



Facettenreiches Wohnen

Grazerstraße | Wr. Neustadt



# DAS PROJEKT

Im Ungarviertel, einer der besten Lagen die Wr. Neustadt zu bieten hat, entstehen exklusive Wohnungen in Holzmassivbauweise

Das Projekt „Facettenreiches Wohnen“ in Wr. Neustadt - Grazerstraße verbindet Gegensätze zu einem neuen Lebensraum und lässt so eine Liaison aus Kontrasten entstehen: Urbanes Design trifft auf die Kunst der Natur, Geradlinigkeit von Beton trifft auf die Lebendigkeit von Holz und datenberaubende Architektur trifft auf Verantwortung gegenüber der Umwelt. So entstehen in zentraler und dennoch grüner Stadtlage attraktive Architekten-Wohnungen.

## Verantwortung

Das Thema Verantwortung wird bei diesem Wohnbauprojekt groß geschrieben: So werden die modernen Wohnungen in nachhaltiger Holzmassivbauweise errichtet. Diese Bauweise vereint zeitgemäße Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz, indem sie nachhaltige Materialien mit innovativer Technik einsetzt. So sparen die Wohnungen bereits in der Errichtung enorm viel Energie ein und schonen dadurch die Umwelt. Der verwendete Rohstoff Holz überzeugt durch seine Langlebigkeit, Nachhaltigkeit und den Wohlfühlfaktor, den dieser Baustoff ausstrahlt.

## Wohlfühlen

Sich Wohlfühlen spielt eine entscheidende Rolle und daher werden die Wohnungen mit nachhaltigen Rohstoffen errichtet, die für ein angenehmes, schadstofffreies Raum- und Wohnklima sorgen. Sichtbare Highlights aus Holz sind der Eye-Catcher in Ihrer Wohnung und wirken sich zudem positiv auf die Gesundheit aus. Für „immer warme Füße“, für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung.

## Einzigartigkeiten

Die Liebe zum Detail und zur Natur stehen im Zentrum des Projektes: So bildet eine alte Esche das Kommunikationszentrum der Wohnanlage und lädt zum Verweilen und Genießen im Garten ein. Für einen Wow-Faktor im öffentlichen sowie im privaten Bereich sorgen sichtbare Holzelemente.



## Projektübersicht

- 6 luxuriöse Penthaus-Maisonetten mit großen, beidseitigen Dachterrassen
- 6 exquisite Wohnungen mit großen Terrassen
- 6 smarte Wohnungen mit Eigengärten
- Carportstellplatz und Kellerersatzraum inkludiert
- hochwertige Materialien für lange Lebensdauer
- exzellente Ausstattung
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2019
- Wohnnutzfläche: 66 bis 141 m<sup>2</sup>
- Ausbaustufe: schlüsselfertig





Außenansicht Stiege 3, Spielplatz und „Treffpunkt“

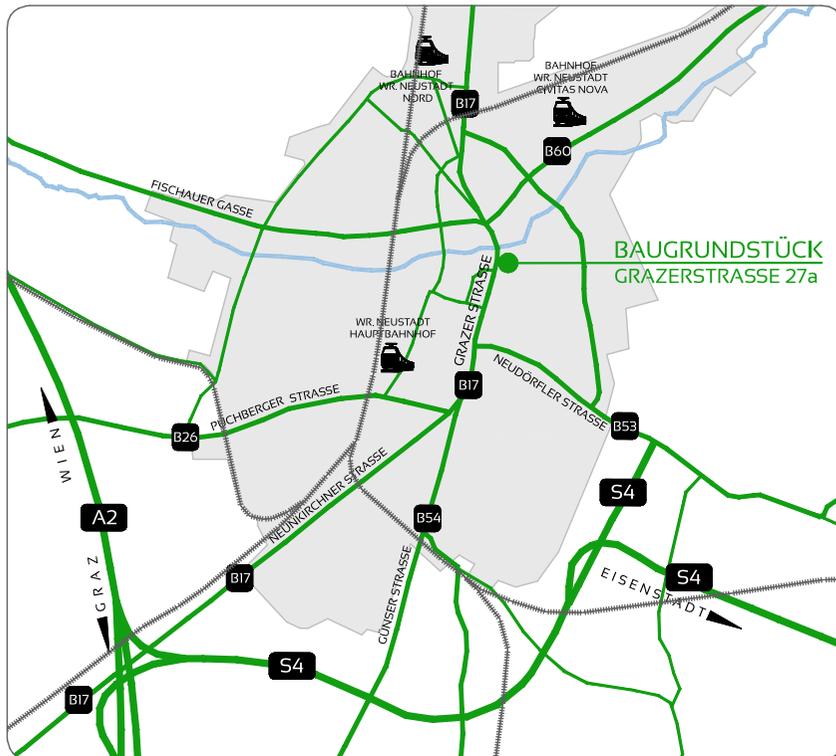




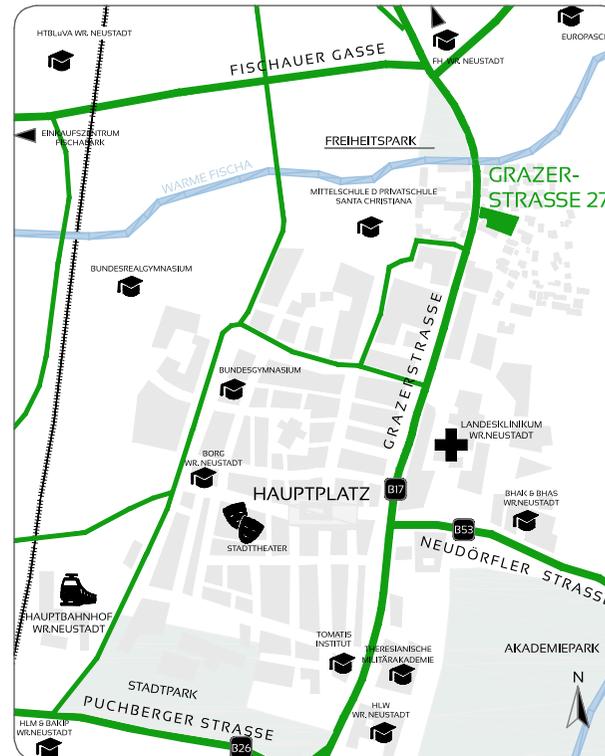
# DIE LAGE

35 Minuten von Wien entfernt liegt Wr. Neustadt in einer ausgezeichneten geografischen Lage. Die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs versteht sich als Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt und vermittelt dennoch den Charme einer Kleinstadt.

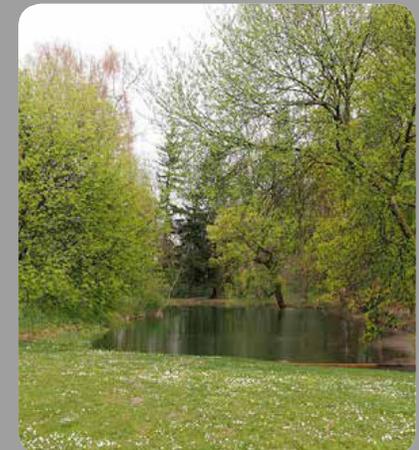
Das Grundstück in der Grazerstraße überzeugt durch die zentrale Stadtlage und liegt nur etwa 500 m vom Hauptplatz entfernt. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schul- und Ausbildungsstätten, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Krankenhaus sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr. Trotz der Lage im Stadtzentrum befinden sich die Wohnungen jedoch mitten im Grünen.



Übersichtsplan Wr. Neustadt und Umgebung



Übersichtsplan Wr. Neustadt Zentrum



# DIE WOHNANLAGE

Die Wohnanlage befindet sich im Stadtzentrum und überzeugt durch ihre grüne Umgebung.

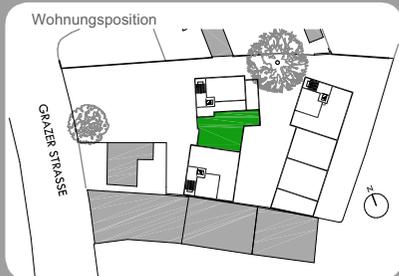




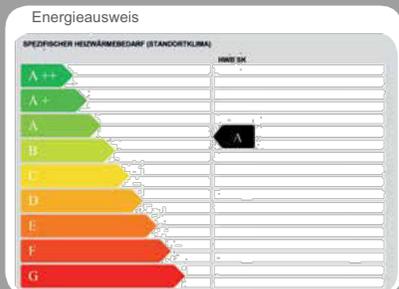
## Stiege 1 | Top 1

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### Erdgeschoss



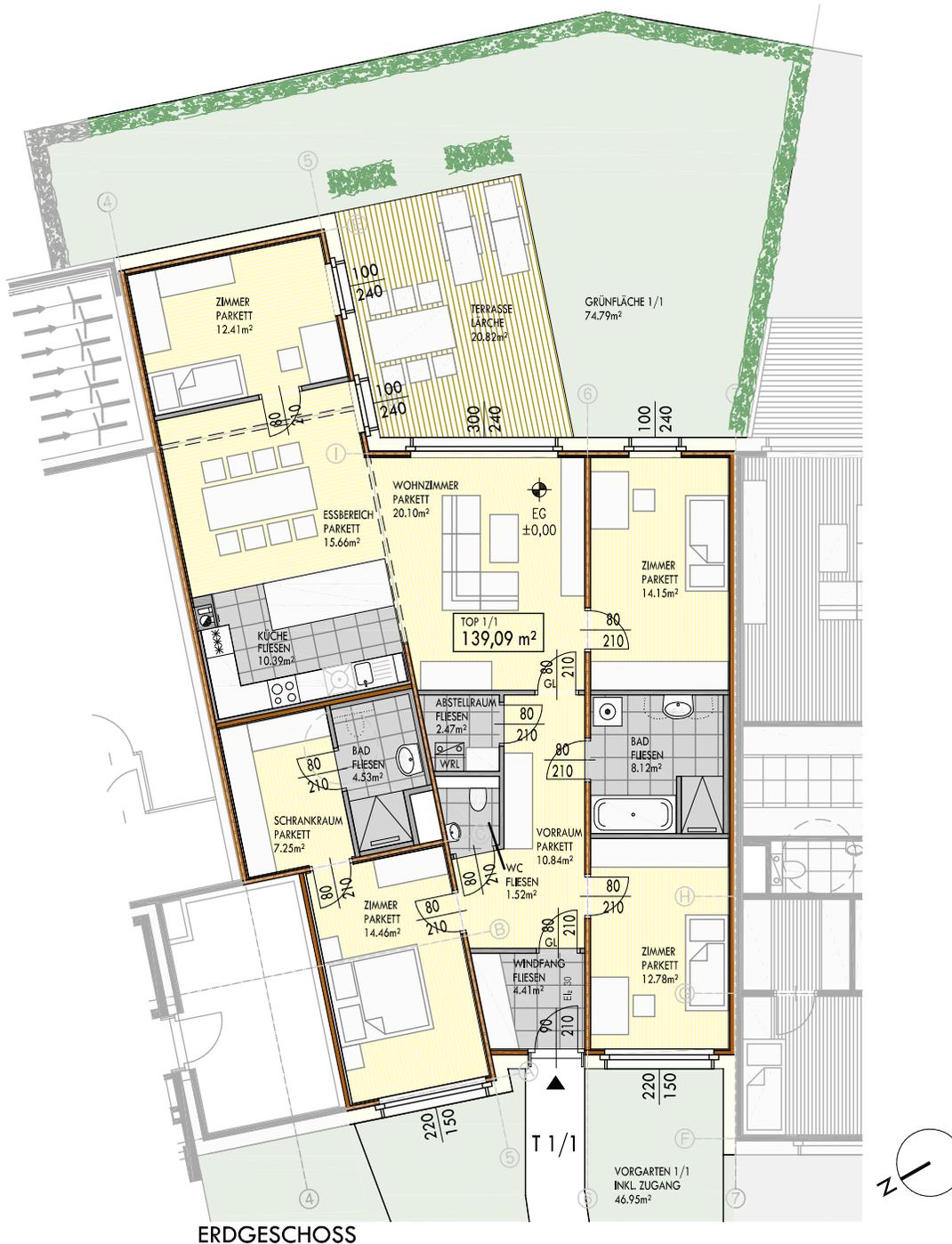
Wohnnutzfläche: .....139,09 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....20,82 m<sup>2</sup>  
Vorgarten: .....46,95 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: .....74,79 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,41 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport

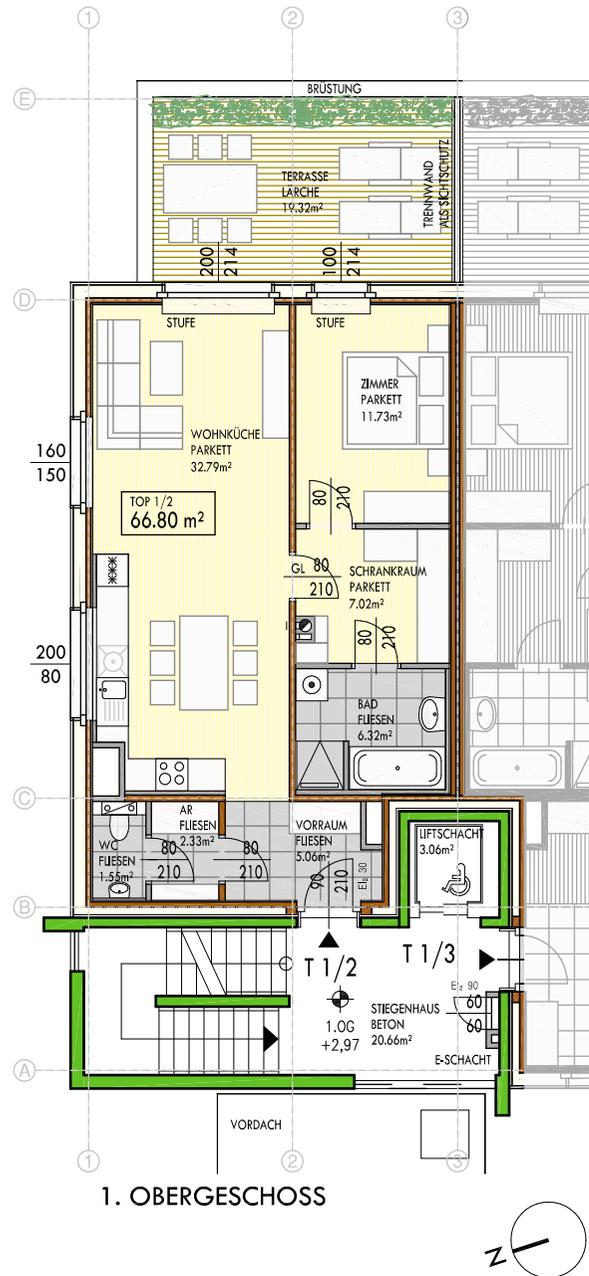


Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

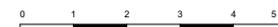
Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschreibungen vorbehalten.

