

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Doppelhausanlage Schneebergblick 2325 Himberg, Münchendorferstraße 29 – 45



INHALTSVERZEICHNIS	II
1. LAGE DES ORTES HIMBERG	1
1.1. Anbindung mit PKW	1
1.2. Anbindung mit öffentlichem Verkehrsmittel	1
2. LAGE DER DOPPELHAUSANLAGE IM ORT.....	2
2.1. Bildungseinrichtungen.....	3
2.2. Lage und Ausblick der Doppelhausanlage	3
2.3. Ärzte und Rot Kreuz Station und Polizei	4
2.4. Infrastruktur	4
3. GRÖSSE DER EINZELNEN HÄUSER	4
4. AUSSTATTUNG FÜR JEDE WOHNEINHEIT.....	7
4.1. Verwendete Materialien.....	7
4.2. Innenausstattung.....	7
4.3. Erdgeschoß.....	8
4.4. Obergeschoß	9
5. INSTALLATIONEN.....	10
5.1. Sanitär	10
5.2. Elektro	10

1. Lage des Ortes Himberg

Die Ortschaft Himberg liegt ca. 25km südlich vom Zentrum nahe der Stadtgrenze Wien.

Die Marktgemeinde verzeichnet ca. 7500 Einwohner und ist trotz ländlicher Idylle infrastrukturell gut ausgestattet.



Abb. 1: Lage der Ortschaft Himberg

1.1. Anbindung mit PKW

Durch eine Umfahrung der Ortschaft wurde das Ortszentrum deutlich vom PKW- und LKW-Verkehr entlastet und bietet Anbindung über die B15 auf die S1 Auffahrt Leopoldsdorf und Auffahrt Schwechat – Zwölfaxing.

1.2. Anbindung mit öffentlichem Verkehrsmittel

Die Ortschaft verfügt über einen eigenen Bahnhof, der von diesen Wohnhäusern aus in ca. 10 Gehminuten erreichbar ist. Der Bahnhof ist die Einstiegstelle an der S - Bahnstrecke Neusiedl am See – Wien Hauptbahnhof, der mit dem Zug in ca. 15 min. erreicht wird. Ein Busbahnhof im Ortszentrum bietet die Möglichkeit der Anbindung zur Wiener U-Bahn, mit einer direkten Ausstiegsstelle bei der U1 Station Oberlaa.

2. Lage der Doppelhausanlage im Ort

Die Doppelhausanlage befindet sich am südöstlichen Ortsrand ca. 950m und 10 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt.

