

### Wohnhausanlage



### Kammanngasse / Maximiliangasse

### 2700 Wiener Neustadt

### Bau - und Ausstattungsbeschreibung

**Adresse:** 2700 Wiener Neustadt, Kammanngasse 15a/Maximiliangasse 16/Maximiliangasse 18/  
Maximiliangasse 20

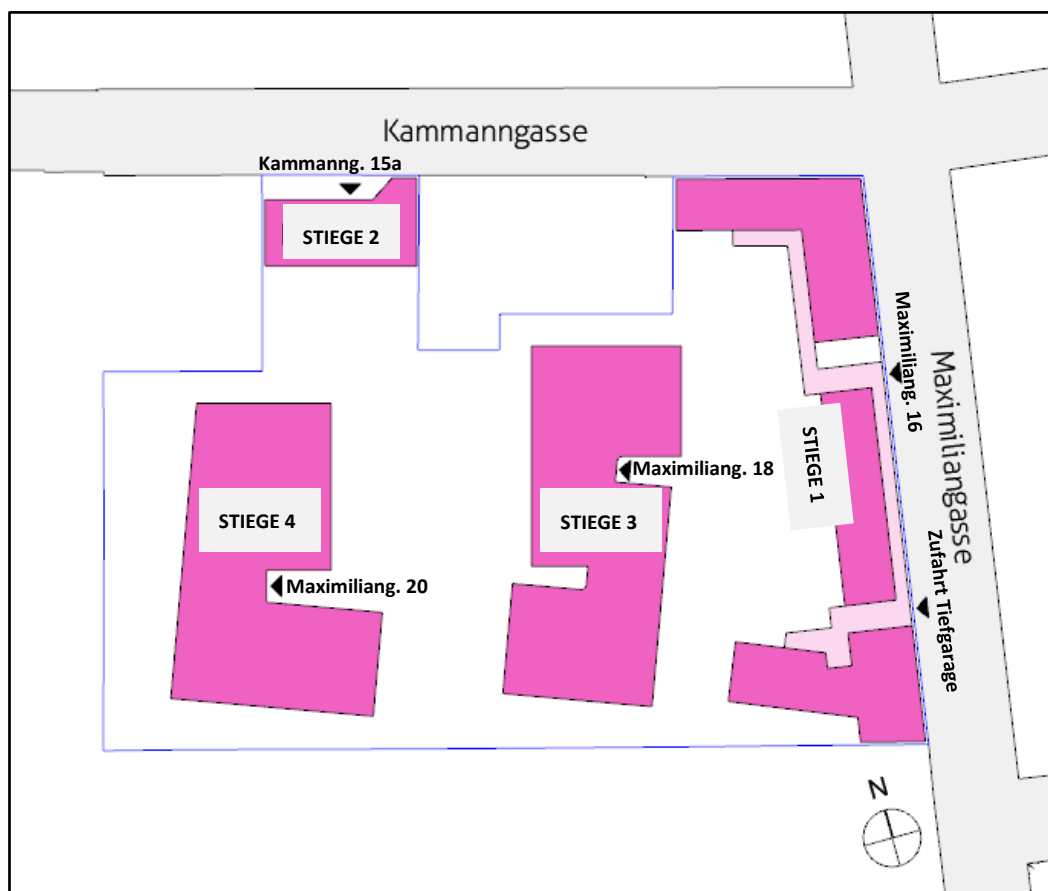
**Datum:** 04.05.2023



### **Allgemeine Projektbeschreibung:**

Die Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH errichtet in 2700 Wiener Neustadt, Kammanngasse/Maximiliangasse eine Wohnhausanlage mit insgesamt 105 freifinanzierten Wohnungen und 154 Tiefgaragenabstellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Gehsteigüberfahrt in der Maximiliangasse. Das Projekt gliedert sich in 4 Stiegen. Davon befinden sich 2 Stiegen in Bauklasse III mit 4 Geschoßen (inklusive Erdgeschoß), und 2 Stiegen in Bauklasse II mit 3 Geschoßen (inklusive Erdgeschoß). Der gesamte Neubau wird in Massivbauweise errichtet. Das Kellergeschoß mit Tiefgarage für 154 PKWs, den Technikräumen, den Kinderwagenräumen und den Einlagerungsräumen wird aus Stahlbeton ausgeführt.