Maßstab 1:100 bei Format A3





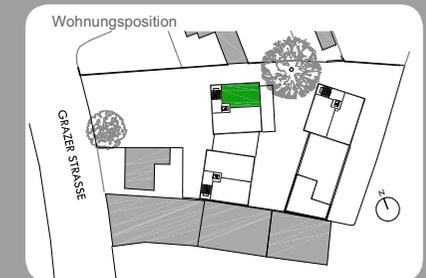
Maßstab 1:100 bei Format A3



## Stiege 1 | Top 2

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 1. Obergeschoss



Wohnnutzfläche: .....66,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....19,32 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,31 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

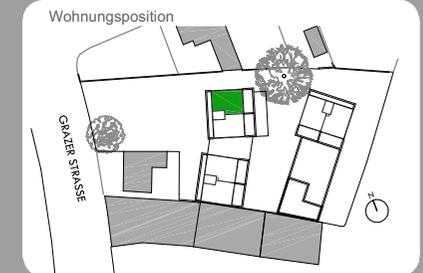
Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



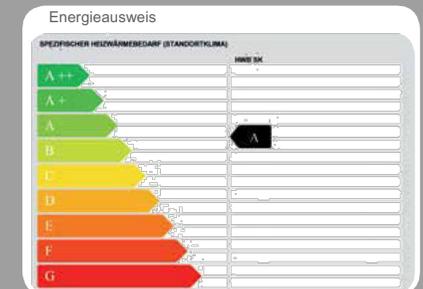
## Stiege 1 | Top 4

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 2. Obergeschoss u. Dachgeschoss

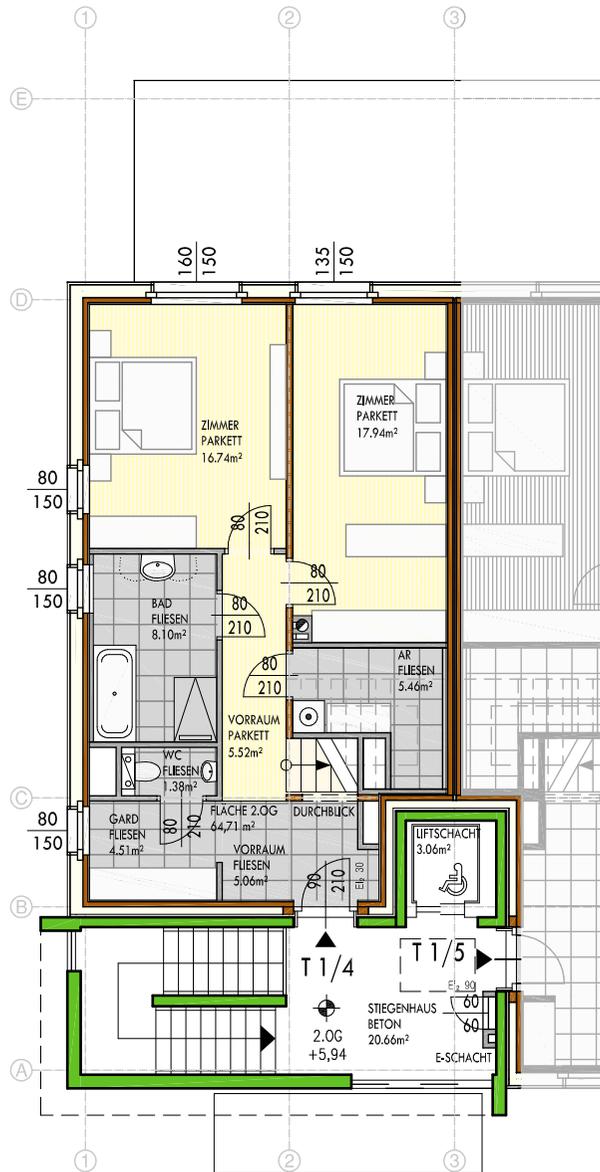


Wohnnutzfläche: .....112,93 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....31,07 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,31 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

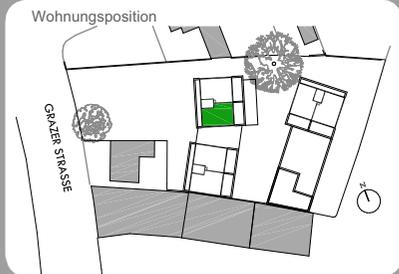
Maßstab 1:100 bei Format A3



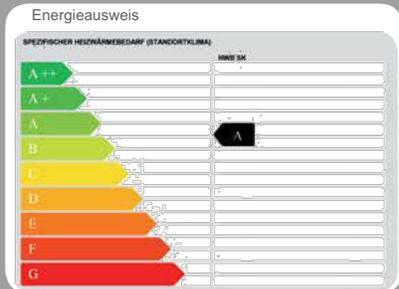
## Stiege 1 | Top 5

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 2. Obergeschoss u. Dachgeschoss

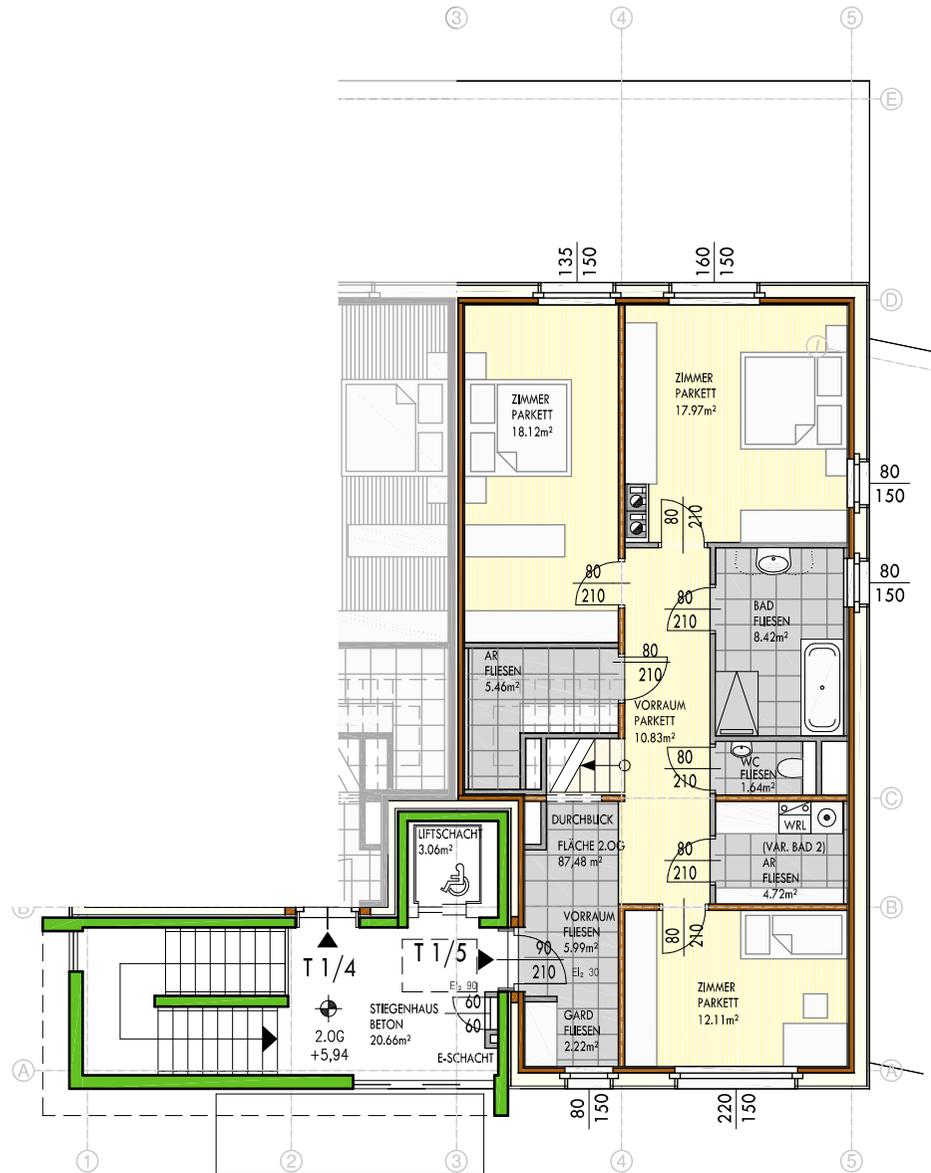


Wohnnutzfläche: .....140,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....33,30 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,31 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



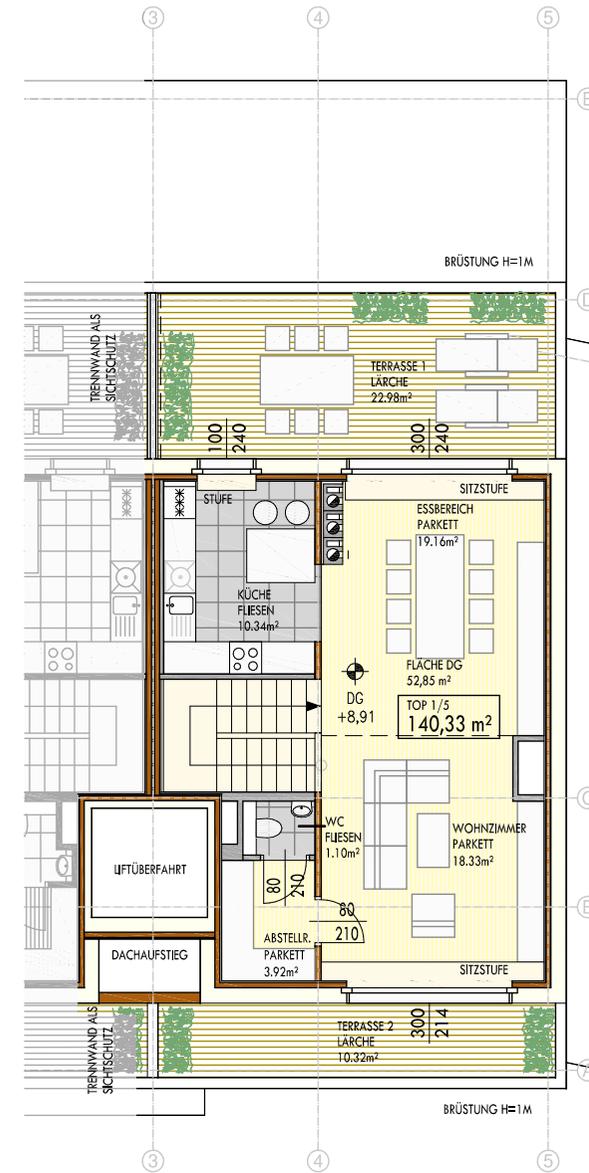
Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



