

Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
3142  
Weißenkirchen/Perschling

## PROSPEKTUNTERLAGEN



Die gemeinnützige Bau-, Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Alpenland beabsichtigt die Errichtung einer Wohnhausanlage. Die Gesamtanlage umfasst 7 Wohnhäuser (34 Wohnungen) und 15 Reihenhäuser. In der ersten Bauphase kommen 3 Wohnhäuser (16 Wohnungen) zur Ausführung.

Die südorientierten und zweigeschossigen Wohnhäuser werden nach den derzeit gültigen Richtlinien des Förderungsmodells für Mehrfamilienwohnhäuser des Landes Niederösterreich errichtet.

Jeder Wohneinheit ist ein PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet.

### Verkaufsinformation:

Alpenland  
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
A-3100 St. Pölten, Rennbahnstraße 30  
Tel.: 02742/204 Fax.: 02742/204-260  
verkauf@alpenland.ag  
www.alpenland.ag



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-04-07

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**

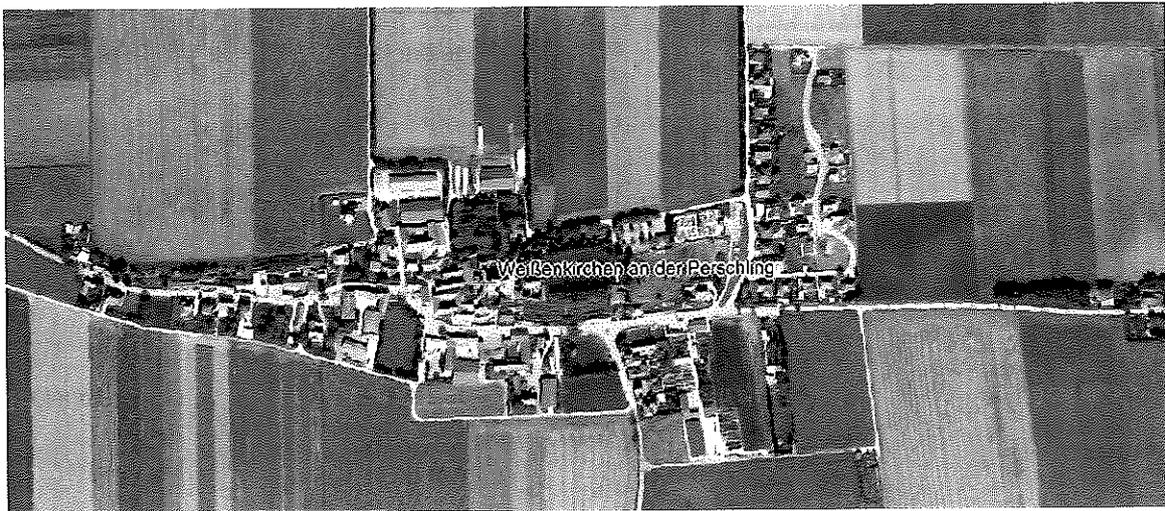




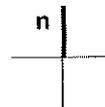
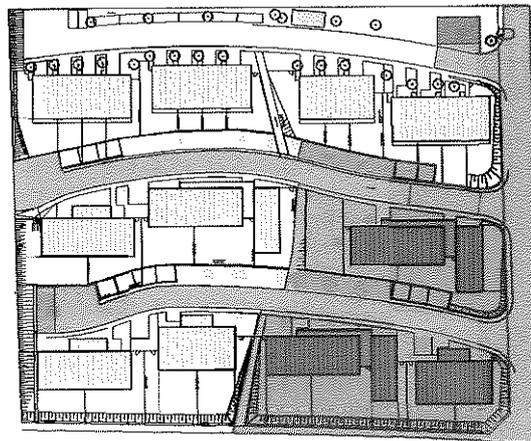
Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
3142  
Weißkirchen/Perschling

**LAGE**

**Lage im Ortsgebiet**



**Bauphase 1**



Maßstab 1:2000



ARCHITECT

CHRISTIAN MANG

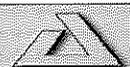
3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**

