

GEMEINDE BREITENAU
REIHENHAUSANLAGE belagsfertig
Nach neuer Wohnbauförderung (Energiekennzahl - EKZ)

Wohnhausanlage Am Stadtweg
35 Reihenhäuser (91,64 bis 105,56 m²)
Stand per 17.02.2005

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

<u>Bauherr:</u>	Gemeinde Breitenau		
	Neunkirchner Straße 21	2624 Breitenau	Tel. 02635/63254
<u>Architekt:</u>	Architekturbüro Dipl. Ing. Peter MAROSEVIC		
	Gadnerstraße 51	2371 Hinterbrühl	Tel. 02236/43105
<u>Bauausführung:</u>	Firma Kreamsner & Co. GmbH		
	Mühlfeldstraße 24	2620 Neunkirchen	Tel.Nr.: 02635 / 64107

ALLGEMEINES:

Für jedes Reihnhaus stehen zwei PKW - Stellplätze zur Verfügung. Raumgrößen und Raumaufteilung sind aus den Vertragsplänen ersichtlich.

Die Reihenhäuser werden mit einer mechanischen und kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, das heißt alle erforderlichen Räume werden laut den Lüftungstechnischen Erfordernissen be- oder entlüftet. Das Zentralgerät wird im Dachboden oder im Keller - Technikraum untergebracht. In den Verteilerräumen (vorwiegend Flur, WC, Abstellraum und Vorraum) werden die Lüftungsleitungen an der Decke montiert, dort wird eine abgehängte Gipskartondecke errichtet. Dadurch ergibt sich dort eine verringerte Raumhöhe (mindestens jedoch 2,30 m).

Örtliche Lage der abgehängten Decken oder Deckenschürzen in den Vertragsplänen ersichtlich.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

ROHBAU:

Fundamente: Streifenfundamente mit Unterlagsbetonboden oder Plattenfundierung laut statischer Erfordernis mit Fundamenterde

Kellermauerwerk (außen): In Stahlbetonausführung mit wasserundurchlässigem Zusatz Stärke nach statischer Erfordernis

Kellerdecke: Massivdecke mit mindestens 5 cm Wärmedämmung Heratekta an der Untersicht, ausgenommen Kellervorraum

Außenwände: Keramische Hohlblocksteine (Ziegel) 25 cm dick mit 20 cm Vollwärmeschutz Dämmsystem

Zwischenwände: im Keller aus Ortbeton oder Betonsteinen, in den Wohngeschossen wie Außenwände

Zwischendecken: Massivdecke

Stiegenanlage: Stahlbetonstiege

Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl auf schräger oder gerader Stahlbetondecke

Dachdeckung: Tondachziegel und teilweise Blecheindeckung

Spenglerarbeiten: Aus verzinkt, beschichtetem Stahlblech Kamineinfassungen in Dachziegelfarbe

Zwischenwände (nicht tragend): Im Keller aus Betonsteinen, sonst keramische Ziegel (Dünnwandziegel) 10 cm; (teilweise 12 cm) stark

Fenster: Kunststofffenster, Verglasung zweifach, weiß, jedes einflügelige Fenster als Drehkippenfenster ausgebildet, bei mehrteiligen Fenstern immer ein Flügel als Drehkippenflügel, Terrassentüren als Fenstertüren ausgebildet.

Im Keller ebenfalls Kunststofffenster weiß, wenn erforderlich (geländebedingt) mit vorgesetzten Lichtschächten. (Fenster und Türen ohne Sprossen, etc.)

Kamine: Kamin 1 x Durchmesser 16 cm als Notkamin
HINWEIS: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist die Aufstellung eines Heizofens, Kachelofens oder sonstiger Heizquellen am Notkamin ohne zusätzlicher separater Frischluftzuführung nicht möglich und nicht zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens an den Notkamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich "kontrollierter Wohnraumlüftung" zu erwirken.

AUSSENGESTALTUNG:**Vordächer (wenn notwendig)**

Pulldach mit Blecheindeckung und einseitigem Windschutz

Wärmedämmung: Vollwärmeschutzfassade mit 20 cm Styropor, genetzt und gespachtelt mit Kunstharzputz versehen - Farbgestaltung laut Gemeinde Breitenau

Außenfensterbänke: Aluminium-Sohlbänke weiß beschichtet

Innenfensterbänke: Kunststoff beschichtet weiß, Stirnseiten laminiert

Außengeländer: Wenn erforderlich (z.B. möglich bei EG-Terrassen, Außenstiegen oder Einangspodest bedingt durch das Gelände) sind diese vom Mieter selbst herzustellen.

Außenbereich: Im Gartenbereich wird mit Mutterboden (Erde) ein Grobplanum hergestellt.

Wenn Außenstiegen notwendig sind: Betonstiegen unbehandelt.

