

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

2340 MÖDLING, HAUPTSTRASSE 43 - 47  
DAS MARIEN. „LEBENS.WERT.MÖDLING“

## 1. LAGE UND ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die HS45 Projektentwicklungs GmbH errichtet als Bauträger auf der o.a. Liegenschaft folgendes Projekt:

Die bestehenden Gebäude Hauptstraße 43 und 45, Mödling werden abgerissen; In diesem Bereich entsteht ein Neubaukörper welcher insgesamt 10 Wohneinheiten und eine Gewerbefläche im EG beherbergt. Für die Gewerbefläche im Erdgeschoss gibt es bereits einen Mietvertrag mit einem Nahversorger beginnend mit Ende 2018. Im hinteren Teil der Liegenschaft Hauptstraße 43 und 45 werden außerdem 3 Townhouses errichtet.

Die Bestandsgebäude der Hauptstraße 47 werden revitalisiert. Die Flächen werden teilweise von der Stadtgemeinde Mödling gemietet und beherbergen die Parkraumüberwachung, den Förderungsverein Mödling und das Stadtarchiv Mödling. In weiterer Folge werden in diesem Gebäude weitere Wohnungen untergebracht werden.

Insgesamt besteht die Liegenschaft aus mehreren Baukörpern mit einer gesamten Nutzfläche von 3.646 m<sup>2</sup>.

Die Parteienkeller und Stellplätze befinden sich in der hauseigenen Tiefgarage und sind über ein zentrales Stiegenhaus mit erschlossen. Die Zufahrt zur Garage ist auf Höhe der Hauptstraße 43 situiert. Fußläufig werden die Wohnungen über die Hauptstraße Nr. 47 erreicht. Ein gemeinsamer Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum befindet sich im Bereich des zentralen Stiegenhausaufgangs aus der Tiefgarage.

Bis auf eine Wohnung verfügen alle Wohnungen über einen entsprechenden zugehörigen Außenbereich (Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon).

## 2. BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION \*

\* beinhaltet nur neu zu errichtende Bauteile,  
Altbestand nach technischen Erfordernis;

<b>Fundament</b>	
Stahlbetonfundamentplatte;	

<b>Mauerwerk</b>	
Außenwandkonstruktion unter Niveau	Stahlbetonwände und Wärmedämmung;
Außenwandkonstruktion über Niveau	Stahlbetonwände mit Wärmedämmung, tw. mit vorgehängter Eternitfassade oder gleichwertig, tw als WDVS (EPS) fein verputzt;
Zwischenwände zu Stiegenhaus	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale gedämmt, oder Ziegelwände
Zwischenwände innerhalb der Wohnung	Gipskartonwände einfach beplankt;
Wohnungstrennwände zw. Wohneinheiten	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale oder Ziegelwände mit Vorsatzschale;
Parteienkeller	Holz-Lamellentrennwände bis 210cm,

<b>Decken</b>	
Kellerdecke	Gedämmte Stahlbetondecke mit Schüttung, TDP und Heizestrich
Geschossdecken	Stahlbetondecke mit Schüttung, TDP und Heizestrich;
Wohnungsintern	Deckenuntersicht Stahlbetondecke gespachtelt

<b>Dach</b>	
Steildach	Stahlbeton mit Wärmedämmung und Ziegeldeckung im Altbau; im Neubau Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und Eternitdeckung oder gleichwertig;
Flachdach	Stahlbetonplatte mit Wärmedämmung, Foliendach oder Bitumendach mit Kies; teilweise extensive Begrünung lt. Plan;
<b>Balkone</b>	
Balkonplatten	Stahlbetonplatte mit Isokorb, Belag: Holz

### 3. BAUWERK – AUSSTATTUNG

#### 3.1. Aufzüge

Alle Neubauwohnungen werden mittels Aufzug erschlossen. Bodenbelag in der Aufzugskabine analog zu Stiegenhaus.