2. OBERGESCHOSS

Maßstab 1:100 bei Format A3

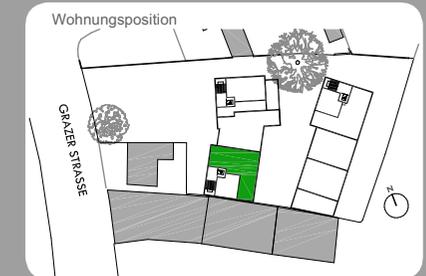


DACHGESCHOSS

## Stiege 2 | Top 1

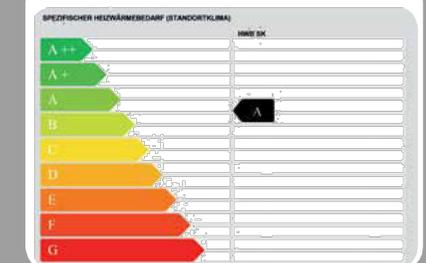
Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### Erdgeschoss



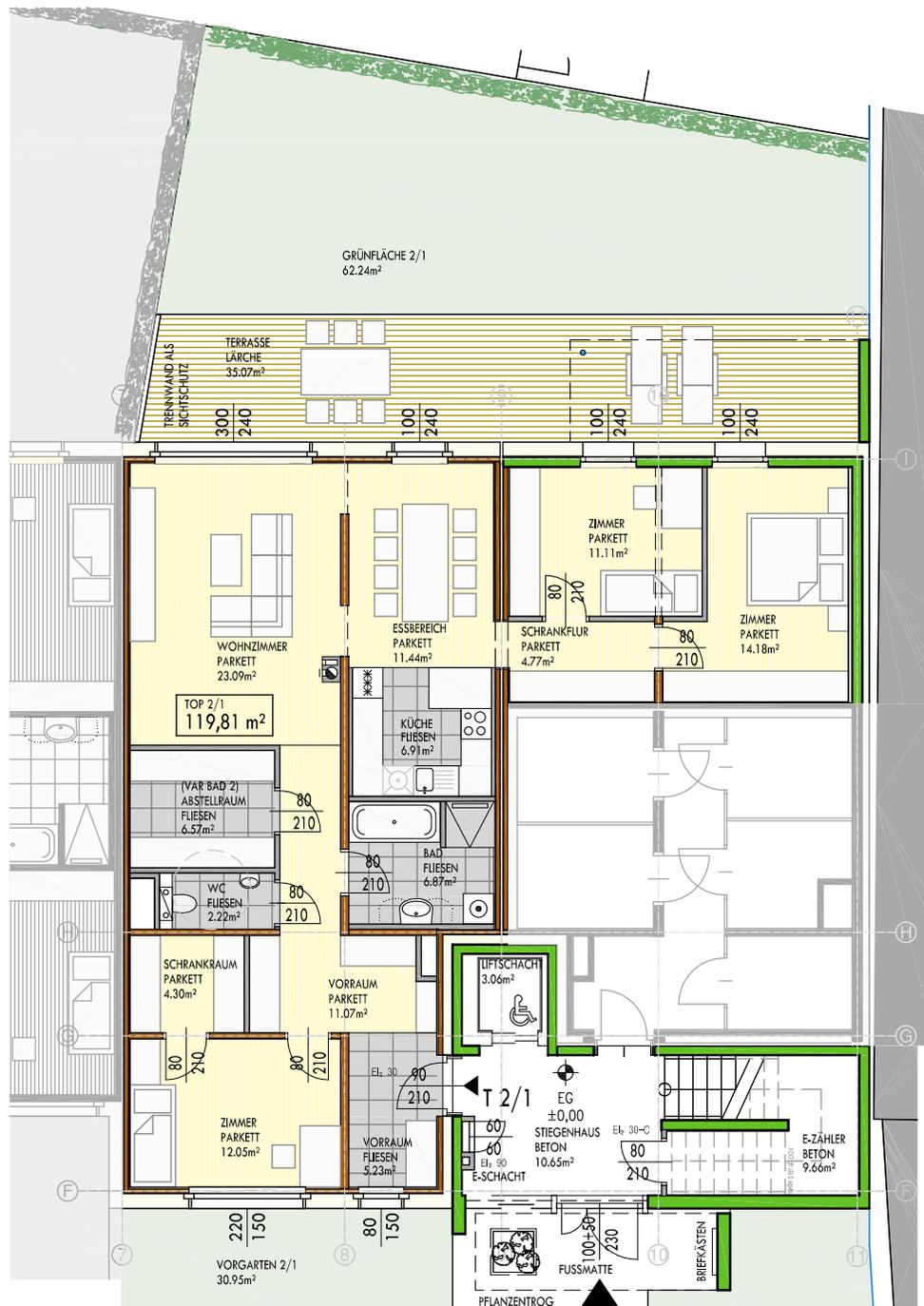
Wohnnutzfläche: .....119,81m<sup>2</sup>  
 Terrasse: .....35,07m<sup>2</sup>  
 Vorgarten: .....30,95m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: .....62,24m<sup>2</sup>  
 Kellerersatzraum: .....4,87m<sup>2</sup>  
 1 PKW-Stellplatz/ Carport

### Energieausweis



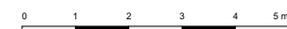
Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



ERDGESCHOSS

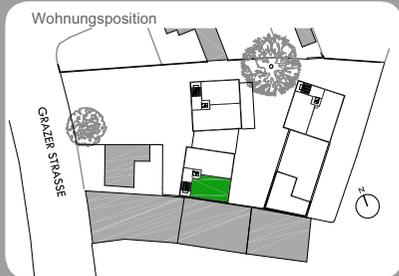
Maßstab 1:100 bei Format A3



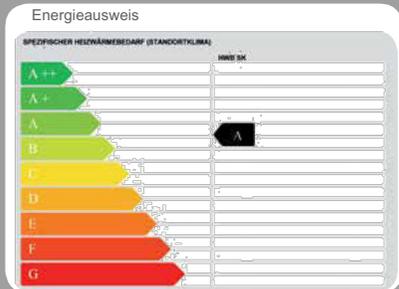
## Stiege 2 | Top 2

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 1. Obergeschoss

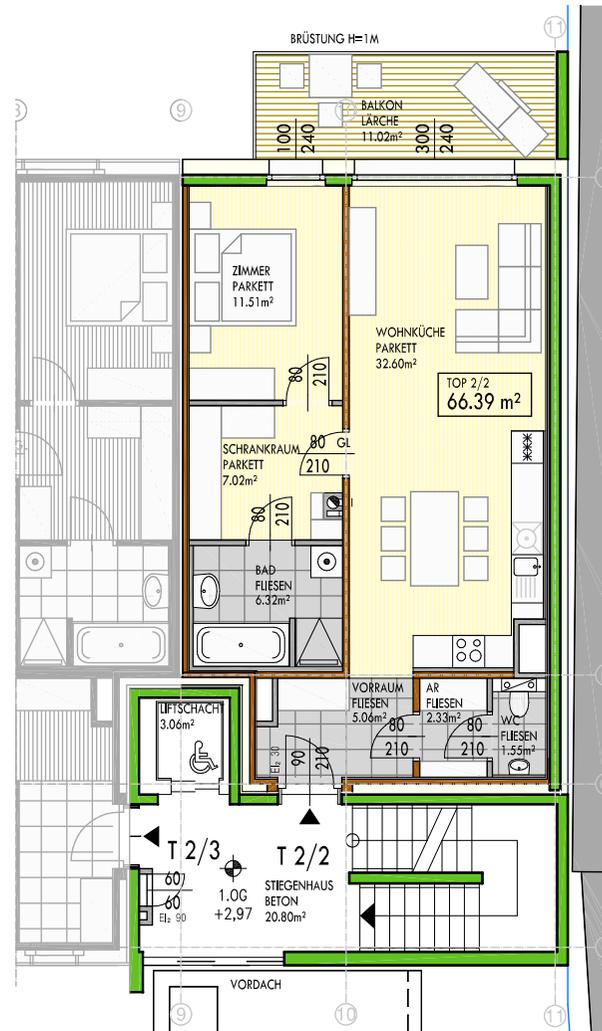


Wohnnutzfläche: .....66,39 m<sup>2</sup>  
Balkon: .....11,02 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,55 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport

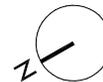


Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund sbtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.

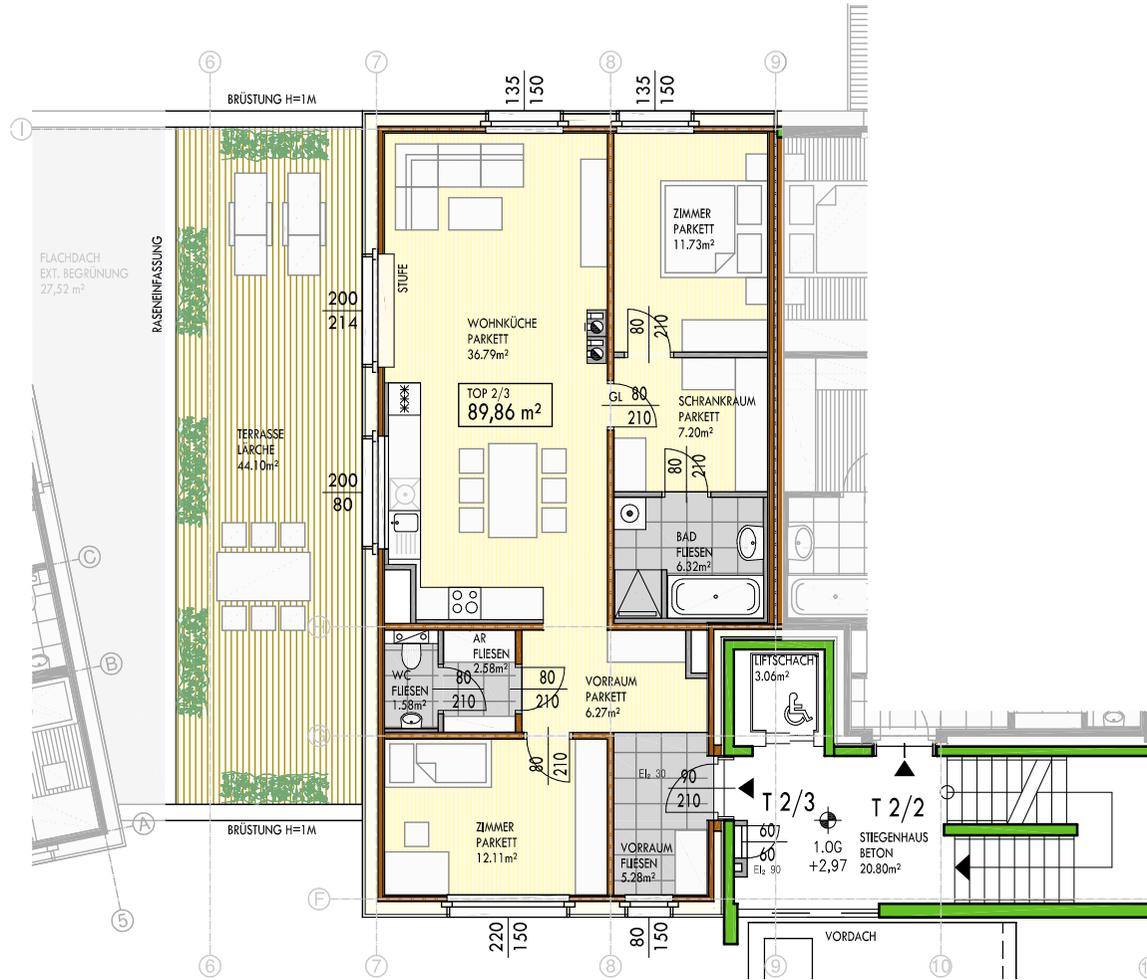


### 1. OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100 bei Format A3

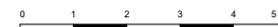




1. OBERGESCHOSS



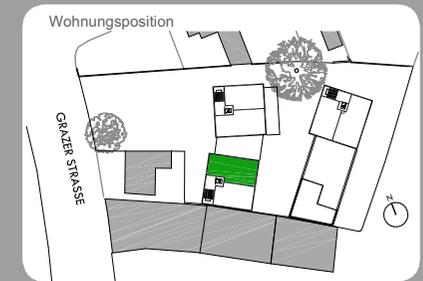
Maßstab 1:100 bei Format A3



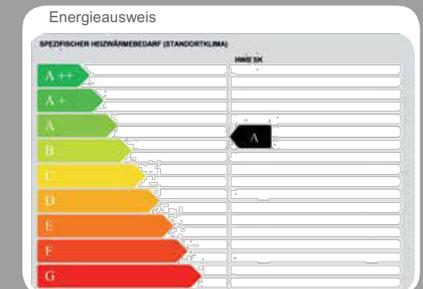
## Stiege 2 | Top 3

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 1. Obergeschoss



Wohnnutzfläche: .....89,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....44,10 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....4,51m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



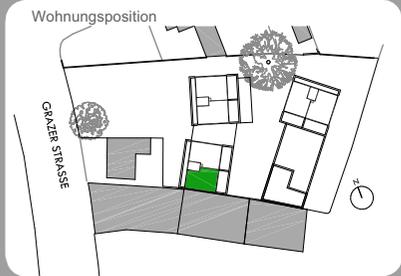
Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.

