

**GEMEINDE BREITENAU**  
**WOHNHAUSANLAGE schlüsselfertig**  
Nach neuer Wohnbauförderung (Energiekennzahl - EKZ)  
**Wohnhausanlage Am Stadtweg**

**48 Wohnungen**

Stand per 17.02.2005

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

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

**ALLGEMEINES:**

Für jede Wohneinheit steht ein PKW - Stellplatz und ein Kellerabteil zur Verfügung.  
Trockenräume, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellräume sind in notwendiger Anzahl vorhanden.  
Ein Kinderspielplatz wird innerhalb der Anlage angeordnet.  
Die Grünanlage der allgemeinen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und bepflanzt.  
Wohngrößen und Raumaufteilung sind aus den Vertragsplänen ersichtlich.  
Die Wohneinheiten werden mit einer mechanischen und kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet, das heißt alle erforderlichen Räume werden laut den Lüftungstechnischen Erfordernissen belüftet oder entlüftet.  
Das Zentralgerät wird vorwiegend im Abstellraum untergebracht.  
In den Verteilerräumen (vorwiegend Flur, WC, Abstellraum und Vorraum) werden die Lüftungsleitungen an der Decke montiert, dort wird eine abgehängte Gipskartondecke (ausgenommen Abstellraum) 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:**

<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente mit Unterlagsbetonboden und Plattenfundierung
<b>Kellermauerwerk:</b>	In Stahlbetonausführung mit wasserundurchlässigem Zusatz
<b>Kellerdecke:</b>	Massivdecke
<b>Außenwände:</b>	Keramische Hohlblocksteine (Ziegel) 25 cm dick, wenn statisch erforderlich Mantelbetonwand mit Vollwärmeschutz Dämmsystem 16 cm
<b>Wohnungstrennwände:</b>	Ziegel oder Mantelbetonstein 25 cm mit erhöhtem Schallschutz Wände zum Stiegenhaus Mantelbetonstein 30 cm mit erhöhtem Schallschutz mit wärmedämmender Vorsatzschale stiegenhausseitig
<b>Zwischenwände:</b>	Im Keller aus Beton oder Betonsteinen, in den Wohngeschossen wie Außenwände
<b>Zwischendecken:</b>	Massivdecke
<b>Stiegenanlage:</b>	Stahlbetonstiege
<b>Dachkonstruktion:</b>	Zimmermannmäßiger Dachstuhl auf schräger oder gerader Stahlbetondecke
<b>Dachdeckung:</b>	Tondachziegel und Blechdeckung
<b>Spenglerarbeiten:</b>	Aus verzinkt, beschichtetem Stahlblech
<b>Zwischenwände (nicht tragend):</b>	In den Wohngeschossen keramische Ziegel 10 cm; (teilw. 12 cm) stark
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster, Verglasung zweifach, weiß, jedes einflügelige Fenster als Dreh- kippenfenster ausgebildet, bei mehrteiligen Fenstern immer ein Flügel als Drehkippenflügel, Terrassentüren als Fenstertüren ausgebildet. (Fenster und Türen ohne Sprossen, etc.)
<b>Dachflächenfenster:</b>	Schwingflügel Fenster Kunststoff beschichtet weiss
<b>Kamine:</b>	Kamin 1 x Durchmesser 16 cm je Wohneinheit 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:**

