



KIRCHHAIMERHÖFE

BRUNN AM GEBIRGE



WWW.KIRCHHAIMERHOEFE.AT

BRUNN AM GEBIRGE
KIRCHHAIMERHÖFE



INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE INFORMATION

Liegenschaftsadresse
Art des Objektes
Aufschließung der Liegenschaften

2 GEMEINSCHAFTS-EINRICHTUNGEN

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum,
Müllraum, Garage, Hausantennenanlage,
Waschküche, Aufzug, Beleuchtung
Stiegenhaus, Außenbeleuchtung

3 FUNDAMENT, WÄNDE, DACH

Fundament, Außenwände, Trenn- und Stiegenhauswände, Innenwände,
Decken, Estriche, Dach, Außenputz, Keller

4 VERSORGUNG UND WÄRME

Ver-/ Entsorgung
Heizung/Warmwasser
Wärme- und Schallschutz

5 BODENBELÄGE & FENSTER

Parkett, Fliesen, Terrassen und Balkone,
Einlagerungsraum / Kellerabteil (UG),
Allgemeinbereiche, Wandbeläge,
Bad/WC, Terrasse, Loggia, Balkon,
Decken, Fenster, Balkon- und
Terrassentüren, Verglasung, Fensterbänke,
Beschattung

6 INNENAUSSTATTUNG

Türen, Küche, Sanitär

7 AUSSTATTUNG ELEKTRO DETAILS

Installation Elektro (ohne Geräte)
Einrichtung Elektro
Entlüftungen

8 GRUNDSÄTZLICHES

Kontakt
Bauinformationen
Rechtliches



1 ALLGEMEINE INFORMATION

Liegenschaftsadresse
Leopold Gattringer-Straße 50,
2345 Brunn am Gebirge
EZ 51, Gst-Nr.: 457 und .133 in der KG 16105

-
- 33 Wohnungen
 - 1 Geschäftsfläche
 - Tiefgarage mit 52 Stellplätzen
 - Kellerabteile
 - Nebenräume
-

Art des Objektes

Es wird eine Wohnhausanlage, bestehend aus 3 Stiegen mit UG, EG, OG und DG, errichtet. Die Raumhöhe in allen Aufenthaltsräumen der Wohnungen beträgt ca. 2.70 Meter. Im Vorraum und allen anderen Nebenräumen kann es soweit technisch erforderlich Bereiche mit abgehängten Decken geben. Jede Wohnung verfügt entweder über Garten, Balkon oder Terrasse.

Das Gebäude wird in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet und weist einen gehobenen Ausstattungsstandard auf.

Aufschließung der Liegenschaften

Die Zufahrt zum Wohnprojekt für PKW erfolgt von der Leopold Gattringer-Straße aus über eine Rampe in die Tiefgarage. Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenso aus der Leopold Gattringer-Straße als auch vom Tierarzt-Ludwig-Müllner-Weg aus. Auf den barrierefreien Zugang für Rollstuhlfahrer wurde Bedacht genommen.

BRUNN AM GEBIRGE
KIRCHHAIMERHÖFE



2 GEMEINSCHAFTS- EINRICHTUNGEN

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

1 Raum im UG Stiege 3, 1 Raum im EG Stiege 3 und 1 Raum im EG Stiege 1.

Müllraum

Im Einfahrt- bzw. Eingangsbereich bei der Leopold-Gattringer Straße.

Garage

Die Garage erstreckt sich fast über das gesamte UG mit gesamt 52 Stellplätzen. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet. Weitere Stellplätze können zusätzlich erworben werden. Die Garagenein- und -ausfahrt erfolgt über die Leopold-Gattringer Straße; Garagentor mit Fernbedienung.

Hausantennenanlage

Die Versorgung der Anlage erfolgt über einen Anschluss an Kabelfernsehen durch die Firma Kabelplus. Wahlweise steht auch A1 zur Verfügung.