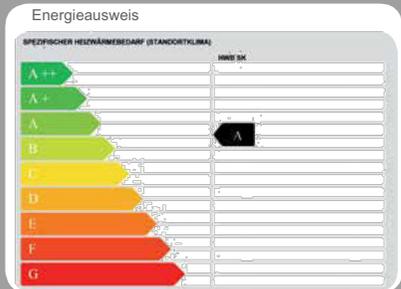
## Stiege 2 | Top 4

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 2. Obergeschoss u. Dachgeschoss

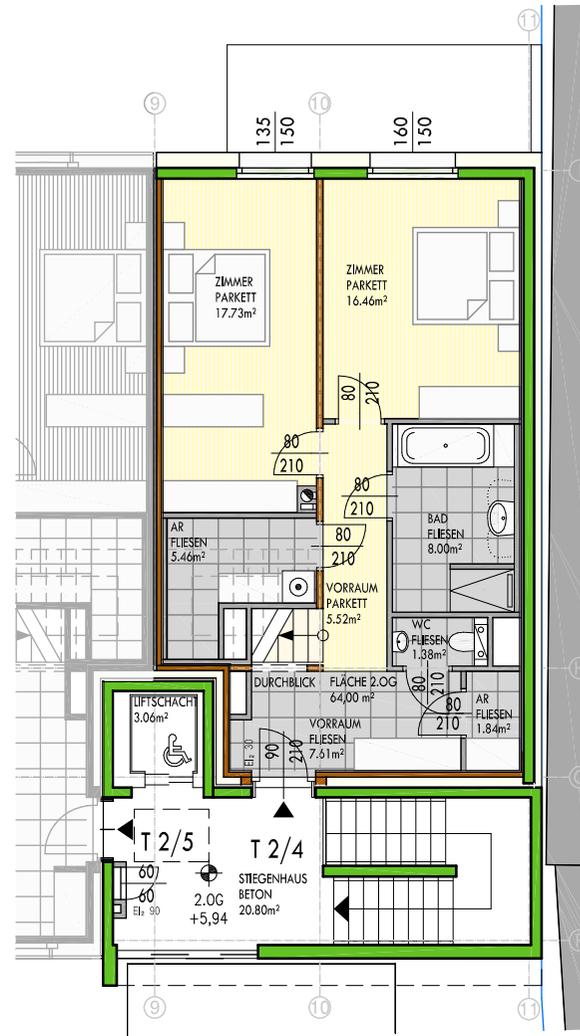


Wohnnutzfläche: .....112,22 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....29,82 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....5,44 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

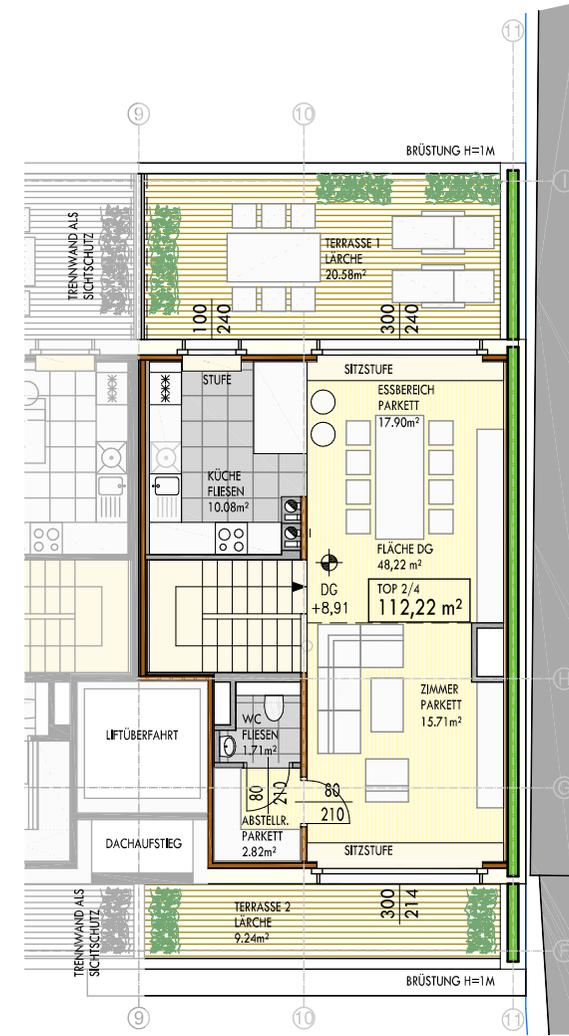
Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund sbtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschreibungen vorbehalten.



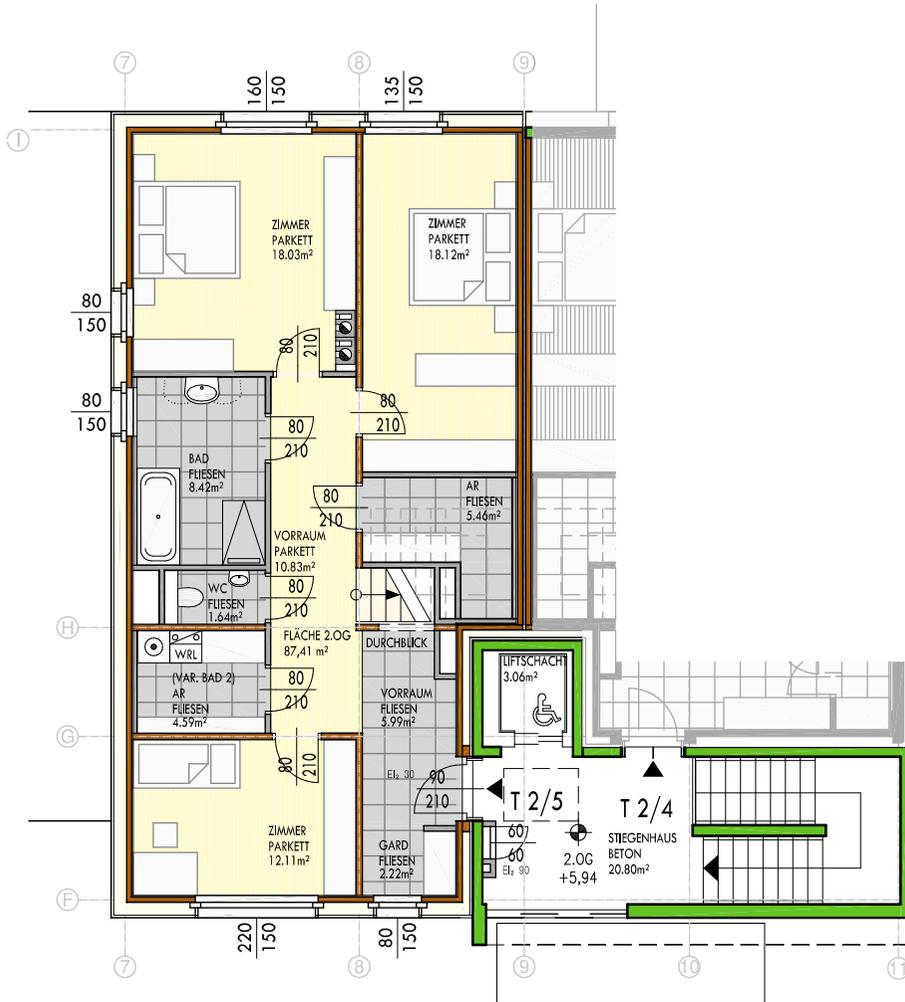
2. OBERGESCHOSS



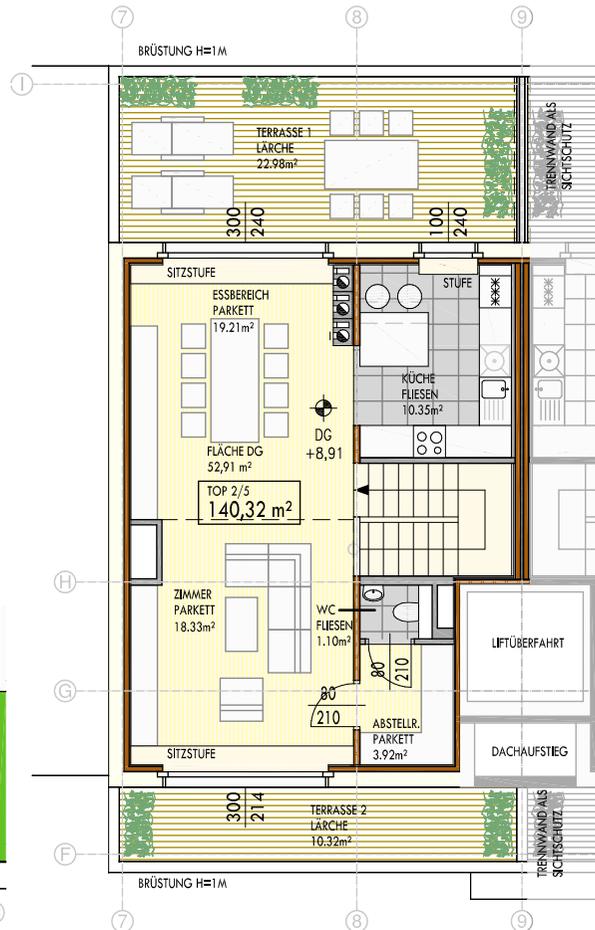
Maßstab 1:100 bei Format A3



DACHGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Maßstab 1:100 bei Format A3

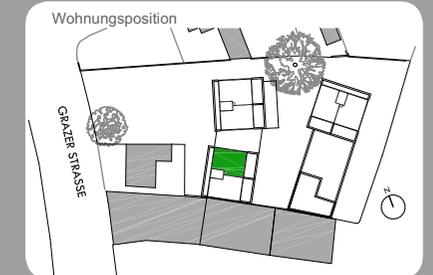


## Stiege 2 | Top 5

### Facettenreiches Wohnen

Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 2. Obergeschoss u. Dachgeschoss

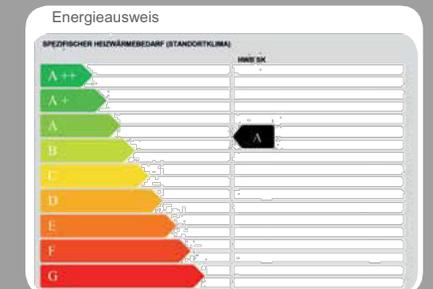


Wohnnutzfläche: .....140,32 m<sup>2</sup>

Terrasse: .....33,30 m<sup>2</sup>

Kellerersatzraum: .....5,50 m<sup>2</sup>

1 PKW-Stellplatz/ Carport



Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

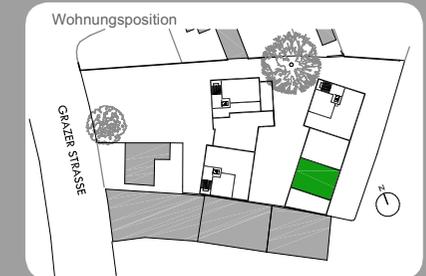
Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvor-schreibungen vorbehalten



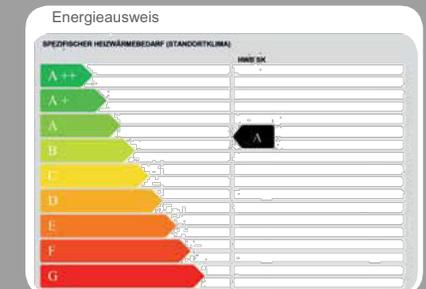
## Stiege 3 | Top 2

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### Erdgeschoss

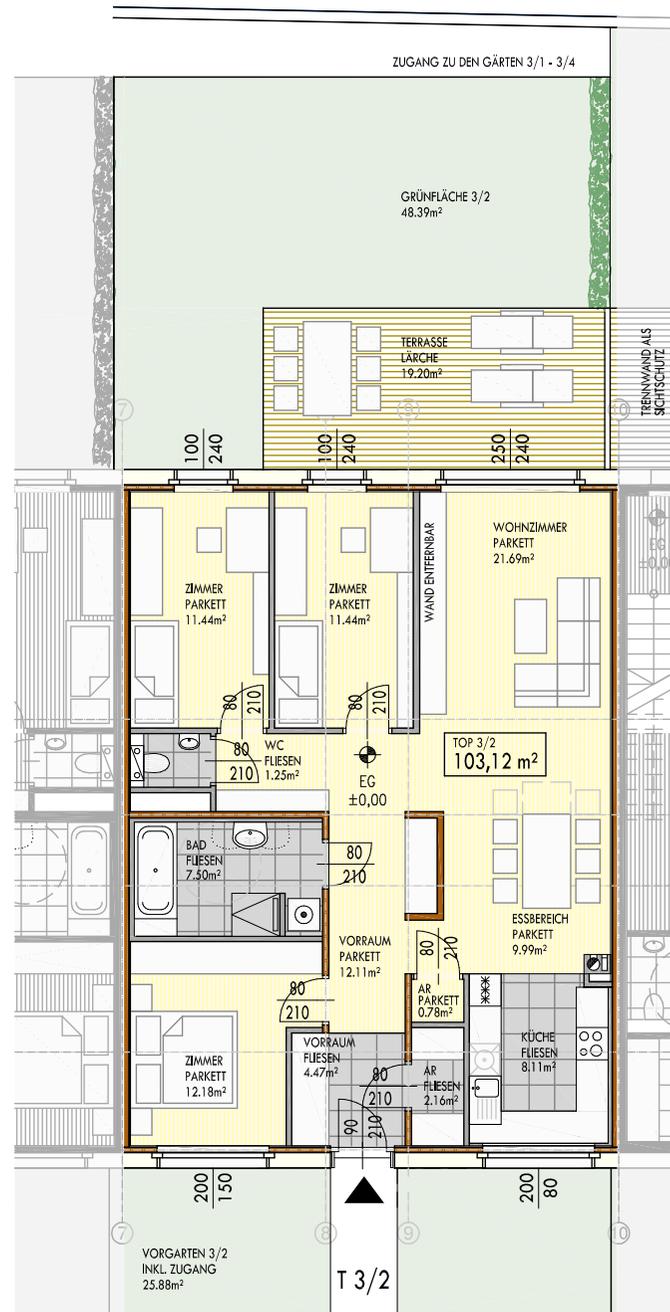


Wohnnutzfläche: .....103,12 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: .....19,20 m<sup>2</sup>  
 Vorgarten: .....25,88 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: .....48,39 m<sup>2</sup>  
 Kellerersatzraum: .....4,97 m<sup>2</sup>  
 1 PKW-Stellplatz/ Carport