- Wärmedämmung:** Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Styropor, genetzt und gespachtelt mit Kunstharzputz versehen. Farbgestaltung laut Gemeinde Breitenau
- Außenfensterbänke:** Aluminium-Sohlbänke weiß beschichtet
- Innenfensterbänke:** Kunststoff beschichtet weiß, Stirnseiten laminiert
- Stiegenhausgeländer:** Lackierte Stahlkonstruktionen mit aufgesetztem Handlauf
- Aussengeländer:** bei Balkonen, Loggien, Dachterrassen und dergleichen obliegt der architektonischen Gestaltung der Anlage ( auch gemauert möglich)
- Außenbereich bei Eigengärten:**  
Im Gartenbereich wird mit Mutterboden (Erde) ein Grobplanum hergestellt. Das Feinplanum samt Humusierung und Besämung obliegt dem Mieter und hat dieser die Kosten hierfür zu tragen.  
Gartenseitiger Abschluß mit Maschendrahtzaun grün mit Gartentürl.  
Technisch bedingt könnten Schachtdeckel auf Eigengrund notwendig werden.
- Außenbereich Allgemeinfläche:**  
Fußabstreifgitter bei der Hauseingangstüre.  
Hauszugang mit Asphalt.  
PKW Stellplatz (offen) mit Aquarinsteinen (Fa. Weissenböck) mit Splittfuge.  
Traufenbereich mit Raseneinfassungssteinen und Grobschotterhinterfüllung.  
Allgemeinflächen werden nicht eingezäunt.  
Technische Einrichtungen (Zählerböcke und dergleichen) der Versorgungsunternehmen können bei den Hauszugängen situiert sein (SAT, Elektro, Telefon, etc.).

**INNENAUSBAU:**

- Innenwände:** Gips- Maschinenputz bzw. Spachtelung an allen Wand- u. Deckenflächen in den Naßräumen Kalk-Zement-Maschinenputz
- Fußboden-Unterbau:** Estrich auf Trittschalldämmung und Wärmedämmung bzw. Splittausgleich in allen Räumen mit Fußboden - Heizsystem
- Bodenbeläge:** Vorraum, Flur, WC, Bad, Abstellraum u. Küche: Fliesen  
Wohnzimmer und Zimmer: Textilbelag  
Kellerabteil: Nutzestrich versiegelt oder gleichwertiges.  
Terrassen und Balkone: Gefaste Einkornbetonplatten im Kiesbett
- Wandbeläge:** Fliesen mit Bordüre im Badezimmer bis zur Türstock Oberkante, im WC auf circa 1,2 m Höhe mit Abschluss. Wand- und Deckenanstrich im Wohnbereich: Deckenanstrich weiss, Wandanstrich - je nach Baufortschritt vier Farben zur Wahl.  
In allen Räumen (ausgenommen Abstellraum, Bad und WC) umlaufendes Deckengesimse in Deckenichse.
- Wand- und Deckenanstrich:** Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume Deckenanstrich weiss, Wandanstrich in lichter Farbe ausgemalt. (je nach Baufortschritt vier Farben zur Wahl)
- Innentüren:** Glatte Türblätter weiß sowie Beschläge in Messing und Buntbarschloss bzw. WC-Schloss bei Bad und WC; Wohnzimmertür mit Glasfüllung (Rohgusglas).
- Wohnungseingangstüre:** Glattes Türblatt weiß in brand- und einbruchshemmender Ausführung in lackierten Stahlzargenstöcken (weiss). Beschlag: Außen fixer Knopf in Messing, innen Drücker in Messing inkl. Türspion und inkl. Türschild je in Messing. Für den Einbauzylinder der zentralen Schließanlage gerichtet.  
Je Wohnung 3 Stück Eigenschlüssel.  
Aus Gründen des Schallschutzes wird ein circa 3 cm hoher Kunststeinsockel mit Gummidichtung hergestellt.
- Hauseingangstür:** Aluminium weiß pulverbeschichtet mit Glasfüllung
- Dachboden:** 25 cm Wärmedämmung mit Betonflöz

**KELLERRÄUME**

- Zwischenwände** (nicht tragend): Aus Betonsteinen gemauert, patschokkiert und geweißigt
- Kellerabteile:** Metallgittertrennwände mit Vorhangschloss für den Einbau der Zentralschließanlage
- Boden:** Nutzestrich versiegelt oder gleichwertiges
- Wände:** Aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk geweißigt-grundiert
- Decken:** Aus Stahlbetonelementdecken, an der Untersicht der Kellerdecken 10 cm Wärmedämmplatten

**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. Die Wärmemengenzählung für die Heizung erfolgt im Stiegenhaus je Wohnung.

**Warmwasser:** Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Keller je Wohnblock. Die Warmwasserzählung erfolgt im Stiegenhaus je Wohnung.