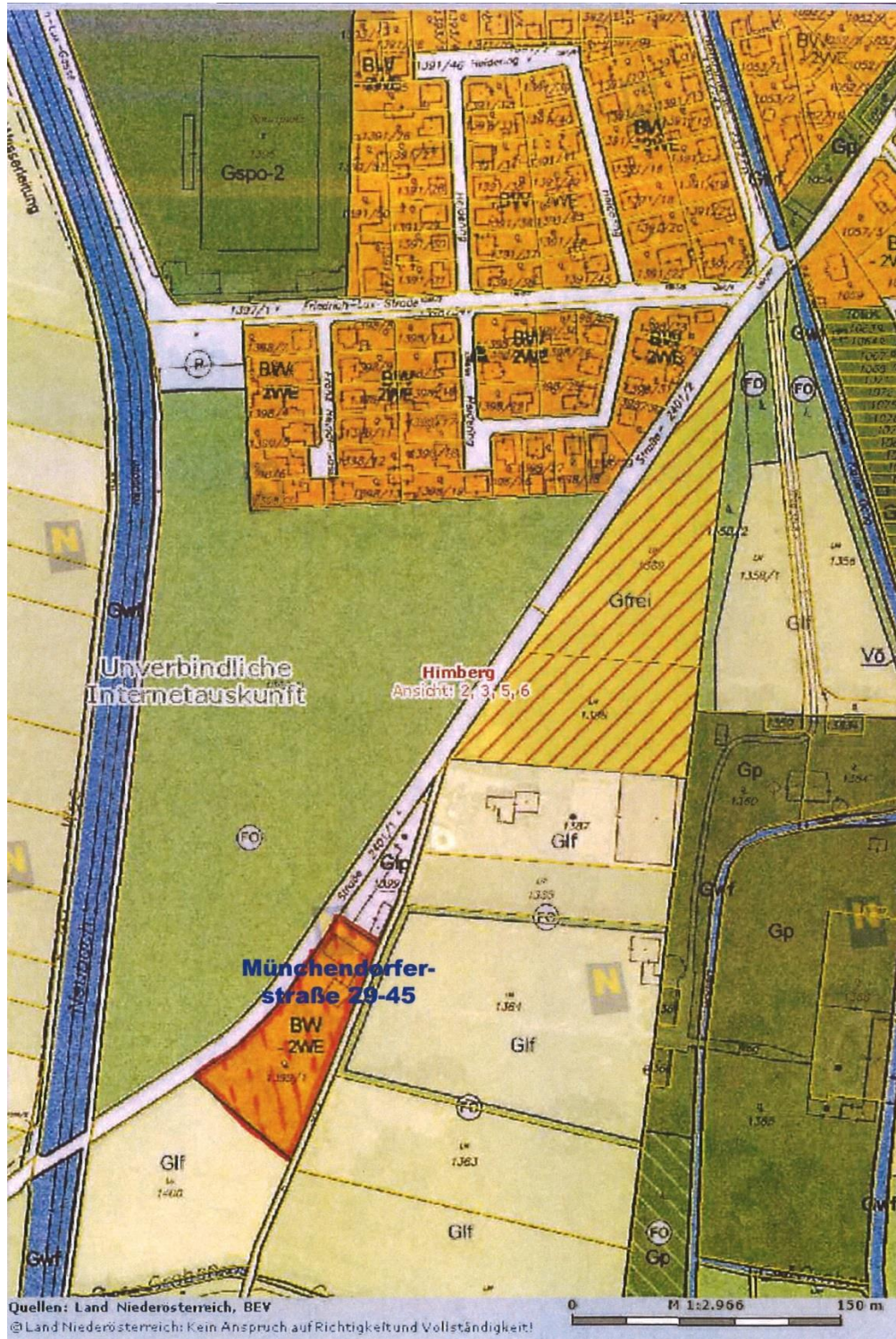


Abb. 2: Übersicht Ortschaft

2.1. Bildungseinrichtungen

Im Ortskern befinden sich 1 Kindergruppe, 2 Kindergärten, 1 Kinderhort, 1 Volksschule, 1 Neue Mittelschule sowie eine polytechnische Schule, all diese Einrichtungen sind in ca. 5 Gehminuten vom Standort aus zu erreichen.

2.2. Lage und Ausblick der Doppelhausanlage

Die Doppelhausanlage besticht durch ihre absolute Ruhelage mit einem unverbaubaren Ausblick auf den Schneeberg, sowie die angrenzenden Grünflächen und der direkte Zugang zu einem unverbaubaren Naturgebiet mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge und Radausflüge.



Abb. 3: Übersichtsplan der Anlage

2.3. Ärzte und Rot Kreuz Station und Polizei

Ebenfalls in ca. 10 Gehminuten befinden sich 3 Praxen von praktischen Ärzten und eine Rot Kreuz Station mit Notarzt und Erstversorgung, sowie die neue Polizeistation, die ebenfalls in 10 Gehminuten erreichbar ist.

2.4. Infrastruktur

Der Hauptplatz beherbergt Einkaufsläden, Gaststätten, Banken und eine Postfiliale. Supermärkte befinden sich im Ortszentrum sowie am Ortsrand.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten einige Parks, ein ca. 2 min. entfernter Sportplatz, eine Sporthalle, Tennisplätze, Reitanlagen, sowie 1 Fitnessstudio und die direkt an die Anlage anschließenden Radwege. Im Industriegebiet, das durch die Ostbahnlinie vom Ortskern getrennt ist, befinden sich Gewerbebetriebe, die für einige Bewohner Arbeitsplätze bieten.

3. Grösse der einzelnen Häuser

Die Doppelhäuser wurden so geplant, dass ein niedriger Energiebedarf im Vordergrund steht. Die Bauweise ist Ziegelmassiv mit einer hochwertigen Vollwärmeschutzfassade.

Die Ausrichtung aller Objekte erfolgt nach Südwesten. 2 Vollgeschosse ermöglichen eine Raumaufteilung für einen Wohnbereich im Erdgeschoß und einen Ruhebereich im Obergeschoß. Eine Fußbodenheizung durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe gespeist, sorgt für behagliches Wohnklima. Zusätzlich wird die Möglichkeit eines Notkamines geschaffen. Als Dachform wird ein Flachdach mit hochwertiger Dämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt. Jede Wohneinheit verfügt über die Möglichkeit von 2 PKW-Abstellplätzen und einer Terrasse im Bereich des eingezäunten Gartens.

Die Wohnflächen sind aus nachstehender Liste zu entnehmen.