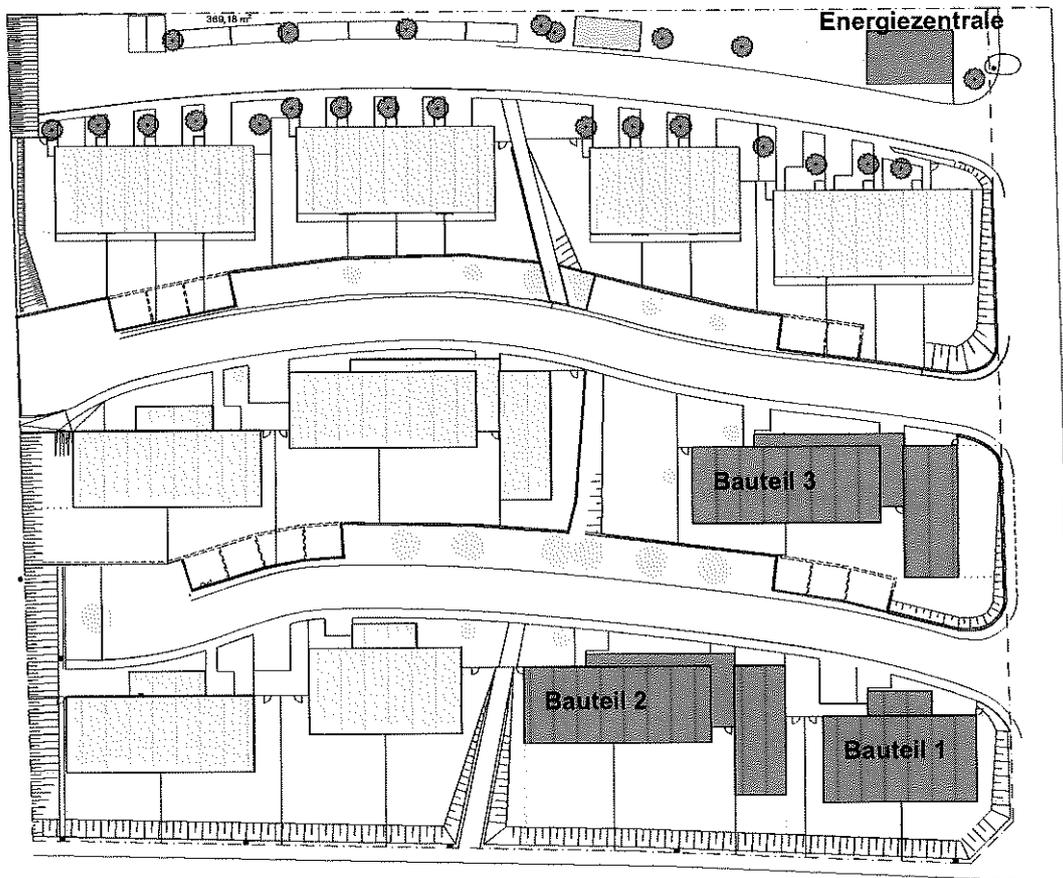




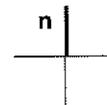
Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**

3142  
Weißenkirchen/Perschling

**ÜBERSICHT  
BAUTEILE**



Maßstab 1:1000  
0 50m



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG DOMINIKANERPLATZ 2

3500 KREMS

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**





## BESCHREIBUNG

### Situation und Lage:

Ausgehend von der südseitig gelegenen Landesstraße wird die neue Wohnhausanlage mit einer geplanten Stichstraße und daran kammartig angeschlossener Wohnstraßen erschlossen. Die 3 Wohnstraßen folgen dem Hangverlauf und enden ostseitig jeweils mit einem Wendeplatz.