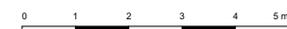


Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund sbtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten



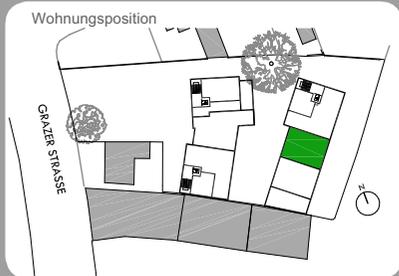
Maßstab 1:100 bei Format A3



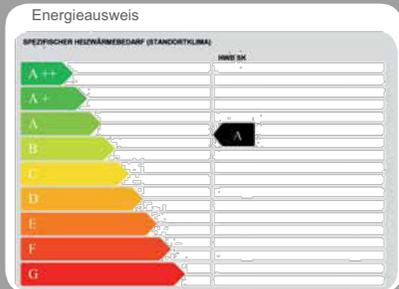
## Stiege 3 | Top 3

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### Erdgeschoss

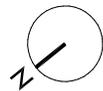


Wohnnutzfläche: .....104,36 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: .....19,50 m<sup>2</sup>  
 Vorgarten: .....31,59 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: .....48,39 m<sup>2</sup>  
 Kellerersatzraum: .....4,71 m<sup>2</sup>  
 1 PKW-Stellplatz/ Carport



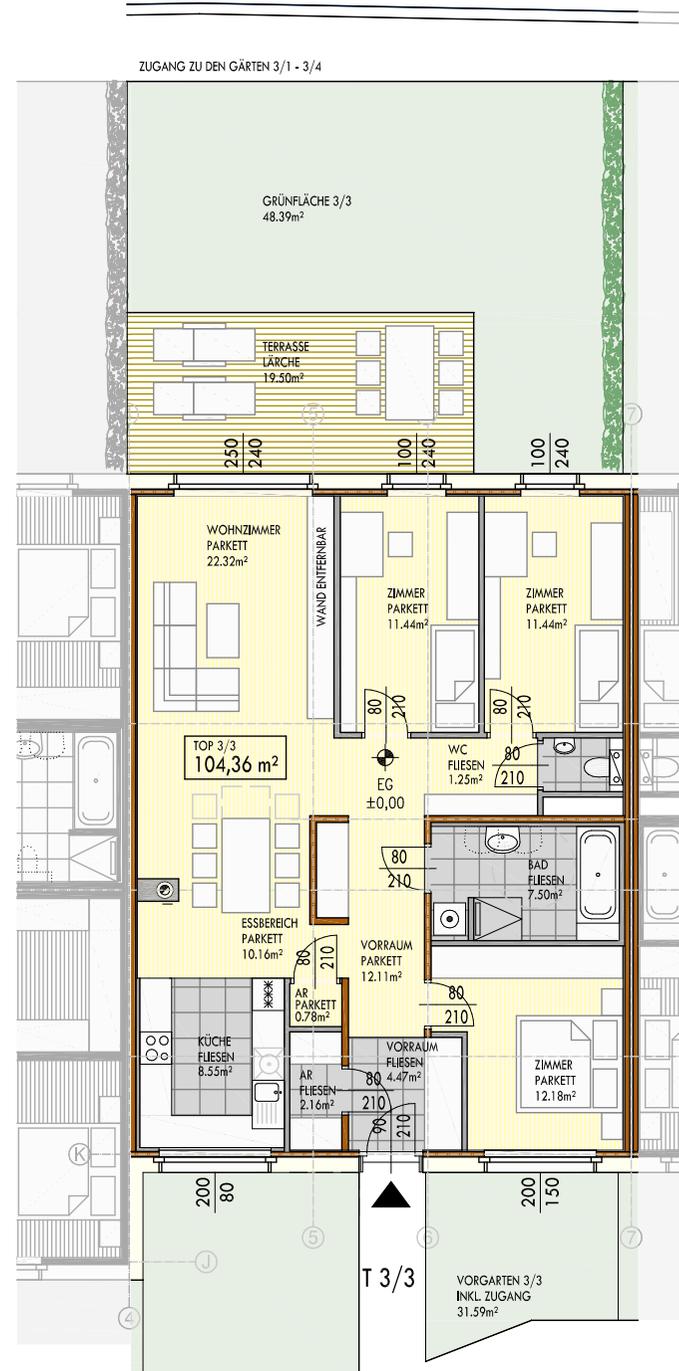
Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschreibungen vorbehalten.



ERDGESCHOSS

Maßstab 1:100 bei Format A3

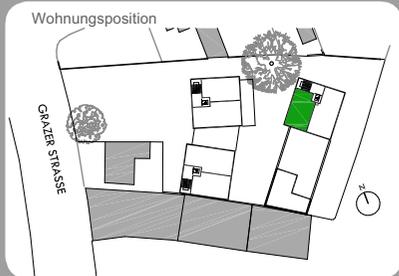




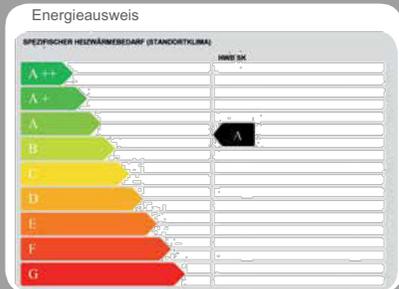
## Stiege 3 | Top 5

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 1. Obergeschoss

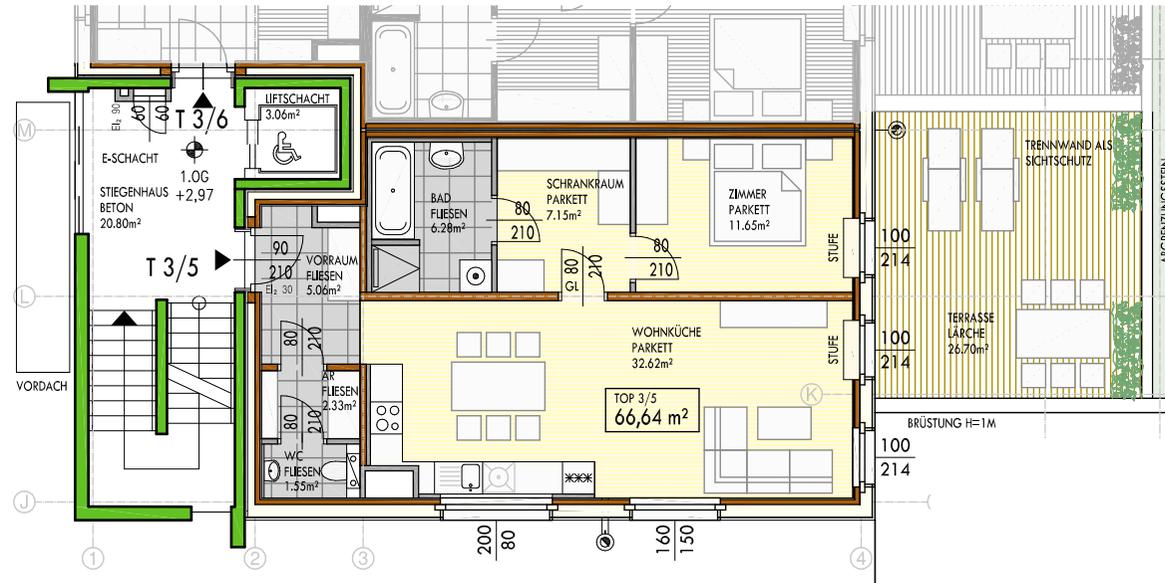


Wohnnutzfläche: .....66,64 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....26,70 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....6,31 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport



Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich.

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



1. OBERGESCHOSS



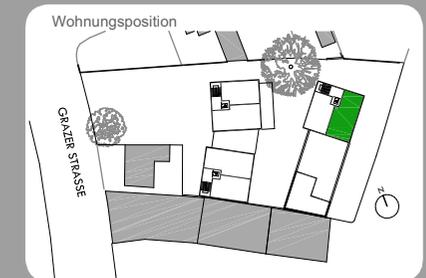
Maßstab 1:100 bei Format A3



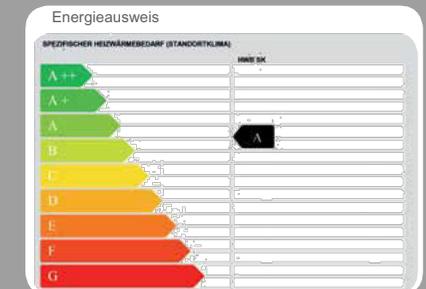
## Stiege 3 | Top 6

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 1. Obergeschoss



Wohnnutzfläche: .....89,79 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....34,15m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....6,43 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport

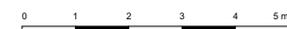


Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund städtischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