## Übersichtsplan der Stiegen:



**In Stiege 1** gibt es zwei offene Treppenhäuser im Bereich der Maximiliangasse. Diese Treppenhäuser führen offene Laubengänge, über die die Wohnungen in Stiege 1 erschlossen werden. Die zwei Stiegenhäuser führen von der Tiefgarage bis ins 3. Obergeschoß. Zusätzlich wird die Stiege mit einem Lift barrierefrei erschlossen. **Stiege 2** verfügt über einen Hauptzugang im Bereich der Kammanngasse. Es gibt ein zentrales Stiegenhaus, über welches das Gebäude vertikal vom Keller bis in das 3. Obergeschoß erschlossen wird. Selbstverständlich wird auch dieses Stiegenhaus mit einem Lift barrierefrei erschlossen. Der Aufzug wird in einem eigenen Schacht schallentkoppelt vom angrenzenden Stiegenhaus und den Geschoßdecken geführt. **Die Stiegen 3 und 4** werden zweiseitig vom öffentlichen Gut über die Kammanngasse und über die Maximiliangasse erschlossen. Einerseits über einen Durchgang im Erdgeschoß von Stiege 2, sowie über zwei Durchgänge im Erdgeschoß von Stiege 1. Beide Gebäude verfügen über einen Haupteingang im Erdgeschoß, die jeweils in ein Stiegenhaus führen, über das die Stiegen vertikal vom Keller bis in das 2. Obergeschoß erschlossen werden. Zusätzlich werden alle Geschoße über einen Lift barrierefrei erschlossen. **Die Zufahrt** zu den Parkplätzen in der Tiefgarage erfolgt über eine Einfahrt über die Maximiliangasse. Die Schiebetore werden, wo brandschutztechnisch erforderlich, mit einer Geküre ausgestattet (2. Fluchtweg). Die Einstellräume für Kinderwagen befinden sich im Kellergeschoß. Die Fahrradstellplätze werden in der Stiege 4 in einem Fahrradraum in der Erdgeschoßzone errichtet, die restlichen Fahrradstellplätze befinden sich überdacht im Freien.

## **Bautechnik allgemein:**

### **Fundamente:**

Das Gebäude wird mit einer Fundamentplatte in entsprechend dichter Ausführung aus Stahlbeton ausgeführt, wenn notwendig im Gefälle. Alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben und Schächte werden in WU Beton gegossen.

### **Außenwände:**

Massivbauweise Stahlbetonwände; innen gespachtelt und gemalt, Vollwärmeschutzsystem mit Silikat- oder Siliconabrieb gedämmt.

### **Tragende Zwischenwände:**

Stahlbetonfertige- und Stahlbetonhalbfertigteile gespachtelt

### **Nicht tragende Zwischenwände:**

Die Zwischenwände in den Wohnungen werden aus Metallständerwänden einfach beplankt hergestellt. Wo erforderlich, werden die Wände in doppelt beplankter Ausführung hergestellt.

### **Wohnungstrennwände:**

Die Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton und teilweise mit wärmegeämmte Installationsvorsatzschalen ausgeführt.

### **Geschoßdecken:**

Stahlbetondecke mit Trittschalldämmung und Estrich.

### **Innenstiegen:**

Betonfertigteilstiegen, elastisch gelagert.

Bodenbelag: Fliesen

Wände: Malerei

### **Dachkonstruktion:**

Das Flachdach wird als bekliestes „Warmdach“ (Entwässerungsebene liegt über der Wärmedämmschicht) mit Isolierung und entsprechender Wärmedämmung im Gefälle mit Dampfsperre ausgebildet. Im Einzelfall können Dächer auch als „Umkehrdach“ (Entwässerungsebene liegt unter der Wärmedämmschicht) ausgeführt werden.

### **Fenster, Balkontüren:**

Alle Fenster und Fenstertürelemente in Außenwänden werden als Kunststofffenster innen weiß mit Alu-Deckschalen (Farbe nach Wahl des Architekten) und Isolierverglasung ausgeführt. Alle Fenster zu Laubengängen und alle Fenster im Erdgeschoß werden mit Pilzzapfen ausgestattet.

### **Fensterbänke:**

Innen: passend zu den Fenstern als Holzwerkstoff-Fensterbretter in weiß ausgeführt.

Außen: passend zu den Fenstern aus ALU-beschichtet (Farbe passend zu den Fenstern) ausgeführt.

**Balkone:**

Ausgeführt aus Stahlbetonfertigteilen, thermisch getrennt, Betonplattenbelag.