Eingangspodest: Rohbeton mit Einkornplatten belegt, Fußabstreifgitter bei der Hauseingangstüre Hauszugang mit Asphalt

Alle Terrassen belegt mit gefasten Einkornbetonplatten im Mörtelbett.

Sichtschutz zwischen angrenzenden Terrassen in Massivausführung.

Traufenbereich mit Raseneinfassungssteinen und Grobschotterhinterfüllung.

Eingangseitig erfolgt keine Einfriedung (Zaun), gartenseitiger Abschluss mit Maschendrahtzaun grün und Gartentür mit Einbauzylinder für die Schließanlage gerichtet.

Technisch bedingt könnten Schachtdeckel auf Eigengrund notwendig werden.

Technische Einrichtungen (Zählerböcke und dergleichen) der Versorgungsunternehmen können bei den Hauszugängen situiert sein (SAT, Elektro, Telefon, etc.).

PKW-Stellplatz: pro Reihenhaus werden 2 PKW Stellplätze in den dafür vorgesehenen

INNENAUSBAU:

Innenputz: Gips- Maschinenputz an den Wänden und Decken, in den Nassräumen Kalk-Zement-Maschinenputz, gemauerte Wände im Keller sind patschokkiert. Betonwände unbehandelt, Kellervorräume sind verputzt.

Die Spachtelung der Oberflächen obliegt dem Mieter.

Fußboden-Unterbau: Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Splittausgleich in allen beiden Wohngeschossen mit Fußboden - Heizsystem.

Ausstattung des Kellervorraumes wie Wohngeschoss, im restlichen Keller nur Rohbetonboden (kein Estrich), zum Selbstausbau geeignet.

Dachgeschoss: In den Dachboden wird eine Dachbodeneinschubtreppe errichtet. Im Dach-

boden 25 cm Wärmedämmung mit begehbarem Belag auf der Rohdecke

Bodenbeläge: Alle Endbeläge (Fliesen, Teppich, Holzböden, PVC etc.) sind vom Mieter selbst herzustellen. Dies gilt für alle Räume und auch für die Stiegen.

Auch mögliche Aufspachtelungen auf genaue Höhen (je nach Belag) sind Eigenleistungen des Mieters.

Wandbeläge: Alle Arten von Wandbelägen (Fliesen, Malerei mit Wandspachtelung, Tapeten etc.) sind vom Mieter selbst herzustellen.

Innentüren: EG, OG: Glatte Türblätter weiß (Wabentürblätter) sowie Beschläge in Messing und Buntbartschloss bzw. WC-Schloss bei Bad u. WC; Wohnzimmer mit Glasfüllung (Rohgussglas).

KG: Glatte Türblätter weiß (Wabentürblätter) mit Standardbeschlag Aluminium.

Nach Herstellung des Bodenbelages durch den Mieter werden die Türblätter nach Terminvereinbarung durch den Innentürlieferanten geliefert und auf die richtige Länge gekürzt. (Bodenfreiheit von mindestens 1 cm auf fertige Fußbodenoberkante muss gewährleistet sein - wegen kontrollierter Wohnraumlüftung).

Hauseingangstür: Stahlzargen grundiert im ganzen Haus.

Kunststofftür weiß beschichtet mit Teilverglasung.

Zylindersicherheitsschloss, Stoßgriff außen und Drücker innen mit Einbauzylinder für die Schließanlage gerichtet. Je Reihenhaus 3 Stück Eigenschlüssel.

Geländer: Die Innenstiege hat eine Spindelmauer und es ist nur mehr ein einseitiger Handlauf vom Mieter herzustellen. Gemauerter Brüstungsabschluss im

letzten Geschoss bei der Stiege

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN:

Heizung: Die Wärmebereitung erfolgt zentral für die gesamte Anlage im Keller der Stiege 1. Es kommt eine Biomasseheizung (Hackschnitzel) in Kombination mit Gas (Ausfallsicherheit) zur Ausführung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und wird über einen Raumthermostat im Wohnzimmer geregelt. (OG, EG, Keller nur Vorraum).

Die Wärmemengenzählung für die Heizung erfolgt im Keller je Reihenhaus.

Warmwasser: Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines 150l Boilers im Keller des Reihenhauses. Versorgung über das zentrale Heizhaus.

SANITÄREINHEITEN:

Sanitärinstallation: Ausgeführt werden nur nachstehend beschriebene Zu- und Abläufe inklusive den notwendigen Raumlüftungen, jedoch OHNE Armaturen und Einrichtungsgegenstände - dies obliegt den künftigen Mieter.
Das Warmwasser wird als Zirkulationssystem ausgeführt.