Münchendorferstraße 29 TYP 2		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche		239,41 m ²	250,59 m ²
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	7,78 m ²	7,78 m ²
	AR	2,82 m ²	2,82 m ²
	TR	6,21 m ²	6,21 m ²
	WC	2,20 m ²	2,20 m ²
	KÜ	8,81 m ²	8,81 m ²
	WZ/EZ	33,12 m ²	33,12 m ²
		60,94 m ²	60,94 m ²
Obergeschoß	VR	3,70 m ²	4,48 m ²
	Bad	6,82 m ²	6,59 m ²
	WC	2,42 m ²	2,42 m ²
	KIZI 1	13,02 m ²	12,45 m ²
	KIZI 2	13,57 m ²	13,07 m ²
	SCHLAZI	19,17 m ²	14,33 m ²
	AR	4,84 m ²	
		58,70 m ²	58,18 m ²
		119,64 m ²	119,12 m ²

Abb. 4: Wohnflächen Münchendorferstraße 29

Münchendorferstraße 31 TYP 2		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche		230,35 m ²	268,65 m ²
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	7,78 m ²	7,78 m ²
	AR	2,82 m ²	2,82 m ²
	TR	6,21 m ²	6,21 m ²
	WC	2,20 m ²	2,20 m ²
	KÜ	8,81 m ²	8,81 m ²
	WZ/EZ	33,12 m ²	33,12 m ²
		60,94 m ²	60,94 m ²
Obergeschoß	VR	3,70 m ²	4,48 m ²
	Bad	6,82 m ²	6,59 m ²
	WC	2,42 m ²	2,42 m ²
	KIZI 1	13,02 m ²	12,45 m ²
	KIZI 2	13,57 m ²	13,07 m ²
	SCHLAZI	19,17 m ²	14,33 m ²
	AR	4,84 m ²	
		58,70 m ²	58,18 m ²
		119,64 m ²	119,12 m ²

Abb. 5: Wohnflächen Münchendorferstraße 31

Münchendorferstraße 33 TYP 2		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche		235,86	249,14
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	7,78 m ²	7,78 m ²
	AR	2,82 m ²	2,82 m ²
	TR	6,21 m ²	6,21 m ²
	WC	2,20 m ²	2,20 m ²
	KÜ	8,81 m ²	8,81 m ²
	WZ/EZ	33,12 m ²	33,12 m ²
		60,94 m ²	60,94 m ²
Obergeschoß	VR	3,70 m ²	4,48 m ²
	Bad	6,82 m ²	6,59 m ²
	WC	2,42 m ²	2,42 m ²
	KIZI 1	13,02 m ²	12,45 m ²
	KIZI 2	13,57 m ²	13,07 m ²
	SCHLAZI	19,17 m ²	14,33 m ²
	AR	4,84 m ²	
		58,70 m ²	58,18 m ²
		119,64 m ²	119,12 m ²

Abb. 6: Wohnflächen Münchendorferstraße 33

Münchendorferstraße 35 TYP 1		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche		225,55	259,45
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	9,83 m ²	9,83 m ²
	AR	1,80 m ²	1,80 m ²
	AR		2,83 m ²
	TR	6,07 m ²	6,07 m ²
	WC	2,02 m ²	2,02 m ²
	KÜ	8,36 m ²	5,25 m ²
	WZ/EZ	33,50 m ²	33,50 m ²
		61,58 m ²	61,30 m ²
Obergeschoß	VR	6,63 m ²	6,63 m ²
	Bad	6,76 m ²	6,76 m ²
	WC	2,20 m ²	2,20 m ²
	KIZI 1	12,64 m ²	12,64 m ²
	KIZI 2	12,59 m ²	12,59 m ²
	SCHLAZI	13,55 m ²	13,55 m ²
	AR	4,00 m ²	4,00 m ²
		58,37 m ²	58,37 m ²
		119,95 m ²	119,67 m ²

Abb. 7: Wohnflächen Münchendorferstraße 35

Münchendorferstraße 37 TYP 2		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche	527,00 m²	287,38	239,62
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	8,89 m²	8,89 m²
	AR	2,82 m²	2,82 m²
	TR	7,05 m²	7,05 m²
	WC	2,60 m²	2,60 m²
	KÜ	9,29 m²	9,29 m²
	WZ/EZ	36,86 m²	36,86 m²
		67,51 m²	67,51 m²
Obergeschoß	VR	4,49 m²	4,69 m²
	Bad	7,27 m²	7,33 m²
	WC	2,47 m²	2,63 m²
	KIZI 1	14,72 m²	14,09 m²
	KIZI 2	14,73 m²	14,19 m²
	SCHLAZI	22,72 m²	16,09 m²
	AR		5,64 m²
		66,40 m²	64,66 m²
		133,91 m²	132,17 m²