**Außenliegender Sonnenschutz:**

Eine Beschattung Aufenthaltsräume der Wohnungen erfolgt mittels Außenrollläden mit vorgesetztem sichtbaren Sonnenschutzkasten. Die Aufenthaltsräume der Wohnungen im 3. Obergeschoss werden mit Raffstores ausgestattet. Die Bedienung der Beschattung erfolgt einzeln pro Fenster und elektrisch.

**Sperranlage:**

Sämtliche sperrbare Schlösser werden mit einer Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem in einem geschützten Schließsystem ausgestattet. Je Wohnung werden 5 Wohnungsschlüssel vergeben.

**Spielplatz:**

Sitzmöglichkeit mit Sandkiste und Freiflächen.

**Müllraum:**

Die Müllräume sind mit einem Wasseranschluss und Ausgussbecken ausgestattet. In technisch notwendigen Bereichen wird eine Deckendämmung angebracht. Die Decken und Wände erhalten keinen Anstrich. Die Müllräume werden mit rundumlaufenden Scheuerleisten ausgestattet.

**Garage:**

In der Tiefgarage im Kellergeschoß sind die KFZ-Parkplätze vorgesehen. 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 Bodenrinnen vorgesehen.

Die Bedienung des Garagentors erfolgt beim Einfahren über eine Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter und beim Ausfahren mittels Fernbedienung bzw. Zugseil.

In der Garage wird eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung vorgesehen. Ebenfalls vorgesehen wird eine CO-Warnanlage mit einer CO-Lüftungsanlage. Bei Erreichen eines Grenzwertes des jeweiligen CO-Gehaltes in der Luft werden Warnschilder sowie die CO-Lüftungsanlage in der Garage automatisch aktiviert. Die Durchfahrtslichte in der Garage beträgt 2,10 m.

**Einlagerungsräume:**

Jeder Wohnung wird im Kellergeschoß ein Einlagerungsraum zugeordnet und mitverkauft. In den Einlagerungsräumen befindet sich keine Steckdose. Die Kellertrennwände werden mittels Metall-Systemtrennwänden ausgeführt, mit Drehtüren und gerichtet für Vorhangschlösser.

### Beleuchtung im Allgemeinbereich:

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

### Oberflächen Allgemeinbereiche:

Garage:	Betonoberfläche beschichtet
Stiegenhaus:	Fliesen 30/30
Laubengänge:	Betonplatten
Kinderwagenraum:	Betonoberfläche versiegelt
Fahrradabstellraum:	Betonoberfläche versiegelt
Müllraum:	Betonoberfläche versiegelt
Gehwege	Betonoberfläche Besenstrich

## Wasser-, Wärme- und Energieversorgung

### 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 auf Eigengrund.

### Heizung:

Die Heizung erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz der EVN. Das gesamte Objekt wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Das Warmwasser wird direkt in der Wohnung in einer Wohnungsstation erhitzt. Die Zählung des Wärmeverbrauchs über die Heizung sowie des Verbrauchs von Kaltwasser erfolgt getrennt direkt in den einzelnen Tops. Die Ablesung seitens der Versorger erfolgt über Fernauslesung, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich.

### Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der EVN. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über Technikräume im Kellergeschoß. Die Zählung des Stromverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Die Stromabrechnung erfolgt über Stromzähler in gemeinsamen Technikräumen im Kellergeschoß, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich.

## Ausstattung Wohnungen

### Fußbodenbeläge:

Schlafzimmer:	Parkett
Wohnküche:	Parkett / Fliesen bei Kochnischen lt. Planbeilage
Balkon/Terrasse:	Betonplatten
Vorraum/Gang:	Parkett oder Fliesen
Abstellraum:	Parkett oder Fliesen
Bad/WC:	Fliesen Format 30/60

### **Wände und Decken:**

Wände und Decken werden in hellem Farbton ausgemalt (weiß).

Im Vorraum, in der Kochnische, im Bad und im WC wird der Boden verflies, Größe 30/60cm.

In den Bädern ist eine Wandverfliesung im Spritzwasserbereich ca. 2,10 m hoch. vorgesehen, in den WCs auf der Rückseite bis zur Oberkante Spülkasten, also ca. 1,20 m hoch. Entlang der übrigen Wände wird ein Fliesensockel verlegt und die Wände weiß gemalt sowie bis ca. 1,20m Höhe zusätzlich mit einem Latexanstrich versehen. Wannabmauerungen und Spülkastenverkleidungen werden waagrecht und senkrecht verflies.