Die einzelnen Gebäude folgen dem Verlauf der Höhenschichtenlinien des Hanges, und verfügen punktuell über Gebäudeabwinkelungen. Durch die Variation einzelner Gebäudetypen und deren unterschiedliche Grundriss-Positionierung entsteht eine städtebauliche Struktur, welche überschaubare Freiräume und eine optische Durchlässigkeit der Gesamtanlage erzeugt, sowie der Ausblickssituation des Südhanges Rechnung trägt.

In ihrer inneren Struktur sind die elf Gebäude als südorientierte Baukörper mit nordseitig gelegener, teilweise laubengangartiger Erschließungsstruktur konzipiert. Im Bereich der kammartigen Erschließungsstraßen werden hangseitig PKW-Stellplätze sowie einzelne Nebenraumgruppen angeordnet. Für die gesamte Anlage sind im Bereich jeder Wohnstraße zentral gelegene, überdeckte Müllräume vorgesehen.

Die Errichtung der gesamten Anlage erfolgt in einzelnen Bauphasen, wobei in der Ersten 3 Baukörper (Südöstlich gelegen) mit 16 Wohnungen in jeweils zwei Geschossen errichtet werden.

Die einzelnen Gebäude sind als verputzte Baukörper in Kombination mit variierenden Fensterformaten, sowie entsprechenden Gebäudevorsprüngen im Loggien- und Eingangsbereich konzipiert. Südseitig werden die Gebäudefronten mittels vorgelagerter Terrassen und Loggienflächen gegliedert.

Die erforderlichen Böschungswände werden mittels Sichtbetonflächen oder Böschungen ausgebildet. Im Bereich großflächiger Sichtflächen sind partiell Wandbegrünungen vorgesehen.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**

3142  
Weißenkirchen/Perschling

Beschreibung

Weiters ist zu erwähnen, dass die Wohnungen im Erdgeschoss eine vorgelagerte Terrasse mit Abstellraum sowie einen Eigengarten aufweisen.  
Die Wohnungen im Obergeschoss besitzen eine Loggia sowie ebenfalls einen Abstellraum Richtung Osten.

Die Baukörper haben einen jährlichen Heizwärmebedarf von ca. 28 KWh/m<sup>2</sup>a, dies wird durch eine dichte und gut wärmegeämmte Gebäudehülle erreicht.  
Die Dichtheit der Gebäudehülle wird über einen Luftdichtenachweis, den sogenannten "Blower Door Test" geprüft. Der angegebene Wärmebedarf wird nur erreicht, wenn die Wohnung entsprechend den technischen Vorgaben benutzt wird:

In jeder Wohnung ist in den WC's eine mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung untergebracht.

- konstante Beheizung aller im Verband befindlichen Wohneinheiten
- konstante Belüftung der Wohneinheit über die bauseits installierte kontrollierte Wohnraumlüftung - durch Fensterlüftung wird wärme dem Lüftungskreislauf entzogen und muss zusätzlich nachgeliefert werden (zusätzliche Heizkosten).
- regelmäßige Wartung des Lüftungsgerätes samt Reinigung der Luftfilter
- Einhaltung der in der Bedienungsanleitung angeführten Einrichtungshinweise
- Wandmontagen an Außenwänden oder Wänden zu unbeheizten Räumen ohne entsprechende Nachbehandlung durch ein hiefür konzessioniertes Unternehmen beeinflussen wesentlich die Luftdichtheit des Gebäudes.

Heizung:

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine eigene Energiezentrale welche mit Pellets beheizt wird. Über eine Fernwärmeleitung wird das Heizmedium zu den Wärmetauschern und den zentralen Warmwasserboilern gebracht. Die Beheizung der Räume erfolgt über Radiatoren.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MARIĆ

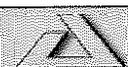
3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**

3142  
Weißenkirchen/Perschling

Beschreibung

**Dach:**  
Pultdach bekiest

**Kanal:**  
Fäkal- Schmutz- Regenwässer werden an den Schmutzwasserkanal bzw. Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.  
Die Kanalausführung erfolgt laut Ö-Norm, innerhalb des Gebäudes werden die Leitungen in Schächten bzw. unter der Fundierung geführt.