**SANITÄREINHEITEN:**

**Sanitärinstallation.:** Alle Wohnungen sind laut nachstehendem Standard ausgeführt:

**Einrichtungsgegenstände:** weiß

**Armaturen:** verchromt

**WC:** 1 Stück Stand WC-Anlage (Tiefspühler)  
1 Handwaschbecken mit Einhandmischer

**Bad:** 1 Stück Waschbecken mit Einhandmischer  
1 Stück Badewanne weiß mit Einhandmischer und Komplettbrause  
1 Duschtasse mit Abtrennung und Einhandmischer  
und Brauseset mit Schubstange  
1 Anschlussmöglichkeit für ein zweites Waschbecken  
1 Anschlussmöglichkeit für ein Stand-Bidet

**Abstellraum:** 1 Fußbodenheizverteiler unter Putz (Ausführung laut Vertragspläne)  
1 Zentrallüftungsgerät für Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
1 Waschmaschinenanschluss

**Küche:** 1 Anschluss für Küchenspüle und Geschirrspüler

**Wenn Eigengärten vorh.:** 1 Gartenwasseranschluss mit automatischer Entleerung

**ELEKTROINSTALLATION; Kabel - TV - ANLAGE**

**Elektroinstallation.:** Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der jeweiligen Energieversorger. Betriebsspannung 3 x 400/230 V.  
Jede Wohneinheit erhält eine eigene Zählung  
Schalter und Steckdosen: weiss.

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

**Vorraum / Flur:** 1 bzw. 2 Deckenauslässe mit Taster oder Wechselschalter (je nach Wohnungstyp)  
1 Wohnungsverteiler (kann auch im Abstellraum sein)  
1 Telefonauslaß (Leerverrohrung) + Schukosteckdose  
1 Gegensprechanlage 1 Glocke

**WC:** 1 Deckenauslaß mit Ausschalter

**Kochnische/Küche:** 1 Deckenauslaß mit Ausschalter  
1 Anschlußmöglichkeit für E-Herd 1 Steckdose für Geschirrspüler  
3 Schukosteckdosen (über Arbeitsplatten) 1 Steckdose für Kühlschrank  
1 Wandauslaß für die indirekte Beleuchtung (unter Oberkästen)  
1 Steckdose für die Umluftdunstabzugshaube

**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)  
nur bei 2 Zimmer-Wohnung 1 Telefonauslaß + Schukosteckdose  
1 Raumthermostat 1 Bediengerät für die Wohnraumlüftung  
1 Schalter für Terrassen- oder Balkonbeleuchtung

**Abstellraum:** 1 Deckenauslaß mit Ausschalter  
1 Komplettinstallation für die Lüftungszentrale  
Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Kondensattrockner  
Schalter im Vorraum mit Kontrolllicht

**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)

**Terrasse bzw. Balkon:** 1 Feuchtraumsteckdose 1 Wandleuchte mit Ausschalter  
**Kellerabteil:** 1 Feuchtraumsteckdose Aufputz Installation  
 1 Schalter mit Gitterleuchte (Wohnungszugehörig gezählt)

### **ALLGEMEINEINRICHTUNGEN**

**Trockenraum:** 1 Feuchtraumbalken mit Ausschalter  
 3 Stück Anschlußmöglichkeiten für Waschmaschine, Trockner und Hebeanlage  
 1 Stück Ausgussbecken inkl. Hebeanlage  
**Kinderw.- u. Fahrradraum:** Feuchtraumbalken mit Ausschalter  
**Müllplatz:** Müllplatz in der notwendigen Anzahl und Größe  
 je Haushalt für Trockenmüll 1 Stk. 240 l Tonne, für Naßmüll 1 Stk. 80 l Tonne

### **AUSSENANLAGEN:**

**Wege und Hauszugänge:** Befestigt mit Asphalt  
**Traufenbereich:** Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen und Grobschotterhinterfüllung  
**Regenwasser:** Dachwässer und Oberflächenwässer werden in Sickerschächten zur Versickerung  
 gebracht  
**Gartenbewässerung:** Entsprechende Wasserentnahmestellen im Außenbereich für die Allgemeinflächen.

### **ALLGEMEINES :**

Die Wohnhausanlage sowie die Wohnungen in gegenständlichen Bauvorhaben werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet - die Wahl der 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.