Waschküche

Es ist keine Waschküche vorgesehen. In jeder Wohneinheit befinden sich Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Aufzug

Die Aufzugsanlage wird ohne Triebwerksraum und als Frontlader ausgeführt. Die Dimensionierung und Ausstattung ist behindertengerecht. Die Schaltelelemente sind im Dachgeschoß situiert.

Beleuchtung Stiegenhaus

Die Beleuchtung der Stiegenhäuser erfolgt mittels LED-Technologie mit Tastern über Treppenhäusautomaten und/oder Bewegungsmelder.

Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Eingänge erfolgt durch Wand- oder Deckenleuchten; die Beleuchtung der Außenanlagen und Wege erfolgt über freistehende Pollerleuchten.



3 FUNDAMENT, WÄNDE, DACH

Fundament

Bewehrte WU-Betonplatte lt. stat. Erfordernis.

Keller

Kellerwände: Bewehrter Beton in WU-Qualität lt. stat. Erfordernis; Kellerabteile mit Systemtrennwänden (Holz bzw. Stahl); Türen im Kellergeschoß: Stahltürblatt EI 30 mit Türschließer bzw. Stahlblechtüre mit Stahlzarge.

Außenwände

20 cm Stahlbeton nach statischem Erfordernis.

Trenn- und Stiegenhauswände

20 cm Stahlbeton nach statischem Erfordernis, teilweise mit Trockenbau-Vorsatzschale, wo lt. Bauphysik erforderlich.

Innenwände (nichttragend)

10 cm Trockenbauwände beidseitig beplankt mit malfertig gespachtelter Oberfläche.

Decken

Stahlbetondecke bzw. Stahlbetonelementdecke (nach statischem Erfordernis) Wenn technisch erforderlich, werden abgehängte Zwischendecken bzw. Poterien eingebaut. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Estriche

Schwimmender Estrich als Heizestrich ca.7 cm stark auf Trittschalldämmung und Ausgleichsschicht.

Außenputz

Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. Bauphysik) mit Kunstharzputz.

Terrasse, Loggia, Balkon

Vollwärmeschutzfassade.

Dach

Stiege 1 teilweise, Stiege 2 und Stiege 3: Steildach mit ca. 50 Grad und darüber eine Flachdachkonstruktion als Warmdach ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit hellgrauen Faserzementplatten. Das Flachdach wird bekiest.

Stiege 1 straßenseitig:

Steildach mit ca. 45 Grad, die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln im Format „Wiener Tasche“.





4 VERSORGUNG UND WÄRME

VER-/ENTSORGUNG

Kanal

Alle Fäkalwässer werden in den bestehenden öffentlichen Kanal im Bereich der Leopold Gattringer-Straße eingeleitet.

Sämtliche Niederschlagswässer werden ebenfalls über einen neben der Tiefgaragenrampe liegenden Retentionskörper in den bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Brunn am Gebirge. Für die jeweiligen Steigstränge wird eine Hauptabspernung vorgesehen.

Jede Wohnung hat einen eigenen Kaltwasserzähler und wird somit separat abgerechnet.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Wiener Netze.

Kommunikationsinfrastruktur

FTTH (Fiber to the home) Glasfaserkabel aus dem Netz A1 Telekom Austria AG.

Multimedia-Netzanbindung an das Netz der Firma kabelplus GmbH.

HEIZUNG/WARMWASSER

Heizung

Die Beheizung der Räume erfolgt über Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung laut ÖNORM. Die Regelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat sowie zusätzlich mit Durchflussmengenregler für die einzelnen Heizkreise. Im Badezimmer wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper, der unabhängig von der Fußbodenheizung ganzjährig in Betrieb genommen werden kann, vorgesehen.

Die Erzeugung der Wärme erfolgt über eine Anbindung an das Fernwärme-Verteilnetz der EVN durch die Übergabestation im Kellergeschoß der Stiege 1.