**Strom:**  
Anschluss - E - Werk

**Wasser:**  
Anschluss an der Gemeindewasserleitung

**Müllplatz:**  
dieser befindet sich jeweils nördlich der Baukörper und weist an 3 Seiten eine massive Ausführung aus Sichtbetonwänden auf, die 4. Seite besteht aus einer Leichtkonstruktion welche auch die Türe beinhaltet.

**Raumhöhen:**  
in Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und Obergeschoss 2,60 m; im WC jeder Wohnung in den Gangflächen ist eine abgehängte Decke (Gipskarton) ausgeführt. (Verkleidung der Lüftungsleitungen, Abhanghöhe bis 35 cm). Nach Erfordernis werden verkleidete Lüftungsleitungen an den Wänden zu den Einblasöffnungen geführt (Scheinunterzug).



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3900 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Wohnhausanlage

**WEISSENKIRCHEN**

3142

Weißkirchen/Perschling

## **Ausstattungsbeschreibung Allgemein**

### **Außenanlagen:**

der vor Baubeginn abgehobene Mutterboden wird nach Baufertigstellung wieder aufgebracht und besäht.

### **Konstruktion:**

alle Konstruktionen werden nach dem neuen technischen Stand durchgeführt und entsprechen den Auflagen der NÖ Bauordnung. Der Bauherr behält sich das Recht vor, aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergaben, Änderungen von Arbeiten vorzunehmen.

### **Fundamente:**

U-Betonplatte

### **aufgehendes Mauerwerk:**

Außen- und Innenwände: Hochlochziegel und Vollwärmeschutzfassade

### **Trennwände zu Stiegenhaus.**

25 cm Hochlochziegel, 1,5 – 2 cm Gipsputz, stiegenhausseitig 20 cm Wärmedämmung.

### **Wohnungstrennwände:**

24 cm Stahlbetonkern mit beidseitiger Heraklitbeplankung und Gipsputz

### **Geschossdecken:**

Stahlbetonelementdecke, Stärke nach statischem Erfordernis, Beschüttung mit gebundener Beschüttung; Trittschalldämmung mit Zementestrich.

### **Letzte Geschossdecke, Dachstuhl:**

Stahlbetonelementdecke, Stärke nach statischem Erfordernis, mit Wärmedämmung, hinterlüftetes Foliendach bekies

### **Zwischenwände:**

10 cm Hochlochziegel verputzt oder gleichwertiges



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





Wohnhausanlage

# WEISSENKIRCHEN

3142

Weißkirchen/Perschling

Ausstattungsbeschreibung

## **Fenster + Außentüren**

Kunststoff, mit Isolierverglasung

## **Stiegehäuser:**

Stiegläufe von Podesten mittels Schallschuttlager getrennt, mit keramischem Belag.

## **kontrollierte Wohnraumlüftung:**

Abluft in WC, Küche und Bad, Luftzufuhr über Zuluftöffnung in den Aufenthaltsräumen.

Verteilung der Luft über Türspalt der Innentüren.

## **Heizung:**

Zentrale Pelletsheizung (Energiezentrale)

## **Kaminkonstruktion:**

Notkamin (Durchmesser 16 cm mit Thermoluftzug)

## **Parkplätze:**

Grundsätzlich ist jeder Wohnung ein Abstellplatz zugeordnet. Die 4-Zimmer-Wohnungen (Top 2/2, Top 2/3, Top 2/5, Top 2/6, Top 3/2, Top 3/3, Top 3/5, sowie Top 3/6) erhalten je 2 Stellplätze.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN |

alpenland





Wohnhausanlage

**WEISSENKIRCHEN**

3142

Weißkirchen/Perschling

## BESCHREIBUNG DER GRUNDAUSSTATTUNG

Alle Konstruktionen werden nach dem neuen technischen Stand durchgeführt und entsprechend den Auflagen der NÖ Bauordnung. Der Bauherr behält sich das Recht vor, aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe, Änderungen von Ausführungen bzw. Ausstattungen vorzunehmen.