### **Innentüren:**

Holzzargen passend zu den Türen, Röhrenspantürblätter. WCs und Bäder werden mit Sanitärzylinder ausgestattet.

### **Wohnungseingangstüren:**

Die Wohnungseingangstüren werden als Holzwerkstofftürblätter mit Spion ausgeführt, in den Bereichen der Laubengänge mit der Sicherheitsstufe WK III, in den Bereichen der geschlossenen Stiegenhäuser mit der Sicherheitsstufe WK II.

### **Lüftung:**

Alle innenliegenden Räume werden statisch oder mechanisch entlüftet. Die Sanitarräume werden mit einer mechanischen Lüftung mittels Unterputz Lüfter in weiß über Dach entlüftet. Die Steuerung im WC erfolgt gemeinsam mit dem Lichtschalter und wird mit einer automatischen Nachlaufzeit programmiert. Die Lüftung im Bad wird über einen getrennten Schalter sowie ein Hygrostat gesteuert. Diese wird auch als Grundlüftung (Stufe 1) im Dauerbetrieb ausgeführt. Die Zuluft erfolgt über Fensterfalzlüfter.

## **Sanitär- und Elektroinstallation**

### **WC:**

Hänge-WC mit Absenkautomatik und Handwaschbecken. Gegen Aufpreis bzw. als Sonderwunsch kann auch ein Dusch WC ausgeführt werden

### **Bad:**

Waschtischanlage, Badewanne bzw. Dusche mit Brausegarnitur, Handtuchheizkörper elektrisch, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine entweder im Badezimmer oder Abstellraum. In den Wohnungen im 3. Obergeschoss werden die Duschen mit Duschrinne ausgeführt.

### **Heizung/Kühlung:**

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer. In den einzelnen Räumen kann die Wärmemenge über den Fußbodenheizkreisverteiler reguliert werden.

In den Wohnungen im 3. Obergeschoß in den Stiegen 1 und 2 werden Klimageräte zur Kühlung vorgesehen.

#### **Multimedia:**

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Multimediaverteiler mit Steckdose für die Kommunikationsmedien. Ab diesem Wohnungsverteiler werden die Räume sternförmig mit Leerrohren ausgestattet. Damit können die Multimedia-Leerdosen nachträglich im Auftrag des Eigentümers oder Mieters verkabelt werden.

#### **Gegensprechanlage:**

Bei den Eingangstoren sowie in den einzelnen Wohnungen wird eine Gegensprechanlage mit Hauseingangstüröffner installiert (IP-Anbindung vorgesehen), unterschiedliche Klingeltöne für Haustor und Wohnungseingangstür. Die Eingangstore werden zusätzlich mit Begeh-Card-System ausgestattet. Bei den Innensprechstellen ist die Ausführung mit Video optional gegen Aufpreis möglich.

#### **Garten:**

Die Abtrennung der Gartenflächen im Erdgeschoß erfolgt mittels Maschendrahtzaun in verzinkter Ausführung, Höhe ca. 80 cm oder mittels massiver Brüstung, Höhe ca. 90cm.

Die in den Verkaufsplänen ausgewiesenen Feuerwehraufstellflächen dürfen, gemäß TRVB F 134, nicht durch immobile Hindernisse wie z.B. Spielgeräte, Schaukeln, Sandkisten, Gartenhütten, Markisen und dgl. Verstellt werden.

Die gartenseitigen Regenwasserabsetzschächte sind für eine jährliche Überprüfung freizuhalten und zugänglich zu halten.

In den Rasenflächen ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher nicht gestattet.

#### **Brandschutz:**

Unvernetzte Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen laut OIB-RL 2.

#### **Ausstattung Balkone/Terrassen:**

Die Geländer/ Brüstungen der Balkone und Terrassen werden als beschichtete/verzinkte Stabstahlgeländer in Farbe nach Wahl des Architekten, oder als massive Brüstung, weiß verputzt, ausgeführt. Die Terrassen und Balkone werden zueinander durch Sichtschutzwände Höhe ca. 2m abgegrenzt.

1 Kemperventil (frostsichere Außenarmatur)

1 Steckdose

1 Außenleuchte

Die WBV-GFW behält sich - insbesondere aus bau-, bzw. bautechnischen Gründen – das Recht auf allfällige Änderungen der Baupläne, sowie der Bauausführung, oder der Bauausstattung ausdrücklich vor. Diese Änderungen sind vom Käufer im Rahmen der Bestimmungen des Kaufvertrages zu akzeptieren.