Die Verteilung der Wärme wird über in Steigschächten verlegte Heizungsleitungen durchgeführt. Der Wärmemengenverbrauch wird für jede Wohnung gesondert mittels Wärmemengenzähler ermittelt und kann einzeln abgesperrt werden.

Warmwasser

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungseinheiten in der Unterputz-Wohnungstation mittels Plattenwärmetauscher, welcher ebenfalls mit Wärme aus dem Fernwärme-Verteilnetz der EVN versorgt wird. Durch diese dezentrale Erwärmung kann das Risiko einer Legionellenbildung im Warmwasser nahezu ausgeschlossen werden.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Gemäß NÖ Bauordnung in der Fassung der gegenständlichen Baubewilligung.



3fache Isolierverglasung.



Eichenparkett natur



5 BODENBELÄGE & FENSTER

Die in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Materialien und Produkte sind beispielhaft für die vom Bauträger vorgesehene Ausstattungsqualität. Die Materialien und Produkte in den Wohnungen werden bemustert. Beläge entsprechend den Planangaben und lt. Bemusterung.

BELÄGE

Parkett

Eichenparkett natur, versiegelt, geklebt verlegt mit Schweizerleisten in gleicher Holzqualität.

Fliesen

In Bad und WC keramischer Fliesenbelag und/oder Feinsteinzeug gemäß Bemusterung.

Terrassen und Balkone

Terrassen EG: Steinplatten
Holzbelag auf Polsterhölzern verlegt lt. Bemusterung (Thermoesche oder gleichwertiges).

Einlagerungsraum / Kellerabteil (UG)

Betonboden versiegelt.

Allgemeinbereiche

Im Stiegenhausbereich Kunststein oder Feinsteinzeug lt. Angaben des Architekten.

Wandbeläge

z.B. Wohnzimmer, Zimmer, Wohnküche, Essplatz, Vorraum, Abstellraum, Schrankraum, Flur, Diele, Küche, Kochnische: Innendispersion als Halbdispersion Klasse 2 in weiß.

Bad/WC

Im Bad keramischer Fliesenbelag oder Feinsteinzeug gemäß Bemusterung. An Wänden mit Spritzwasser bis ca. 2m verlegt. Im WC an der Spülkastenwand bis ca. 1,20m. Ansonsten Sockelfliesen und Innendispersion als Halbdispersion in weiß.

Decken

Innendispersion als Halbdispersion Klasse 2 in weiß.

FENSTER

Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Fenster, Terrassen- und Balkontüren als Kunststoffkonstruktion mit Aludeckschale (Farbe nach Wahl des Architekten), ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel, teilweise Fixverglasung.

Verglasung

3fache Isolierverglasung, U - Wert der Verglasung mit und ohne Rahmen laut Berechnung des Bauphysikers.

Fensterbänke

Außen: Alu pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten. Innen: Werzalit weiß.

Beschattung

Wird bei allen Fensterkonstruktionen in den Aufenthaltsräumen ausgeführt. Geplant sind außenliegende Raffstore in Unterputzkästen mit Elektroantrieb.

TÜREN

Wohnungseingangstüren

Sicherheitseingangstüre als Vollbautüre EI 30, einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung mit Widerstandsklasse 3, in Doppelfalzstahlzarge, weiß.

Innentüren

Vollbautüre mit Holzargen gemäß Bemusterung.

Beschläge Innentüren

Die Wohnungsinnentüren werden mit Beschlägen gemäß Bemusterung ausgestattet. Bei den Wohnungseingangstüren ist der Beschlag als Sicherheitsbeschlag ausgeführt.

Hauseingang Stiegenhaus

Kunststoff-Metall-Konstruktion mit Verglasung (Isolierverglasung mit Hartglas außen); E-Türöffner und Gegensprechanlage.

Terrassen- bzw. Loggientüren

Wie Fensterkonstruktionen.



