleusentüre in das Stiegenhaus, dem Garagentor und der Schrankenanlage.

Beim Hauptzugang auf das Gelände (Nussallee) und den Hauseingängen gibt es jeweils eine **Gegensprechanlage** (zu den Innensprechstellen der Wohnungen).

Garagen-Gitterrolltor elektrisch, Öffnung mittels Chipkarte und/oder Schlüsselschalter.

Schrankenanlage, Öffnung mittels Chipkarte und/oder Schlüsselschalter.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Brieffach zugeordnet. Die **Briefanlage** entspricht den aktuellen Richtlinien und Vorschriften der Post, mit Nummerierung und Zylinderschloss.

Die Einlagerungsräume befinden sich im UG. Die Abtrennung erfolgt durch Holzlamellen-Trennwände, inkl. einflügeliger, versperbarer Türe; Höhe ca. raumhoch.

Jede Wohnung verfügt über einen **Notkaminanschluss**.

Das Beschriftungssystem erfolgt gemäß architektonischem Gestaltungskonzept.

Aufzüge von der Tiefgarage bis in das 5 Obergeschoss; der Aufzugsschacht wird schalltechnisch entkoppelt ausgeführt, Kabinen- und Schachttüren sowie Kabinen innen mit Edelstahlverkleidung.

5. Sonderwünsche:

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages berücksichtigt und realisiert werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Gebäudekomplexes darstellen.

6. Baustellenbesichtigungen:

Vor Übergabe des Kaufgegenstandes ist der Käufer zum Betreten der Liegenschaft nur zu den von der Verkäuferin zum Zwecke der Besichtigung und Naturmaßaufnahme bekanntgegebenen Terminen, zu denen eine gesonderte Anmeldung erforderlich ist, berechtigt.

7. Allgemeine Hinweise:

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit dies keine Wertminderung darstellt, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden.

Ebenso behält sich der Bauträger Änderungen durch Auflagen der Behörden, des Statikers usw. vor.

Allenfalls **farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen** und dergleichen, sowie **zeichnerische Ausdrucksmittel** (Möbel, usw.) gelten nicht als Baubeschreibung. Bei den in die Vertragspläne eingezeichneten Möbeln und Geräten (Waschmaschine, Küche, etc.) handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge.

Sollten **Einbaumöbel** bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Die **Einbaumöbel** bitte erst bestellen, wenn **Naturmaß** genommen werden kann.

Die **Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand** und können in der Ausführung abweichen.

Die Wohnung wird besenrein übergeben.