Maßstab 1:100 bei Format A3

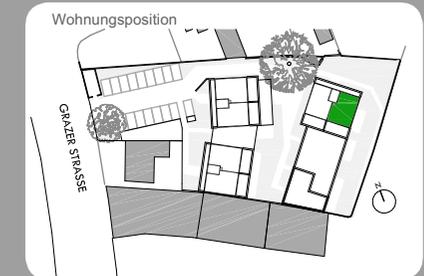




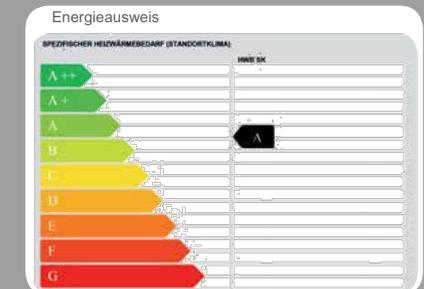
## Stiege 3 | Top 8

Facettenreiches Wohnen  
Grazerstraße 27a | 2700 Wr. Neustadt

### 2. Obergeschoss u. Dachgeschoss

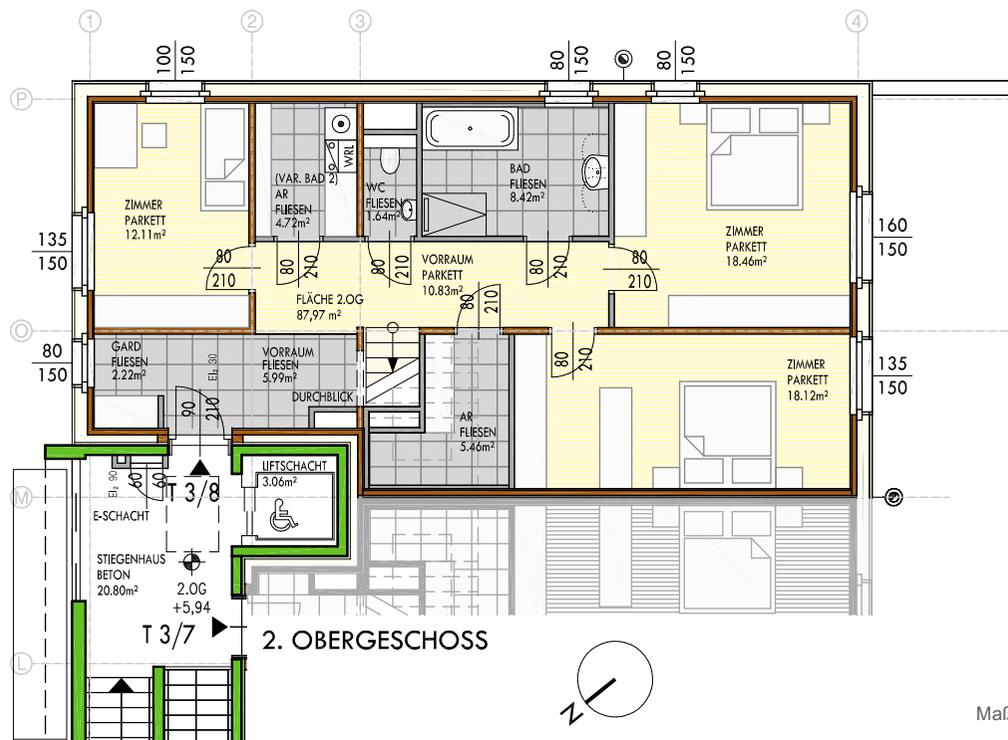
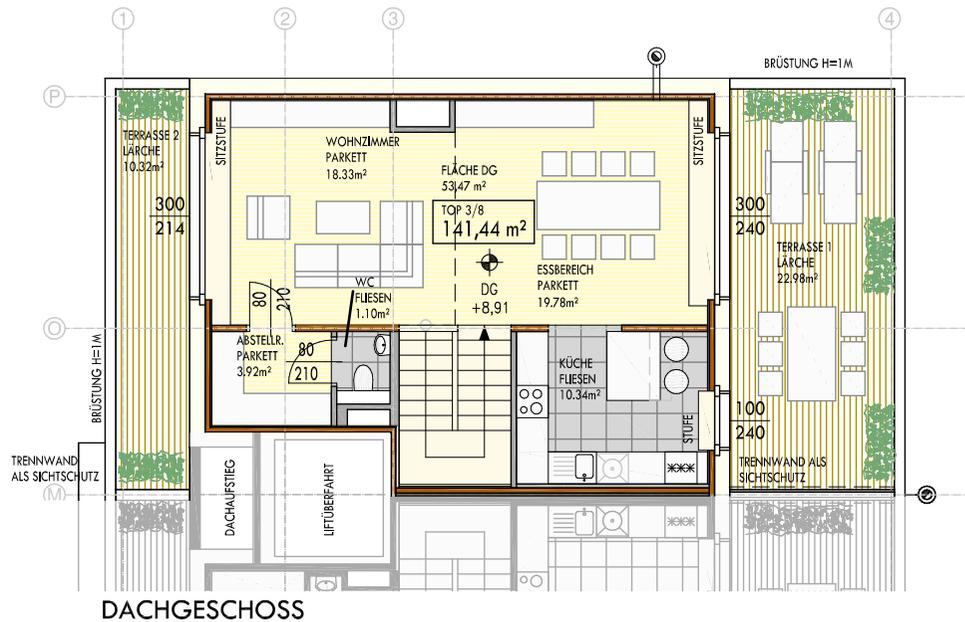


Wohnnutzfläche: .....141,44 m<sup>2</sup>  
Terrasse: .....33,30 m<sup>2</sup>  
Kellerersatzraum: .....5,62 m<sup>2</sup>  
1 PKW-Stellplatz/ Carport

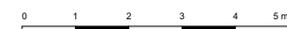


Maßabweichungen im Zuge der weiteren Planung Behördenverfahren u. Ausführung möglich. Geringfügige Abweichungen bei Heizwärmebedarf (SK) u. dargestelltem Energieausweis möglich

Möbel, Pflanzen u. dgl. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen nur der Illustration. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen). Geringfügige Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschriften vorbehalten.



Maßstab 1:100 bei Format A3



## Allgemeine Hinweise

Bei den in den Verkaufsplänen eingetragenen Maßen bei Türen handelt es sich um Durchgangslichten bei den Fenstern um Architekturlichten

## Planung:

Die Planungskosten sind im Kaufpreis inkludiert Planänderungen auf Wunsch des Kunden (z.B. das Verschieben von nichttragenden Wänden) sind in Abstimmung mit dem Projektleiter der Fa ALWA Projekt- u. Handels GmbH zulässig, solange keine technischen, statischen und/oder organisatorischen Gründe der Planänderung widersprechen. Die erste Planänderung ist kostenlos jede weitere Planänderung ist kostenpflichtig Nach Freigabe der Bemusterungspläne durch den Kunden können Änderungen nur mehr durchgeführt werden wenn dies mit dem Projektfortschritt vereinbar sind und sind jedenfalls kostenpflichtig

Ergeben sich aus einer durch die Kunden gewünschten Plan- und/oder Ausstattungsänderung Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Planung und/oder Ausstattung (z.B. durch zusätzliche Wände, Türen, Fenster, ...), werden diese mit einer detaillierten Kostenaufstellung durch dem Projektleiter der Fa. ALWA Projekt- u. Handels GmbH an die Kunden bekanntgeben  
Ergeben sich aus einer durch die Kunden gewünschten Plan- und/oder Ausstattungsänderung theoretische Minderkosten gegenüber der Ursprungsplanung/-ausstattung können diese in der Regel aus organisatorischen Gründen nicht an die Kunden weitergegeben werden

## Bauphysik:

Die Außenbauteile sind so ausgelegt dass die im jeweiligen Energieausweis vorgesehene Energiekennzahl erreicht wird. Der Schall- und Brandschutz der Bauteile entspricht den geltenden Normen bzw. gesetzlichen Anforderungen.

## Bemusterung:

Die Kunden haben die Möglichkeit die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte (= sichtbare Ausstattungen) der Ausbaugewerke im Rahmen des Bemusterungsprozesses zu besichtigen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Sonderwünsche in Bezug auf Haustechnik und Elektroinstallationen zu vereinbaren. Elektroinstallationen können im Zuge der Bemusterungsplanung durch die Kunden (z.B. an die geplante Einrichtung angepasst werden) sofern dies technisch möglich ist Hierdurch entstehende Mehrkosten gegenüber der Ursprungsplanung sind vom Kunden zu tragen Ist für die Planänderung und/oder Sonderwünsche eine technische Beratung durch den von der Fa ALWA Projekt- u. Handels GmbH beauftragten Haustechnikplaner erforderlich, so sind diese Kosten vom Kunden zu tragen und werden stundenweise abgerechnet

Sonderwünsche müssen zeitgerecht bekannt gegeben und beauftragt werden, ansonsten kommt der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung definierte Standard (oder gleichwertig) zur Ausführung.

## Gültigkeit:

Alle von Mitarbeitern der Fa ALWA Projekt- u. Handels GmbH, Maklern, Verkäufern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung widersprechen sind nur dann gültig, wenn diese vom zuständigen Projektleiter der Fa ALWA Projekt- u. Handels GmbH schriftlich bestätigt werden Auch das Abgehen von der Schriftform bedarf der Schriftlichkeit.

## Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach dem aktuellen Leitfaden der Wiener Magistratsabteilung 25 Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG iGf welche im Internet abrufbar ist bzw. zur Einsichtnahme beim Bauträger aufliegt

## Bauweise:

Tragstruktur in Massivholzbauweise mittels massivem Kreuzlagenvollholz (in der Regel Fichtenholz). Die Energiekennzahl ist dem Energieausweis zu entnehmen

## Erdarbeiten:

Enthalten sind sämtliche für die Errichtung der Wohnungen erforderlichen Erdarbeiten (unter der Bodenplatte sowie Terrassen), der Aushub sowie Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials, Einbau einer Frostschutzschicht (nach Erfordernis) und Sauberkeitsschicht (nach Erfordernis) sowie die notwendigen Erdarbeiten für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die für die Außenanlagen notwendigen Erdarbeiten inkl. eines Feinplanums.

## Außenanlagen:

Rasenflächen werden planiert, humusiert und besäht Die Anwachspflege bei den Eigengärten erfolgt nach Übergabe der Wohnung an den Käufer durch die Kundenselbst. Einfriedungen oder Einzäunungen inkl Türen und Tore die in den Plänen dargestellt sind sind im Leistungsumfang enthalten (in der Regel Maschendrahtzaun). Die Eigengärten werden nicht umzäunt und/oder eingefriedet Die optische Abtrennung der Eigen- und Vorgärten untereinander erfolgt durch dauerhafte Markierung am Boden (Betonleistenstein), wobei die Mitte des Betonleistensteines die Grenze markiert

Parkplätze und Gehwege sind asphaltiert oder gepflastert.

Die Wohnhausanlage verfügt über einen gemeinschaftlichen Kleinkinderspielplatz der mit Sandkiste und Sitzbank, sowie Schaukel und Rutsche ausgestattet ist

Im Bereich der Außenanlagen ist eine Außenbeleuchtung lt. Außenanlagenplan enthalten

Der „Treffpunkt“ im Bereich der großen Esche wird mit für den Außenbereich geeigneten Sitzgelegenheiten ausgestattet

## Müllplatz:

Abgetrennter und versperbarer Platz für Müllcontainer direkt an der Straße.

## Traufenschotter:

Breite/Ausführung lt. Plan, aus Grobschotter, von Randeinfassungssteinen aus Beton umsäumt

## Fundamentplatte:

Stahlbetonbodenplatte lt statischen Erfordernissen Bei Wärmeschutzanforderungen wird eine Dämmung entsprechend den Anforderungen des Energieausweises ausgeführt. Im Bereich der Nebenräume (Kellerersatzräume) wird die Fundamentplatte geglättet und es erfolgt kein weiterer Fußbodenaufbau Neben- und Abstellräume, Carport u. dgl. werden in der Regel ohne Fundamentplatten ausgeführt (Punkt- und / oder Streifenfundamente).

## Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Leistungsumfang enthalten sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Strom, Wasser sowie Telefon und Telekabel oder SAT, sowie die dazugehörigen Übergabeschächte bis zum Anschluss an die öffentlichen Netze.

## Kamin:

Jede Wohnung verfügt über einen Kaminanschluss mit einem Durchmesser von 16 Zentimetern.

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Hinweis: Ein Ofen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Möchten die Kunden einen Ofen an den Kamin anschließen, ist zuvor Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Rauchfangkehrer zu halten. Von diesem ist ein entsprechender Befund zu erstellen, ohne den ein Ofen keinesfalls in Betrieb genommen werden darf (Gefahr von Rauchgasvergiftungen). Die Höhe des Rauchrohranschlusses befindet sich in der Regel etwa 150-180 cm über Fertigungsbodenoberkante (Naturmaß nehmen!).

## Allgemeinbereiche und Kellerersatzräume

Die Stiegenhäuser sind aufgrund behördlicher Vorschriften (Brandschutz) in massiver Stahlbetonbauweise ausgeführt. Das Stiegenhaus wird ohne Wärmeschutzanforderungen ausgeführt und zum Außenraum hin mit offenen Verglasungen belichtet, d.h. es ist lediglich ein Witterungsschutz gegen Niederschlag gegeben, wobei das Eindringen von Flugschnee und Niederschlagswasser bei bestimmten Witterungsverhältnissen nicht ausgeschlossen werden kann.

Alle Allgemeinbereiche verfügen über eine den Erfordernissen entsprechende Beleuchtung (mit Zeitschaltfunktion) und eine den Vorschriften entsprechende Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung.

Je Stiege wird eine Briefkastenanlage und eine Anschlagtafel ausgeführt. Zudem verfügt jede Stiege über einen behindertengerechten Aufzug (gemäß Önorm B1600) für 8 Personen.

Jeder Wohnung ist ein Kellerersatzraum zugeordnet. Die Kellerersatzräume werden mit Holzwänden oder verzinkten Gitterwänden abgetrennt, sind künstlich beleuchtet und verfügen über jeweils eine Steckdose und eine verschließbare Zugangstür.

Die Fußbodenoberflächen in den Allgemeinbereichen werden mit einer Kunstharzbeschichtung beschichtet oder als geglättete Rohbetonoberfläche ausgeführt (je nach technischer Machbarkeit).

Die Stiegenhäuser sind mit Feuerlöschern gemäß behördlicher Vorschrift ausgestattet.

## Außenwände:

Vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß werden massive Kreuzlagenvollholzwände in Dicken gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt. Einige Wände werden aus statischen Gründen aus Stahlbeton bzw. Ziegel ausgeführt.

## Terrassen:

- Die Gartenterrasse (EG) wird mit Betonrandsteinen eingefasst. Der Unterbau erfolgt mittels wasserdurchlässigem Monokornbeton oder Rollierung, darauf wird ein Holzrost auf Unterkonstruktion mit Lärchenholzbohlen Qualität A/B mit glatter Oberfläche ausgeführt. Die Lärchenholzbohlen werden sichtbar verschraubt (Edelstahlschrauben).
- Die Terrassen (1. OG und DG) sowie der Balkon (1. OG) wird als Holzrost auf Unterkonstruktion mit Lärchenholzbohlen Qualität A/B mit glatter Oberfläche ausgeführt. Die Lärchenholzbohlen werden sichtbar verschraubt (Edelstahlschrauben).
- Die Abtrennung der Terrassen (Sichtschutz) untereinander erfolgt mit Terrassentrennwänden aus Holz (lt. Plan).

Hinweis: Da es sich bei Lärchenholz um ein Naturprodukt handelt, ist eine Splitterbildung technisch nicht auszuschließen. Dies stellt keinen Qualitätsmangel dar. Die Barfußbegehung des Lärchenholzrostes erfolgt daher ausschließlich auf eigene Gefahr des Kunden. Die Lärchenbohlen werden nicht behandelt und verfäben sich, wie jedes Holz im Außenbereich im Laufe der Zeit. Diese Verfärbung kann, je nach Witterungseinfluss, auch ungleichmäßig eintreten. Dies stellt keinen Qualitätsmangel dar.