WC's:
1 Komplettanschluss für eine Stand WC-Anlage und
1 Komplettanschluss für Handwaschbecken im EG
1 Komplettanschluss für eine Stand WC-Anlage im OG

Bad:
1 Komplettanschluss für 2 Waschtische
1 Komplettanschluss für 1 Badewanne laut Vertragsplan
1 Komplettanschluss für 1 Duschtasse laut Vertragsplan
1 Komplettanschluss für ein Stand-Bidet

Küche:
1 Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler

Außenbereich:
1 Wasseranschluss eingangsseitig
1 Wasseranschluss gartenseitig
Nach Fertigstellung der Biotopanlage ein Anschluss für die Gartenbewässerung mit Brauchwasser (kein Trinkwasser)
Hinweis: Entleerung der Wasseranschlüsse im Außenbereich während der Frostperioden erforderlich.

Keller (Technikraum):
1 Kaltwasseranschluss
1 Waschmaschinenanschluss
1 Subwasserzähler inkl. Absperrungen
1 Hebeanlage

Sonstiges:
EG und OG: je 1 Fußbodenheizverteiler je nach Grundrissituation unterputz
KG: 1 Vorlauf- und Rücklaufventil im Technikraum aufputz

ELEKTROINSTALLATION; Kabel - TV – ANLAGE:

Elektroinstallation. : Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der jeweiligen Energieversorger Betriebsspannung 3 x 400/230 V.
Jedes Reihnhaus erhält eine eigene Zählung.
Herstellung des Fundamenterders samt Erdungsmaßnahmen lt. Vorschrift.
Schalter und Steckdosen: weiß.

Folgende Auslässe kommen zur Ausführung, wobei Abweichungen aufgrund der verschiedenen Reihhaustypen zu beachten sind. Es gelten hierfür in jedem Fall die einzelnen Vertragspläne.

Kellervorraum: 1 Deckenauslass mit Wechselschalter (ins EG)

Technikraum im KG: Alle erforderlichen Auslässe für die Heizungsanlage (Fernwärmeübergabestation) samt allen erforderlichen Anschlussarbeiten.
Lüftungsgerät (Zentralgerät) samt allen erforderlichen Auslässen; für das Lüftungsgerät samt allen erforderlichen Anschlussarbeiten.
1 Steckdose für Hebeanlage
Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner
1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 zusätzl. Schukosteckdose

Restl. Kellerräume: Je Raum 1 Deckenauslass mit Ausschalter Je Raum 1 Steckdose

Vorraum:
1 Deckenauslass mit 2 Wechselschalter 1 Steckdose
1 Wohnungsverteiler (beim Kellerabgang) 1 Glocke

Außen:
1 Wandleuchte bei Hauseingang mit Bewegungsmelder
1 Klingeltaster bei Hauseingang 1 Wandleuchte bei Terrasse
1 FR-Schukosteckdose bei Erdgeschossterrasse
Wenn Dachterrassen oder Balkone:
Je 1 Leuchte mit Schalter im jeweiligen Zimmer und 1 FR-Steckdose

Stiegenhaus: Pro Stiegenlauf (Geschoss) ein Wandauslass mit 2 Wechselschalter

Flur: 1 Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter (je nach Größe des Raumes)

WC's: Je 1 Deckenauslass mit Ausschalter

Kochnische/Küche:
1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Anschlussmöglichkeit für E-Herd
1 Steckdose für Geschirrspüler 3 Steckdosen (über Arbeitsplatten)
1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für die Umluftdunstabzugshaube
1 Wandauslass für die indirekte Beleuchtung (unter Oberkästen)

Wohnzimmer 1 Deckenauslass mit Ausschalter (für Essplatz)

	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschalter	4 Schukosteckdosen
	1 TV Anschluss für Kabel-TV-Anlage (zentral aufbereitete SAT-Anlage)	
	1 Telefonauslass (Leerverrohrung)	
	1 Raumthermostat	1 Bediengerät für die Wohnraumlüftung
	1 Schalter für Terrassenbeleuchtung	
Abstellraum:	1 Deckenauslass mit Ausschalter	
Bad:	2 Wandauslässe für Spiegelbeleuchtung mit Ausschalter	
	1 Deckenauslass mit Ausschalter	1 Feuchtraumsteckdose beim Waschbecken
	1 Heizlüfter an einer Wand zur Deckung des Restwärmebedarfs	
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter	4 Schukosteckdosen
	1 TV Anschluss wie im Wohnzimmer	
Weitere Zimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter	3 Schukosteckdosen
	In einem Zimmer auch ein Telefonanschluß (Leerverrohrung)	
Dach-(Spitz) boden:	1 Gitterleuchte mit Ausschalter (Aufputzinstallation)	

HINWEISE:

Die Wohnhausanlage sowie die Reihenhäuser in gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet - die Wahl Ausführung bei zwei oder mehreren Varianten (laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung) obliegt dem Bauherrn, der Gemeinde Breitenau.

Änderungen der Ausführung und der Ausstattung aus technischen Gründen bzw. auf Grund von Vorschriften der Baubehörde und der Wohnbauförderung bleiben vorbehalten, ebenso Plananpassungen im Zuge der Polierplanung.