Wohnungstüre

KÜCHE

Küchenausstattung

Herstellung der Anschlüsse für die im Verkaufsplan angeführten Geräte, jedoch ohne Geräte und Armaturen.



6 INNENAUSSTATTUNG

SANITÄR

Badausstattung

Die Badausstattung jeder Wohneinheit richtet sich nach den Angaben in den Verkaufsplänen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß ausgeführt, sämtliche Armaturen mit verchromter Oberfläche (siehe Bemusterung).

Waschtische

Einzel- oder Doppelwaschtische lt. Bemusterung mit Einhebelmischbatterie und Sifon. Eckventile verchromt.

Badewanne

Einbauwanne mind. 170 x 80 cm, mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer, Handbrausegarnitur, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt.



Dusche

Flacher mind. 80x80-140 cm (je nach Badezimmergrundriss) großer Duschbereich mit Bodenablauf, Einhebelmischbatterie und Handbrausegarnitur.



Waschmaschinenanschluss

Waschgeräteinbausiphon mit Wasserzulauf.

Trockneranschluss

Der Trockneranschluss wird für einen Kondensattrockner hergestellt (Steckdose).

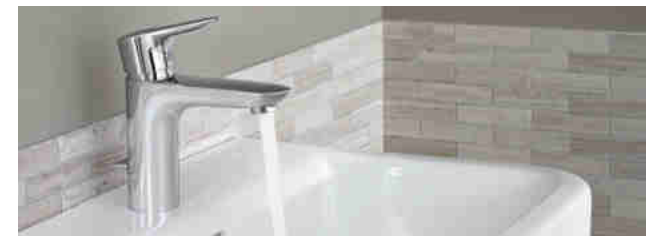
WC Ausstattung

Hänge-WC als Flach- bzw. Tiefspüler gemäß Bemusterung mit WC-Sitz; Unterputzspülkasten mit Betätigung von vorne, geeignet für 2-Mengenspültechnik.



Handwaschbecken

Handwaschbecken lt. Bemusterung mit Einhebelmischbatterie und Siphon; Eckventile verchromt



Außenbereiche

Alle Eigengärten und Terrassen erhalten einen selbst entleerenden Kaltwasseranschluss an der Außenfassade.

INSTALLATION ELEKTRO (OHNE GERÄTE)

Schalter- und Steckdosenprogramm:

Wippschalter und Steckdosen in Großflächenprogramm weiß, Fabrikat LEGRAND oder Gleichwertiges.

Steckdosen:

Wohnraum: 8 Stück

Schlafzimmer: 8 Stück

Sonstige Zimmer: 6 Stück

Vorzimmer: 4 Stück

Abstellraum 2 Stück

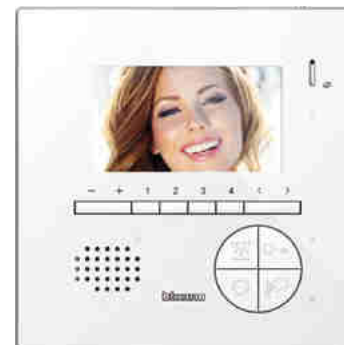
Bad: 1 Stück bei Einfachwaschtisch
1 Stück Doppelsteckdose bei Doppelwaschtisch
1 Stück für Waschmaschine
1 Stück für Trockner

Küche: 6 Stück Nähe Arbeitsplatte
1 Stück Mikrowelle
1 Stück Geschirrspüler
1 Stück Kühlschrank
1 Stück E-Herd (380 V)
1 Stück Dunstabzug

Terrassen: 1 Stück Feuchtraumsteckdose



Lichtschalter



Gegensprechanlage mit Video

EINRICHTUNG ELEKTRO

Lichtschalter

In jedem Raum jeweils bei den Türen als Ein-/Aus-schalter; bei mehreren Zugängen als Wechselschalter bzw. Kreuzschalter ausgeführt.