Abb. 8: Wohnflächen Münchendorferstraße 37

Münchendorferstraße 39 TYP 1		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche	555,00 m²	306,24	248,76
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	10,57 m²	10,84 m²
	AR	1,80 m²	1,80 m²
	AR	2,62 m²	2,83 m²
	TR	6,02 m²	7,66 m²
	WC	2,02 m²	2,02 m²
	KÜ	8,36 m²	6,56 m²
	WZ/EZ	40,06 m²	40,14 m²
		71,45 m²	71,85 m²
Obergeschoß	VR	7,21 m²	7,89 m²
	Bad	7,13 m²	7,07 m²
	WC	2,19 m²	1,54 m²
	KIZI 1	15,69 m²	15,80 m²
	KIZI 2	15,04 m²	15,90 m²
	SCHLAZI	15,54 m²	15,75 m²
	AR	5,88 m²	4,83 m²
		68,68 m²	68,78 m²
		140,13 m²	140,63 m²

Abb. 9: Wohnflächen Münchendorferstraße 39

Bauplatz C ON43 TYP 1		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche	548,00 m²	290,76	257,24
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	10,84 m²	10,84 m²
	AR	3,18 m²	3,18 m²
	AR	1,80 m²	1,80 m²
	TR	7,66 m²	7,66 m²
	WC	2,34 m²	2,34 m²
	KÜ	7,39 m²	7,39 m²
	WZ/EZ	37,29 m²	37,29 m²
		70,50 m²	70,50 m²
Obergeschoß	VR	7,48 m²	7,48 m²
	Bad	8,40 m²	8,40 m²
	WC	1,54 m²	1,54 m²
	KIZI 1	14,13 m²	14,13 m²
	KIZI 2	14,19 m²	14,19 m²
	SCHLAZI	16,20 m²	16,20 m²
	AR	5,51 m²	5,51 m²
		67,45 m²	67,45 m²
		137,95 m²	137,95 m²

Abb. 10: Wohnflächen Münchendorferstraße 43

Münchendorferstraße 45 TYP 1		Anteile je Wohneinheit	
		Haus A	Haus B
Grundstücksfläche	572,00 m²	276,93	295,08
Wohnfläche			
Erdgeschoß	VR	11,27 m²	10,88 m²
	AR	1,80 m²	1,80 m²
	AR	2,13 m²	
	TR	5,93 m²	5,93 m²
	WC	2,01 m²	2,13 m²
	KÜ	8,40 m²	7,80 m²
	Gard.	2,26 m²	2,26 m²
	Speis		3,00 m²
	WZ/EZ	40,09 m²	40,09 m²
		73,89 m²	73,89 m²
Obergeschoß	VR	8,17 m²	8,17 m²
	Bad	8,03 m²	8,03 m²
	WC	2,15 m²	2,15 m²
	KIZI 1	15,95 m²	15,95 m²
	KIZI 2	15,77 m²	15,77 m²
	SCHLAZI	15,82 m²	15,82 m²
	AR	5,05 m²	5,05 m²
		70,94 m²	70,94 m²
		144,83 m²	144,83 m²

Abb. 11: Wohnflächen Münchendorferstraße 45

4. Ausstattung für jede Wohneinheit

4.1. Verwendete Materialien

Die Außenwände werden mit hochwertigem, zertifiziertem Ziegel mit hervorragender Ökobilanz und einer qualitätsgeprüften und umweltverträglichen Vollwärmeschutzfassade errichtet.

Die Innenwände werden ebenfalls mit einem hochwertigen Ziegel aus natürlichem Rohstoff hergestellt.

Eine Flachdachdämmung aus geprüften und zertifizierten Materialien findet unter einer hochwertigen Dachabdichtung gem. ÖNORM B3660 Anwendung.

4.2. Innenausstattung

Jede Wohneinheit verfügt über folgende Räume mit angeführter Standardausstattung:

Erdgeschoß: 1 Vorraum
1 Garderobe
1 WC
1 Technikraum
1 Abstellraum und 1 Speis bzw. 2 Abstellräume (wahlweise)
1 Küche
1 Esszimmer (mit angeschlossener Terrasse)
1 Wohnzimmer (mit angeschlossener Terrasse)

Obergeschoß: 1 Gang
1 Elternschlafzimmer
2 Kinderzimmer
1 Abstellraum
1 Bad

Die Belichtung bzw. Belüftung wird durch großzügige Dreh- bzw. Kippfenster gewährleistet. Der Zugang auf die Terrasse erfolgt über Dreh-/Kipptüren bzw. Hub-Schiebetüren. Die Eingangstür besteht aus einem Türblatt und einer Fixverglasung.