**Fußboden:** Die Aufenthaltsräume erhalten Laminat auf Trittschallmatten, schwimmender Estrich, mit Sockelleisten aus Holz.

Das Bad, WC, Abstellraum und Gänge erhält einen Boden aus Fliesen (einfärbig).

**Fenster / Türen:** Kunststofffenster und Loggia-Terrassentür mit Wärmeschutzverglasung, Sohlbänke Blech, pulverbeschichtet, weiß, innen Werzalit oder ähnl., weiß.  
Innentüren: Stahlzargen, Innentüren mit glatten weißen Türblättern,  
Wohnungseingangstür: Holzzarge, mind. 34 dB, ist mit Einschubzylinder sperrbar (Zentralsperre, 3 Schlüssel) und Einbruchschutz WK 1.

**Jalousien:** Zur Vermeidung von übermäßigem Aufheizen im Sommer sind an den Süd, Ost und West Fenster sowie den Aufenthaltsräumen im Norden Außenjalousien vorgesehen.

**Vorhang-Karniesen:** Sind in unserem Ausstattungsprogramm nicht berücksichtigt und müssen bei Bedarf, nach der Übergabe vom Wohnungsinhaber an eine einschlägige Firma direkt in Auftrag gegeben werden. Unterputz-Karniesen sind aus technischen Gründen nicht möglich.

**Sanitär-Installation:** Diese beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser- und Ablaufleitungen und wird unter Putz verlegt. In den Bädern erfolgt die Verlegung in einer Vorsatzschale. In den Kellerräumen werden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen frei verlegt.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

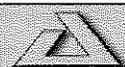
3500 KREMS

DÖMINKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**

3142  
Weißenkirchen/Perschling

Grundausstattung

**Sanitär**

Jede Wohnung erhält einen eigenen Kaltwasserzähler.

**WC:**

**Ausstattung:**

Ein Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan, weiß mit Ringsitz, UP-Spülkasten , Betätigungsplatte in 2-Mengen Spültechnik

**Bad :**

Stahlblechwanne (auf Estrich) Einhandarmatur, Brause und Schlauch

Waschtisch aus Sanitärporzellan, einschl. einer Einlochbatterie und Ablaufgarnitur. Anschluss für Waschmaschine.

**Küche:**

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser, Ablauf auf Putz gerichtet. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Verteilung unterhalb der Küchenschränke auf geeigneter Stelle selbst durchführen zu lassen.

**Warmwasser:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt im Winter bzw. Sommer über die Solaranlage, falls nachgeheizt werden muss, erfolgt dies über die Pelletszentrale.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Warmwasserzähler.

**Elektro-  
Installation:**

Diese umfasst die komplette Installation aller Leitungen vom Wohnungsverteiler zu den Auslässen, Schukosteckdosen und Schalter (weiße Wippschalter).

In Küche Anschluss für Elektroherd (ohne Gerät).

**Gegensprechanlage/Klingel:**

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit Taster für E-Öffner.

Eine Sammeltorsprechanlage mit E-Öffner befindet sich beim Stiegenhauseingang.

Die Reihenhäuser haben eine Sprechanlage ohne Türöffner.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DÖMINKANERDÄTZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Wohnhausanlage  
**WEISENKIRCHEN**

3142  
Weißenkirchen/Perschling

Grundausstattung

**Fernsehanschluss:**

Bereitstellung einer Digital SAT-Anlage; Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer (ohne Receiver).

**Telefon:**

Die Anschlussmöglichkeit an die Telefonversorgung wird durch eine Leerverrohrung bis ins Wohnzimmer jeder Wohnung geschaffen.

Ansuchen bei Telefonbetreiber.

**Alarmanlage:**

Jede Wohnung erhält eine Alarmanlage. Die Fenster und Türen werden über Magnetkontakte gesichert, Im Wohnzimmer kommt ein Bewegungsmelder zum Einsatz. Im Wohnzimmer wird die Alarmzentrale montiert und meldet über eine Sirene im Wohnzimmer.