#### 3.2. Heizung

<b>System</b>	Fernwärme Fussbodenheizung in den Wohnungen (Zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern) Warmwasserbereitung zentral mit Wohnungsstationen,
<b>Steuerung</b>	Die Regelung erfolgt zentral über Bedienelemente in den Aufenthaltsräumen; Einzelraumregelung in den Wohnungen: Top 2, Top 3, Top 4, Top 12, Top 13
<b>Verbrauchszählung</b>	Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation;
<b>Kamine</b>	Top 12 u. Top 13 verfügen über einen Kaminanschluss; Durchmesser Kaminrohr 18 cm;

#### 3.3. Elektroausstattung

<b>Kabel-TV Empfangseinrichtungen</b>	Für die durch den Nutzer beim TV- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen TV- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Als Übergabepunkt werden Platzvorhaltungen für Verteiler im Medienschacht (Stiegenhaus) vorgesehen. Die Herstellung der TV- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider.
<b>Kabelgebundene IT - Dienste</b>	Für die durch den Nutzer beim IT- Provider auf eigene Kosten zu bestellende Nutzung von kabelgebundenen IT- Diensten sind Leerverrohrungen in den Elektro/Medienschächten hergestellt. Als Übergabepunkt werden Platzvorhaltungen für Verteiler im Medienschacht (Stiegenhaus) vorgesehen. Die Herstellung der IT- Verkabelung erfolgt durch den vom Nutzer beauftragten Provider

### 3.4. Elektroinstallation

Nachstehende Ausstattung ist als Standardausstattung zu verstehen. Die tatsächliche Anzahl der Wand- und Deckenauslässe wird an die Größe der Räume angepasst und sind dem Elektroplan zu entnehmen.

Bereich	Anzahl	Detail
Vorraum	1	Deckenauslass mit Aus- oder Wechselschalter
	1	Schukosteckdosen
	1	UP Reihenverteiler (Stark- und Schwachstrom)
	1	Gegensprechanlage, Türklingel
Küche	1	Wandauslass mit Ausschalter
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	4	Schukosteckdose Arbeitsplatzhöhe
	1	Schukosteckdose für Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose E-Herd
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	1	Schukosteckdose für Mikrowelle
Wohnraum	1	Deckenauslässe mit Ausschalter
	1	Wandauslässe
	6	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose
	1	Leerrohr(e) für Telefon/Internet
	1	Telefonsteckdose
	1	Brandmelder (batteriebetrieben)
	1	Raumthermostat
Zimmer	1	Deckenauslässe mit Ausschalter
	4	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose
	1	Leerrohr(e) für Telefon/Internet
	1	Brandmelder (batteriebetrieben)
Bad/DU	1	Deckenauslass mit Ausschalter und Kontrolllicht
	1	Wandauslass
	1	FR-Schukosteckdose für Waschmaschine – falls nicht in AR
	1	Erdungsanschluss für Badewanne
	2	Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Anschluss für den Handtuchheizkörper
WC	1	Deckenauslass mit Ausschalter und Kontrolllicht
Abstellraum	1	Schukosteckdose
	1	Deckenleuchte mit Ausschalter und Kontrolllicht
Terrasse/Balkon	1	Wandleuchte mit innen liegendem Ausschalter
	1	FR-Schukosteckdose

### 3.5. Sanitärausstattung

Die genaue Lage und Anzahl der Sanitärgegenstände ist dem Verkaufsplan zu entnehmen.

Bereich	Detail
Bad/DU-WC	Bad – Waschtisch weiß 60 x 48 cm, Siphon chrom, Einhebel Waschtischmischer chrom;
	Badewanne: 80 x 180 cm AP Mischer mit Wanneneinlauf chrom, mit Handbrause
	Dusche: bodeneben verflies, AP-Mischer DU mit Brauseset chrom;
	Duschtrennwand: Klarglas, rahmenlos mit Beschlägen, in chrom;
	Lüftung Bad + WC: Ventilator, Steuerung über Lichttaster mit Nachlauf;
	WC: Tiefspühl- WC wandhängend ca. 37 x 54,5 cm, Drückertaste weiß, WC-Sitz weiß;
	WC-Handwaschbecken ca. 35 x 45 cm, Einhebel Waschtischmischer chrom;
	Handtuchheizkörper: weiß;
	Waschmaschinenanschluss: Einbausiphon und Einlaufventil;
Küche/Kochnische	Anschluss für Spüle und Geschirrspüler;
Aussenanlagen	Alle Wohnungen mit Terrassen und Balkonen verfügen über einen frostsicheren Gartenwasseranschluss (Kemperventil);

### 3.6. Lüftung

In allen innenliegenden Nassräumen (Bad und WC) gelangt eine sanitäre Abluft zur Ausführung.

Küche: Dunstabzugshaube nur mit Umluft Funktion möglich.