## Decken- und Fußbodenaufbau:

Die Regeldecken werden aus Massivholzplatten (Kreuzlagenvollholzelemente) lt. statischen Erfordernissen ausgeführt. Für erforderliche Installationen werden in bestimmten Bereichen (siehe Plan) abgehängte Decken ausgeführt. Die Mindestraumhöhe beträgt in Nebenräumen in der Regel ca. 235 cm und in Wohnräumen min. 260 cm (bei schrägen Decken im Mittel min. 260 cm).

Der Fußbodenaufbau in den Wohnungen erfolgt mit schwimmendem Estrich auf einer Trittschalldämmungslage und Ausgleichsschüttung lt. bauphysikalischen Anforderungen (Schallschutz). Der Estrich ist als Heizestrich ausgeführt, d.h. die Wärmeversorgung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung (Niedertemperatursystem).

## Wohnungstreppe (nur Maisonette-Wohnungen):

Die Treppenkonstruktion besteht aus Massivholz (Kreuzlagenvollholz) inkl. Handlauf aus Massivholz (Laubholz). Die Rohkonstruktion wird an den Trittstufen mit einem Belag entsprechend dem gewählten Bodenbelag belegt. Die Treppenkonstruktion wird schalltechnisch bei technischer Notwendigkeit mittels Neoprenlagern (oder gleichwertig) entkoppelt.

## Tragende Innenwände:

Vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß werden die tragenden Innenwände als massive Kreuzlagenvollholzwände lt. statischen Erfordernissen ausgeführt. Einige Wände können aus statischen Gründen als Stahlbeton- bzw. Ziegelwände ausgeführt werden. In jeder Wohnung wird eine Wand in Sichtholzoptik ausgeführt. Die Sichtholzoberflächen werden gebürstet, um eine optisch ansprechende Oberfläche zu erzielen.

## Dachkonstruktion (Flachdach):

Die Tragkonstruktion besteht aus Massivholzplatten (Kreuzlagenvollholzelemente) lt. statischen Erfordernissen. Die Dachabdichtungen werden mittels Kunststoffolie (EPDM oder FPO) oder mittels Bitumenbahnen hergestellt. Die Wärmedämmung hat die lt. Energieausweis-Berechnung erforderliche Dicke. Die Mindestdachneigungen und Ausführung entspricht der gültigen ÖNORM B691.

Die Dachhaut wird mittels Kiesschicht gegen Windsog gesichert und/oder verklebt ausgeführt.

## Spenglerarbeiten:

Sichtbare Dachrinnen, Regenablaufrohre und sonstige Verblechungen werden in Aluminiumblech, farblich beschichtet ausgeführt. Farbe lt. Farbkonzept des Architekten. Der Übergang der Regenablaufrohre zu den unterirdischen Leitungen wird mittels Regensinkkästen hergestellt.

## Wohnungseingangstür:

Die Wohnungseingangstüre ist in der den behördlichen Vorschriften entsprechenden Brandschutzklasse ausgeführt. Die Ausführung ist geeignet für Klimakategorie  $\sigma$ +e. Türblattstärke etwa 70 mm, Schalldämmung min. 42dB.

Fabrikat: Fa. Kunex oder gleichwertig

Beschlag:

- Außen: Griffstange Edelstahl, Rosette mit Zylinderschloss
- Innen: Drücker, Rosette, Zylinderschloss

Ausführung standardmäßig in einbruchhemmender Klasse WK2 (Widerstandsklasse 2). Farbe und/oder Oberflächenausführung gemäß dem Farb-/Materialkonzept des Architekten.

Im Leistungsumfang sind 3 passende Schlüssel enthalten.

## Fenster und Terrassentüren

Kunststoff-fenster, Wärmedurchgangskoeffizient lt Energieausweis. Aussenverkleidung mit Alu lt Farbkonzept Ausführung mit Dreh-, Drehkippsbeschlag oder Fixverglasung Die Farbe der Fenster und Türen ist weiß Die Außensohlbänke sind Alu-pulverbeschichtet

Wo lt. behördlichen Vorschriften notwendig werden Sicherheitsgläser (z.B. ESG) verwendet (z.B. Balkontüren). Terrassentüren werden als Hebeschiebetüren ausgeführt.

Innenfensterbänke sind in der Regelausführung aufgrund der geringen verbleibenden Leibungsflächen nicht vorgesehen. Sind Innenfensterbänke aus technischen Gründen notwendig, werden diese aus beschichteten Holzwerkstoffen in weiß hergestellt

Bei Terrassenausgängen sind zum Teil Stufen oder Sitzstufen geplant. Diese werden mit einer Unterkonstruktion aus Holz ausgeführt und mit einem Belag entsprechend dem gewählten Bodenbelag belegt

Hinweis: Bauseitig wird aus technischen Gründen eine strenge Ersteinstellung der Fenster und Terrassentüren vorgenommen. Bei Übergabe wird der Kunde in der Handhabung der Fenster (Einstellmöglichkeiten) eingeschult. Die Fenstereinstellung ist über Auftrag und auf Kosten des Käufers durch einen Fachbetrieb jährlich zu überprüfen und ggf. nachjustieren. Diese Durchführung solcher Wartungsarbeiten fällt nicht unter die Gewährleistung.

## Beschattung:

Die Beschattung wird mittels schienerseilgeführten Außen-Raffstores ausgeführt Die Außen-Raffstore sind mit Elektroantrieben ausgestattet Farbe lt. Farbkonzept des Architekten

Senkrechtmarkisen/Außen-Raffstores sind nur bei jenen Fenstern im Leistungsumfang enthalten, wo diese aufgrund der sommerlichen Überwärmung aufgrund der Energieausweisberechnung bauphysikalisch notwendig sind. Für die restlichen Fenster können diese auf Kundenwunsch optional (aufpreispflichtig) ausgeführt werden.

Hinweis: Die Außen-Raffstore sind bei erhöhten Windbelastungen vom Kunden rechtzeitig einzufahren, um Beschädigungen auszuschließen

## Fassade:

Fassadenausführung voraussichtlich mit Steinwollgedämmplatten zwischen Holzunterkonstruktion und außen seitigem Abschluss mit Gipsfaserplatten und Winddichtfolie. Die optische Außenseite wird mittels Holzlattung und/oder Faserzementplatten hergestellt Holzfassaden werden entsprechend der ÖNORM B332 ausgeführt.

Hinweis: Bewitterte Oberflächen unterliegen den für diese Werkstoffe üblichen Veränderungen Holzbaustoffe verfärben sich in der Regel nach kurzer Zeit farblich Richtung grau bis schwarz Diese Verfärbungen können (je nach Witterungseinfluss) auch sehr ungleichmäßig eintreten Dieses Alterungsverhalten ist normal und stellt keinen Qualitätsmangel dar.

## Haustechnik Grundinstallation

### Heizung – Warmwasser:

Die Heißwassererzeugung erfolgt für die gesamte Wohnhausanlage für Heizungs- und Warmwasser mit umweltfreundlichen, zentralen Wärmepumpenstationen

### Heizungssystem:

#### Wärmeverteilung Flächenheizung (je Wohnung)

Fußbodenheizung (FBH) als Niedertemperatursystem mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren im Estrich verlegt Die notwendigen Fußbodenheizungsverteiler sind in Weiß (Stahlblech) gehalten und an technisch günstiger Stelle in der Wohnung in der Regel in jedem Geschoss situiert.

#### Sanitär – Rohinstallation (je Wohnung)

- Küche: Warm-, Kaltwasseranschluss inkl Ablauf für Spüle inkl Eckventil, Wasseranschluss für Geschirrspüler inkl. Kombinationseckventil
- Bad: 1 Waschbecken, Badewanne, bodenebene Dusche mit Rigol und 1 UP-Spülkasten
- WC: 1 UP-Spülkasten, 1 Handwaschbecken (Maisonette-Wohnungen verfügen über jeweils ein WC in jedem Geschoss)

Jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinenanschluss mit Unterputzventil und Siphon Zusätzlich ist ein frostsicherer Außenwasseranschluss im Bereich der Terrasse verbaut

In den Allgemeinbereichen (Kellerersatzräume, Technikräume, usw.) erfolgt die Leitungsführung ggf als Aufputz-Installation.

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



## Elektrotechnik Grundinstallation

Die Elektro- bzw. Schwachstrom-Standardausstattung ist in der Folge raumweise aufgeschlüsselt

Es sind für jede Einheit ein E-Zähler, die Auslässe für die Heizungsregelung ein Kraftstromauslass (E-Herd), ein Waschmaschinenauslass vorgesehen

In den Allgemeinbereichen (Kellerersatzräume, usw.) erfolgt die Leitungsführung der Elektroleitungen als Aufputz-Installation.

## Standardausstattung Elektro/Schwachstrom:

### Vorraum:

- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose im Bereich der Eingangstür
- 1 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose im Bereich Leerdose Telefon
- 1-3 Deckenauslässe (je nach Größe des Vorraumes) mit Wechselschalter (Schalter im Bereich Eingangstür und Zugang Wohnzimmer)
- 1 Leerdose Telefon
- 1 Sprechanlage Innenstelle mit Türöffner
- 1 Rauchmelder (batteriebetrieben)
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstür

### Zimmer:

- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose im Bereich der Tür
- 2 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose
- 1 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose im Bereich Antennenstecker
- 2 Leerverrohrungen Antenne/Telefon bzw. EDV/ Kabel TV
- 1-2 Deckenauslässe (je nach Größe des Raumes) mit Lichtschalter im Raum
- 1 Rauchmelder (batteriebetrieben)

### Wohnzimmer:

- 4 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose
- 1 Stk. 3-fach Schuko-Steckdose im Bereich Antennenstecker/IT
- 1 Anschlussdose Sat
- 1 Leerverrohrung Informationstechnologie (Telefon, Telekabel)
- 1-2 Deckenauslässe Sofabereich mit Schalter im Raum
- 1 Deckenauslass Bereich Esstisch mit Schalter im Raum
- Ausschalter Licht Terrasse/Balkon
- 1 Rauchmelder (batteriebetrieben)
- Bedientableau Heizung/Lüftung

### Küche bzw. Kochnische:

- 3 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose im Bereich der Tür
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose für Gefriertruhe
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose für Dunstfilter (ausschließlich Umluftbetrieb)
- 1 E-Herdanschluss 5-polig
- 1 Deckenauslass mit Lichtschalter im Raum
- 1 Rauchmelder (batteriebetrieben)

### Abstellraum:

- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose im Bereich der Tür
- 1 Lampenauslass Decke (Lichtschalter ausserhalb)
- ggf. 1 Stk 1-fach Schuko-Steckdose für Waschmaschine

### WC:

- 1 Lampenauslass Decke (Lichtschalter außerhalb)

### Badezimmer:

- 1 Deckenauslass, Lichtschalter außerhalb
- 1 Wandauslass im Bereich Waschbecken Schalter im Raum
- 1 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose (Feuchtraum) im Bereich Waschbecken
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose im Bereich der Tür
- ggf. 1 Stk 1-fach Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- 1 Elektroheizkörper mit Regler

### Stiege (Maisonetten):

- 1 Deckenauslass oder 1 Wandauslass, Wechselschalter oben und unten im Antrittsbereich

### Terrasse/Balkon:

- 1-2 Wandauslässe mit Beleuchtungskörper, Lichtschalter mit Kontrolllicht im Wohnzimmer
- 1 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose geeignet für Außenbereich

### Kellerersatzraum (Aufputz-Installation):

- 1 Deckenauslass mit Lichtschalter
- 1 Stk. 1-fach Schuko-Steckdose

### Fernsehen:

Haus-Satellitenanlage. Anschlüsse im Wohnzimmer und jedem Zimmer Receiver müssen vom Käufer beige stellt werden.

Die Komplettierung der Elektroinstallation (Schalter- und Steckereinheit samt Abdeckungen) erfolgt mit Qualitätsprodukten der Legrande, Busch u. Jäger, oder gleichwertigen Produkten Farbe: reinweiß

### Einbauten:

Standardgemäß sind Einbauten für Klingel/ Eingangs- und Terrassenbeleuchtung und Außenwasserleitung berücksichtigt. Eine Klingelanlage ohne Videofunktion ist in jeder Wohnung beinhaltet

## Carport:

Das Carport besteht aus einer Stützenkonstruktion mit Blech- und/oder Foliendach welches je nach statischen Möglichkeiten bekiest oder begrünt wird Regenabfallrohre werden mit einer Verblechung aus Aluminiumblech, farblich beschichtet ausgeführt Jeder Wohnung ist ein Stellplatz unter dem Carportzugeordnet. Die Stellplatzgröße ist entsprechend den behördlichen Vorschriften mit min.250 cm x 500 cm bemessen.