**Jalousieanschluss:**

Die Jalousien bei jedem Fenster und jeder Balkontüre können über Jalousietaster elektrisch geöffnet bzw. geschlossen werden.

Das Ausstattungsprogramm enthält keine Beleuchtungskörper in den Wohnungen. In jedem Abstellraum (auf Wohnungszähler) kommt ein Lichtauslass, Schalter, Steckdose zur Ausführung, die Installation erfolgt auf Putz.

**Terrasse/EG:**

Belag aus Riffeldielen auf Holzunterkonstruktion.

**Loggia/1. OG  
Heizung:**

Belag aus Riffeldielen auf Holzunterkonstruktion.  
Anschluss an die zentrale Pelletsheizung (Energiezentrale)

Grundlegende Annahme ist, dass alle Räume gleichzeitig beheizt werden und die Belüftung ausschließlich und konstant, über die bauseits installierte Wohnraumlüftung erfolgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Paneelheizkörper. Die Verrechnung der Energie für die Heizung und Warmwasser (Fernwärmespeicher) erfolgt durch den ortsansässigen



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG DOMINIKANERPLATZ 2

SCDD BREITUNG

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Leitungsbetreiber an den Wohnungsmieter/Eigentümer (für jede Wohnung ist ein Wärmemengenzähler für die Heizung vorgesehen).

**Kontrollierte  
Wohnungslüftung:**

Um den Niedrigenergiestandard zu erreichen, wird eine Lüftungsanlage mit Wärmegewinnung "Kontrollierte Wohnungslüftung" - KWL - ausgeführt. Die kontrollierte Wohnungslüftung arbeitet als reine Frischluftanlage. Die Abluft wird abgesaugt (Küche, Bad u. WC) und über eine Wärmerückgewinnung geführt und anschließend über Dach ausgeblasen. Die Frischluft wird ebenfalls über die Fassade im EG-Bereich angesaugt, im Winterbetrieb durch Wärmerückgewinnung erwärmt. In die Luftkanäle werden Schalldämpfer, zur Verhinderung von Schallübertragung eingebaut.

Die Wärmeverluste eines hochwärmegedämmten Mehrfamilienwohnhauses (Niedrigenergiehaus) teilen sich zu etwa 60% auf die Transmissionswärmeverluste durch die Außenbauteile und zu etwa 40% auf die Lüftungswärmeverluste (darunter versteht man die zum Erwärmen, der von außen eindringenden Frischluft, erforderliche Energie) auf. Die Transmissionswärmeverluste können mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln kaum mehr in nennenswertem Ausmaß reduziert werden. Ein großes Einsparungspotential steckt aber in der Reduktion der Lüftungswärmeverluste.

Durch die geringen Luftmengen und geringen Luftaustrittsgeschwindigkeiten sind Zugerscheinungen daher nicht zu befürchten. Der Vorteil gegenüber der herkömmlichen Fensterlüftung liegt aber darin, dass einerseits die Frischluftmenge und damit auch der, für die Lufterwärmung erforderliche, Energiebedarf auf das geringe Ausmaß reduziert werden und durch Verwendung von Filtern, (Frischluftansaugung) Allergiker davon profitieren. Neben der Möglichkeit zur Energieeinsparung bieten KWL-Systeme aber noch eine ganze Reihe von weiteren gravierenden Vorteilen:



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

DOMINIKANERPLATZ 2

3500 KREMS

STAND: 2010-03-30





- ) Die Baufeuchte wird aus den Wohnungen über das Lüftungssystem rasch entfernt.
- ) Auch im laufenden Betrieb besteht keine Gefahr einer zu geringen Lüftung, wodurch die Gefahr der Schimmelbildung in besonders feuchtigkeitsbelasteten Räumen (z.B. Badezimmer, Schlafzimmer) drastisch sinkt.
- ) Lüftung über Fenster ist an sehr kalten Wintertagen praktisch nicht ohne unangenehme Zugserscheinungen möglich. Die KWL ist immer zugfrei.
- ) Die über KWL zugeführte Frischluft wird über Filter gereinigt, was ein Vorteil ist.
- ) Sind in einer Nichtraucherwohnung Raucher zu Besuch, so wird der lästige kalte Zigarettenrauch über das KWL-System wieder abgesaugt.