Die Dachgeschoßwohnungen erhalten eine Kälteanlage– Multisplitanlage z.B. Toshiba oder gleichwertig;

## 4. AUSSTATTUNG WOHNUNGEN

### 4.1. Bodenbeläge

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, Wohnzimmer, Zimmer	Riemenparkett in 3 wählbaren Ausstattungslinien, für Fußbodenheizung geeignet;
Badezimmer, WC, AR	Großformatiges Feinsteinzeug in 3 wählbaren Ausstattungslinien; 30 x 60 Fliesen z.B. Casalgrande oder gleichwertig
Balkone, Terrassen	Holzlaternenrost

### 4.2. Wände, Decken

Bereich	Detail
VR, Wohnküche, AR, Zimmer	Weiß gemalt auf Dispersionsbasis;
Badezimmer, WC	Großformatiges Feinsteinzeug in 3 wählbaren Ausstattungslinien; z.B. Casalgrande oder gleichwertig; Fliesen auf Höhe Zargenoberkante, darüber weiß gemalt auf Dispersionsbasis;

### 4.3. Türen, Fenster und Fenstertüren

Bereich	Detail
Innentüren	<u>Türblätter:</u> Holztüren, weiß; <u>Zarge:</u> Holzzarge weiß <u>Beschläge:</u> Edelstahl gebürstet;
Wohnungseingangstüre	<u>Türblätter:</u> Holztür weiß (einbruchhemmende Brandschutztüre) <u>Zarge:</u> Holzzarge;
Parteienkeller	Holz-Lamellen Türen wie Trennwände mit Vorhangschloss,
Fenster, Fenstertüren	<u>Holz-Alu Fenster,</u> Außenfarbe lt. Fassadenkonzept – anthrazit im Neubau bzw. fenstergrau im Altbau, Innen weiß, Dreh-Kipp Beschlag, bzw. Schiebetüre laut Planangabe Ug Wert = 0,82 W/m <sup>2</sup> K; Schalldämmung 38 dB; straßenseitig spezielle Schallschutzfenster; Schalldämmung 46 dB
Sonnenschutz	Im Dachgeschoss massive Betonplatte mit eingebauter Beleuchtung; Raffstore bei allen Fenstern und Terrassen- und Balkontüren elektrisch steuerbar;

### 4.4 Brüstungen, Geländer

Bereich	Detail
Balkone	Stabgeländer
Dachterrassen	VSG- Nurglasgeländer mit Niroabdeckung;

## 5. AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### 5.1. Bodenbeläge

Bereich	Detail
Stiegenhäuser, Schleusen	Großformatiges Feinsteinzeug;
Parteiekeller, Technikräume, Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellraum	Estrich versiegelt;
Garage	Rampe Gussasphalt; Garagenboden beschichtet;

### 5.2. Türen, Fenster und Fenstertüren\*

\* betrifft nur neu zu errichtende Fenster und Türen, historische Altbauteile werden saniert

Bereich	Detail
Fenster/Fenstertüren/ Fixverglasungen	Außenfarbe lt. Fassadenkonzept anthrazit bzw. fenstergrau Innen weiß Dreh/Kippbeschlag;
Zugang Straßenseitig	Holztüre dem Altbestand angepasst
Türen Allgemeinbereiche	Eingang zum Hauptstiegenhaus: Alurahmentüre mit Glasfüllung, nach Erfordernis selbstschließend, brandbeständig;

### 5.3. Zentralsperranlage

Bereich	Detail
Schließanlage	Mechanisches Schließsystem für Haustor, Wohnung, Kellerabteil und Postkasten; 5 Schlüssel

### 5.4. Aussenanlagen

Befestigte Fläche	
Rampe	Gussasphalt;
Gehwege	im Altbau Kopfsteinpflaster
Fahrradabstellraum	Estrich versiegelt
Einbauten	
Stütz/Sockelmauern	Beton, teilweise Sichtbeton;
Geländeflächen	
Wohnungsgärten	Stromanschluss und Wasseranschluss (Kemperventil an Außenwand); Humus oder Substrat besämt; Abgrenzung Wohnungsgärten: Einzäunung mit Stabilgitterzaun teilweise mit Hecke laut Plan;

## 6. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen, oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen.

Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maß genau dargestellt und definieren nur die Lage.

### SONDERWÜNSCHE SIND GESONDERT VOM

Sonderwünsche sind gesondert vom Bauträgervertrag in Auftrag zu geben. Alle Sonderwünsche sind mit dem zuständigen Vertreter des Bauträgers abzustimmen. Die Ausführung darf erst nach schriftlicher Freigabe erfolgen.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.