## Brüstungsgeländer bei den Terrassen

Das Brüstungsgeländer besteht aus einer Holzkonstruktion. Die Oberflächen sind entsprechend der Fassaden ausführung gestaltet, die obere Abdeckung erfolgt mittels Holz oder Verblechung aus Aluminiumblech, farblich beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept des Architekten

## Garten - Abstellboxen (optional):

Die in den Plänen strichliert eingezeichneten Gartenabstellboxen werden auf Kundenwunsch(aufpreispflichtig) ausgeführt. Die Ausführung ist in luftdurchlässiger Holzkonstruktion (mit Betonstreifenfundamenten) und mit Blechdach vorgesehen.

## Regenwasserversickerung

Anfallende Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht(mittels Sickermulden, Sickerschächten, u. dgl.).

## Trockenbau:

Beplankung aller Außenwände innenseitig sowie der Innenwände (Ausnahme definierte Holz-Sichtflächen) beidseits mit Gipskarton- bzw. Gipskartonfeuerschutzplatten, ein- oder mehrlagig nach der jeweiligen Brandschutzanforderung.

Abgehängte Decken mit Gipskartonplatten auf Stahlblechrost. Sanitärvorsatzschalen mit Gipskartonplatten wo technisch erforderlich. Die Ausführung erfolgt lt Plan unter Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften.

## Nicht tragende Innenwände

Nicht tragende Wände werden als Gipskartonständerwände ca. 10 cm Dicke ausgeführt Diese werden mit Gipskartonplatten beidseitig einfach beplankt und anschließend gespachtelt und gestrichen Sind schwere Hängemöbel seitens des Kunden geplant ist eine lokale Verstärkung mittels Holzunterkonstruktion möglich. Diese Bereiche sind im Zuge der Bemusterung durch den Käufer bekanntzugeben (z.B. Küchenoberflächen) und sind im üblichen Umfang im Leistungsumfang enthalten.

## Spachtelarbeiten in Qualitätsstufe Q2:

Die Innenputz- und Gipskartonoberflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 hergestellt. Diese ist geeignet zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schweren Tapeten, Raufaser, usw. oder aber füllendem Anstrich mit Dispersionsfarben.

Gipskartonflächen werden 2 x verspachtelt. In der ersten Verspachtelung werden die Fugen gefüllt und Schraubenköpfe und dgl. überspachtelt. Mit der zweiten Verspachtelung wird ein Feinspachtel aufgetragen und die Übergänge der Platten untereinander werden stufenlos verspachtelt. Bei einer Verspachtelung in der Qualität Q2 dürfen keine Riefen oder Grate mehr sichtbar sein und ggfs. erfolgt ein Schleifen der Oberfläche bis zur endgültigen Oberflächenqualität. Eine Abzeichnung von den Stößen bzw. Fugen bei Streiflicht ist bei dieser Qualitätsstufe nicht auszuschließen und stellt keinen Qualitätsmangel dar. Eine vollflächige Spachtelung erfolgt nicht

Bei technischer Notwendigkeit können Deckenanschlüsse als gleitende Deckenanschlüsse mit Schattenfugeausbildung ausgeführt werden

## Malerarbeiten:

Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen strukturierten Anstrich, mit deckender Dispersion, einfarbig, weiß. Bei Übergängen zwischen Wand und Wand bzw. Wand und Decke kann es trotz fachgerechter Ausführung zu Rissbildungen kommen. Diese Risse stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar.

## Bodenbeläge:

Fliesen als Boden- und Wandfliesen lt. Bemusterung

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Kantenprofile werden in Alu-natur ausgeführt. Es werden Silikonfugen an allen Ecken und Übergängen zwischen Wand und Wand, Wand und Boden bzw. Badewanne und Duschtasse, etc. ausgeführt. Acrylfugen werden als Übergang zwischen Wand und Fliese ausgeführt. Die Verfugung erfolgt standardmäßig grau bis silbergrau.

Alle Abschlusschienen im Übergangsbereich zwischen Fliesen und anderen Bodenbelägen sind enthalten und werden in Alu-natur ausgeführt. Alle Bodenfliesen werden auf einer multifunktionalen Entkoppelungsmatte bzw. direkt auf dem Estrich verlegt. Wandfliesen werden im WC bis zu einer Höhe von 1,20 m über Fußbodenoberkante ausgeführt, in Bädern bis zur Türstockoberkante.

In den Feuchträumen (Spritzwasserbereiche) wird unter den Fliesenbelägen eine alternative Feuchtigkeitsabdichtung gemäß ÖNORM hergestellt.

Die Rutschfestigkeit entspricht den im Rahmen des Bemusterungsprozesses besichtigten Fliesenmustern und ist für den privaten Bereich im Allgemeinen ausreichend. Werden vom Kunden besondere Anforderungen an die Rutschfestigkeit gestellt, können auf Sonderwunsch (aufpreispflichtig) Fliesen mit höheren Rutschfestigkeiten eingesetzt werden.

Fertigparkett (Echtholzparkett) samt passenden Sockelleisten:

Optional:

Aufpreispflichtig ist, sofern technisch realisierbar, jeder vom Kunden gewünschte Bodenbelag möglich. Besondere Ausführungen sind im Rahmen der Bemusterung mit dem Projektleiter der Fa. ALWA Projekt- u. Handels GmbH besprechen. Die maximale Dicke des Bodenbelages ist in der Regel jedoch mit 16 mm begrenzt.

## Innentüren:

Röhrenspantüren mit glatten Türblättern (bzw. mit Glasausschnitt bei Türen lt. Plan), gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß. Die Holzumfassungszargen sind weiß lackiert (matt), Beschläge Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss.

Fabrikat: Fa. Kunex oder gleichwertig

WC-Türen sind mit WC-Beschlägen ausgestattet.

Standarddurchgangslichte: hohe Türen mit 200 cm Höhe und 80 cm Breite

Hinweis: Durch unterschiedliches Klima (Temperatur/Luftfeuchtigkeit) kann es bei Türen und speziell bei Innentüren zu Verformungen kommen. Längskantenkrümmungen bis 5 mm sind lt. ÖNORM B5335 bei Innentüren zulässig und stellen keinen Mangel dar.

## Sanitärobjekte:

Bemusterung der Sanitärobjekte nach Absprache

## Dusche:

- Bodenebene Duschen mit Edelstahlrigolen in gefliester Ausführung mit Steinmosaik (keine Duschwanne)
- AP-Brausemischer von Hansa (oder gleichwertig), chrom
- Brausegarnitur komplett

## Badewanne:

- 180/ 180 cm
- weiss, Sanitäracryl
- Wannenmischer mit Brause, chrom

## WC Anlage:

- Wand WC mit Tiefenspüler von Fa.Laufen oder gleichwertig
- 2 Mengen Druckplatte, weiss

## Handwaschbecken WC:

- 45 x 34 cm Keramik-Handwaschbecken von Laufen Pro (oder gleichwertig), weiß
- Einhebel-Waschtischmischer von Hansa (oder gleichwertig), chrom

## Waschtisch:

- 60 cm (Breite) Keramik-Waschtisch von Laufen Pro (oder gleichwertig), weiß
- Einhebel-Waschtischmischer von Hansa (oder gleichwertig), chrom

## Zusatzleistungen:

### Optional (gegen Aufpreis):

- Außen-Raffstore bzw. Sonnenschutz bei bauphysikalisch nicht maßgeblich von Überwärmung betroffenen Fenstern
- Abstellboxen in den Eigengärten
- Zusätzliche Elektroinstallationen (zusätzliche Stromkreise, Steckdosen, Auslässe, u. dgl.)
- Zusätzliche Waschtische (im Verkaufsplan punktiert dargestellt)
- Duschtrennwände aus Glas
- Einzäunung der Eigengärten
- Sonstige Zusatzausstattungen und technische Sonderausstattungen (z.B. Bussystem, ...)

### Technische und qualitative Anpassungen:

Technische und qualitative Änderungen die sich aufgrund der Polier- und Detailplanung, durch den Ausschreibungs- und Vergabeprozess oder durch die technische Weiterentwicklung ergeben können sind vorbehalten, sofern damit keine wesentlichen Änderungen und Qualitätsminderungen verbunden sind. Alle in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte können von der Fa. ALWA Projekt- u. Handels GmbH durch gleichwertige oder höherwertige Produkte und Ausführungen ersetzt werden.

## Wichtige Hinweise:

- Alle Silikon und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Diese sind von Zeit zu Zeit durch den Käufer zu kontrollieren und ggf. zu erneuern und unterliegen nicht der sonstigen Gewährleistung.
- In der ersten Zeit können bei einem neugebauten Bauwerk geringe Setzungserscheinungen auftreten, die ggf. Haarrisse in Wänden und Decken zur Folge haben können. Dies ist technisch nicht vermeidbar. Haarrisse stellen daher grundsätzlich keinen Mangel dar und können durch den Käufer mittels überstreichen mit Farbe einfach ausgebessert werden. Jedem Käufer wird für kleine Reparaturen ein Farbeimer mit der ursprünglich verwendeten Farbe zur Verfügung gestellt.
- Die Wartungs- und Pflegeanleitungen, die bei Wohnungsübergabe übergeben werden sind zu beachten, um Beschädigungen der verwendeten Produkte durch Reinigungs- und Wartungsarbeiten zu vermeiden. Für nachträgliche, durch den Käufer verursachte Schäden, Kratzer, Flecken u.dgl. kann keine Haftung übernommen werden.
- Bei Holz-Sichtelementen (Kreuzlagenvollholzelemente) kann es aufbaubedingt (verleimte Lamellen) trotz Sichtqualität zu optisch auffälligen Rissen und/oder vergrößerten Fugen in den Platten kommen. Weitere Details sind dem Dokument „Anwenderhinweise für den Einbau von KLH Massivholzplatten in Sichtqualität“ zu entnehmen welches im Internet auf [www.klh.at](http://www.klh.at) verfügbar ist bzw. beim Bauträger zur Einsichtnahme aufliegt. Insbesondere bei trockner Raumluft sind Rissbildungen verstärkt möglich.

# PREISE

Stiege & Top	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Terrasse/Balkon in m <sup>2</sup>	Eigengarten inkl. Vorgarten in m <sup>2</sup>	Carport	Preis schlüsselfertig
Stiege 1 / Top 1	139,67	20,82	69,84	1 PKW	€ 398.000,00
Stiege 1 / Top 2	66,58	19,87	-	1 PKW	€ 198.000,00
Stiege 1 / Top 3	89,23	26,00	-	1 PKW	€ 276.000,00
Stiege 1 / Top 4	113,00	31,00	-	1 PKW	€ 348.000,00
Stiege 1 / Top 5	140,05	31,80	-	1 PKW	€ 420.000,00
Stiege 2 / Top 1	119,86	32,12	61,00	1 PKW	€ 358.000,00
Stiege 2 / Top 2	65,65	10,54	-	1 PKW	€ 197.000,00
Stiege 2 / Top 3	89,63	44,52	-	1 PKW	€ 276.000,00
Stiege 2 / Top 4	111,57	30,00	-	1 PKW	€ 338.000,00
Stiege 2 / Top 5	140,00	32,00	-	1 PKW	€ 420.000,00
Stiege 3 / Top 1	140,66	44,82	20,70	1 PKW	€ 435.000,00
Stiege 3 / Top 2	103,06	19,20	48,40	1 PKW	€ 298.000,00
Stiege 3 / Top 3	104,29	19,50	48,40	1 PKW	€ 300.000,00
Stiege 3 / Top 4	115,96	21,00	82,00	1 PKW	€ 348.000,00
Stiege 3 / Top 5	66,78	26,83	-	1 PKW	€ 200.000,00
Stiege 3 / Top 6	90,02	34,28	-	1 PKW	€ 280.000,00
Stiege 3 / Top 7	113,73	30,61	-	1 PKW	€ 358.000,00
Stiege 3 / Top 8	141,29	31,80	-	1 PKW	€ 430.000,00

## Nebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eigentumsrecht
- 2,4 % Vertragserrichtung

## Wohnbau- förderung

Das vorliegende Projekt erfüllt die zur Zeit geltenden Förderungsvoraussetzungen des Landes NÖ. Es kann daher von den Käufern um eine Wohnbauförderung angesucht werden. Die Förderungshöhe und -würdigkeit ist von persönlichen Faktoren der Käufer abhängig (z.B. Familien- und Einkommensituation).



## KONTAKT

Haben Sie Interesse an einem dieser Wohnräume?

Dann machen wir diesen Wohnraum für Sie realisierbar

- Ist der Wunsch nach einer Wohnung konkret wird ein für beide Seiten verbindliches Kaufangebot unterzeichnet
- Der Original-Kaufvertrag wird Ihnen durch den Treuhänder zugesandt. Nach ausreichender Zeit zur Durchsicht und Klärung möglicher offener Fragen wird ein gemeinsamer Termin zur Unterzeichnung vereinbart.

Für Ihr persönliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Ihr ALWA Team





ALWA Projekt- und Handels GmbH  
Föhrengasse 1  
7202 Bad Sauerbrunn  
[alwa@alwa-immobilien.at](mailto:alwa@alwa-immobilien.at)