Lichtauslässe

Die Ausführung erfolgt jeweils in Raummitte, bzw. nach Einrichtungsplan über Esstisch oder Sitzgruppe, im Bad zusätzlich über dem Waschtischspiegel, im WC und Abstellraum als Deckenauslass. Auf Terrassen bzw. Balkonen wird jeweils ein Lichtauslass hergestellt.

Sprechanlage und Türklingel

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Türklingel, welche vom Tableau bei den jeweiligen Eingängen in die Anlage zu bedienen ist. Neben der Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster ausgeführt. Die Sprechstellen werden als Wandsprechstellen mit integrierter Türklingel ausgeführt. Auf Wunsch ist die Innenstelle als Videosprechstelle ausführbar.

Telefon

Die Telefonverrohrung wird als Leerverrohrung einmal zum Medienverteiler geführt.

7 AUSSTATTUNG ELEKTRO DETAILS

TV

Ein TV-Auslass wird in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen.

Kommunikationsinfrastruktur- Strukturierte Verkabelung

Sternförmig wird vom Medienverteiler, in dem jeweils ein Anschluss von Kabel TV (Kabelplus) und FTTH (Glasfaserkabel von A1 Telekom Austria AG) untergebracht ist, ein Leerrohr mit 2 Vorspanndrähten in jeden Aufenthaltsraum geführt. Somit ist es möglich, jedem Aufenthaltsraum eine individuelle Medien-, Telefon- und/oder Computeranbindung zu geben.

Grundsätzliches

Die genaue Anordnung der Installationen kann den Haustechnikplänen entnommen werden. Die Stromzählereinrichtungen befinden sich im UG, so dass eine spätere Einbindung einer Elektroautoladestation problemlos für jeden möglich ist.

Erdung Blitzschutz

Die Erdung wird als Fundamenterdung nach TAEV ausgeführt. Im Keller wird eine Potentialausgleichschiene nach ÖVE-EN2 montiert. Wasserleitungen, Aufzug usw. werden an die Potentialausgleichschiene angeschlossen. Die Blitzschutzanlage wird nach ÖVE-E49 und den ÖNORMEN 2950 und 2970 ausgeführt.

ENTLÜFTUNGEN

Innenliegende Räume

Die Entlüftung innenliegender Räume wird entsprechend den Behördenvorschriften ausgeführt. Für den möglichen Anschluss von Dunstabzugshauben in Küchen werden Anschlüsse vorgesehen, welche über Dach entlüftet werden.

Lüftung Sanitärräume

Bad: Einzelraumlüfter über Schalter geschaltet.

WC: Einzelraumlüfter über Nachlaufrelais geschaltet.

Brandrauchentlüftung

Im Stiegenhaus der Stiege 3 wird eine Brandrauchentlüftung gemäß den gültigen Vorschriften vorgesehen.

Rauch- und Abgasfänge

Kamine werden in den einzelnen Wohnungen mit Durchmesser 18 cm als Isolierkamine ausgeführt. Die Zugänglichkeit gemäß NÖ Bauordnung ist überall zu gewährleisten.

BRUNN AM GEBIRGE
KIRCHHAIMERHÖFE



8 GRUNDSÄTZLICHES

Bauinformationen

Stand des Bauverfahrens: Rechtskräftige Baubewilligung vom 13.01.2017

Baubeginn: Frühjahr 2017

Voraussichtliche Übergabe der Wohnungen: Herbst 2018

1. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

2. Veränderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Diesbezüglich ist mit dem Bauträger Einvernehmen in Schriftform herzustellen. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

3. Die Planmaße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz und Wandbelägen), daher sind für Einbauten Naturmaße zu nehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

KONTAKT

**KVG Bauträger GmbH
Brunnergasse 1-9/10
2380 Perchtoldsdorf**

T +43 1 869 96 40 - 0

F +43 1 869 96 40 - 20

wohnraum@kvg-immobilien.at

www.kvg-immobilien.at

Kontaktieren Sie uns!