4.3. Erdgeschoß

Vorraum, Garderobe,

Technikraum,

Abstellraum, Speis: Heizestrich

Innenputz

WC: Heizestrich

Innenputz

Unterputzleitungen und Unterputz Gestell für Hänge WC und Handwaschtisch (keine Ausstattungsgegenstände)

Küche: Heizestrich

Innenputz

Wohnzimmer,

Esszimmer: Heizestrich

Innenputz

Stiegenhaus: Rohbetonstiege

Innenputz

Handlauf einseitig (Wandmontage)

4.4. Obergeschoß

Gang,

Abstellraum: Heizestrich
Innenputz

Bad: Heizestrich
Innenputz

Unterputzleitungen und Unterputz Gestell für Hänge WC
und Handwaschtisch (keine Ausstattungsgegenstände)

Elternschlafzimmer,

Kinderzimmer: Heizestrich
Innenputz

Die Fußbodenbeläge werden im Standard wie bemustert gegen Aufzahlung
ausgeführt.

Die Wände sind mit einem Standard Kalk-Zementputz, die Nassräume werden mit
einem Zementputz ausgeführt.

Fenster,

Außentüren: Kunststoff-Alu
3-fach Isolierverglasung

5. Installationen

5.1. Sanitär

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss (inkl. div. Absperrorgane)
Roh- und Abflussinstallation aus Kunststoff

Bäder, WC: Kalt- und Warmwasseranschluss (inkl. div. Absperrorgane)
WC inkl. UP-Gestell
Roh- und Abflussinstallation aus Kunststoff

Technikraum: Kaltwasseranschluss

Außenbereich: 1 Stk. Kaltwasser Gartenleitung (inkl. div. Absperrorgane)

Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz der EVN-Wasser.
Die Abwässer werden zu einer gemeinsamen Druckanlage abgeleitet, die an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist.

5.2. Elektro

Die Elektroinstallationen werden über einen Haussicherungskasten im Haustechnikraum des Gebäudes verteilt, so dass jede Wohneinheit eine eigene Einheit bildet. Die Lichtschalter und Steckdosen werden in weiß Standard ausgeführt. In jeder Küche wird ein Anschluss für einen E-Herd mit Backrohr eingerichtet. Die Auslässe für Beleuchtungskörper werden vorbereitet und sind nicht im Leistungsumfang inkludiert. Die Anspeisung jeder Wohneinheit erfolgt über einen Strombock im Bereich der Grundgrenze am Zufahrtsweg.

Der Zähleranschluss und die Hauptzuleitung bestehen aus:

1 Zählerplatz für Zählerschleife

Hauptzuleitungskabel Erdkabel E-YY-J-5 x 16mm²

Überspannungsableiter 3 polig B/C

Die Ausstattung der einzelnen Räume beinhaltet standardmäßig:

Küche:

6 Arbeitssteckdosen

1 Schuko Steckdose für Geschirrspüler

1 Schuko Steckdose für Mikro

1 Anschluss für E-Herd

1 Schuko Steckdose für Dunsthaube

1 Schuko Steckdose für Kühlschrank

1 Serienschalter

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass

Wohnzimmer

Essbereich:

- 6 Schuko Steckdosen
- 4 Wechselschalter
- 2 Deckenlichtauslass
- 1 SAT-Anschluss
- 2 Brandmelder

Vorraum:

- 1 Schuko Steckdosen
- 1 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Brandmelder

WC:

- 1 Serienschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Anschluss für Lüfter

Abstellraum:

- 1 Schuko Steckdosen
- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass

Bad:

- 2 FR Schuko Steckdosen
- 1 Schuko Steckdosen für Waschmaschine
- 1 Schuko Steckdosen für Wäschetrockner
- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass

Kinderzimmer:

- 4 Schuko Steckdosen
- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Leerrohr für SAT
- 1 Brandmelder

Schlafzimmer:

- 5 Schuko Steckdosen
- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Leerrohr für SAT
- 1 Brandmelder

Änderungen aus technischer Sicht bleiben dem Verkäufer vorbehalten, um ihnen eine, dem Stand der Technik angepasste Leistung anbieten zu können.

Die Anpassung der Fenster- und Türgrößen an der Terrassenseite können durch den Kunden erfolgen. Die restlichen Ansichtsseiten sollen beibehalten werden!