**Maler und  
Anstreicher:**

Anstrich: Die Stahlzargen-Innentürstöcke werden einfarbig lackiert.  
Maler: Die Decken und Wände werden einheitlich mit weißer Innendispersion gestrichen.

**Verfliesung:**

Bauseits ist eine Verfliesung in den Badezimmern bis Türzargen Oberkante mit Fliesen 20/20 vorgesehen.

**Wohnungs-  
trennwände:**

Installationen in Wohnungstrennwänden dürfen aus Schallschutzgründen nur bedingt ausgeführt werden. Änderungen bedürfen einer Bewilligung.

**Gartenzaun:**

Die Eigengärten werden standardmäßig mit einem Maschenzaun abgeschlossen. In den Eigengärten wird ein Aussenwasseranschluss Kemper Frost über die Hausfassade hergestellt. Die Anordnung des Zauns ist im Übersichtsplan Erdgeschoß eingezeichnet.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

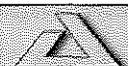
DOMINIKANERPLATZ 2

3500 KREMS

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





Dieser Zaun ist für das Anbringen von Sichtschutzmatten nicht geeignet. Wenn Sie vorhaben, Sichtschutzmatten am Zaun anzubringen, so ist, als Sonderwunsch und gegen Aufzahlung beim Generalunternehmer, ein dafür geeigneter Zaun zu bestellen.

### **Allgemeines:**

Grundsätzlich sind jeder Wohneinheit ein Abstellraum und ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.

Die 4-Zimmer Wohnungen erhalten jeweils 2 Abstellplätze.

Die Abstellraumnummern sind mit den Wohnungsnummern ident.

Die Freiflächen des Grundstückes werden auf vorhandenem Mutterboden besämt (Sportplatzrasenmischung).

Die Abluft eines Küchendunstabzuges darf nicht in die kontrollierte Wohnungs-Lüftungsanlage integriert werden. Es können nur Umluftdunstabzüge zur Verwendung kommen.

### **Kaminkonstruktion**

NOTKAMIN (Durchmesser 16 cm).

Von der Aufstellung eines Ofens wird generell abgeraten da dies im Widerspruch zur Niedrigenergiebauweise steht. Sollte dennoch ein Ofen bzw ein Heizgerät an den Kamin angeschlossen werden, dürfen nur „raumluftunabhängige“ Kaminöfen verwendet werden .

Hiezu ist ein Thermoluftzug in der Kamingruppe vorgesehen.

Die Aufstellung eines Ofens bedarf der Zustimmung der Wohnbaugesellschaft.

Vor der Inbetriebnahme des Notkamines ist darüber hinaus das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer herzustellen.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

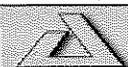
3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





Wohnhausanlage

# WEISSENKIRCHEN

3142

Weißkirchen/Perschling

Grundausstattung

## Bemaßung:

Die in den Plänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße ohne Putzstärken. Die Planmasse sind daher für die Bestellung von Einbaumöbel nicht geeignet! Die Wohnnutzfläche der Wohnungen und deren Räume wurden aufgrund der Rohbaumaße in 1,50m Höhe über Fußboden ermittelt



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





## SONDERWÜNSCHE

In vorangeführten Verkaufsunterlagen haben wir Ihnen die Standardausstattung der Wohnungen bekannt gegeben.

Sie haben die Möglichkeit, Änderungen an der Grundausstattung gegen Aufzahlung vorzunehmen, wenn sie keine Bauverzögerungen mit sich bringen, baubehördlichen Vorschriften nicht widersprechen und vom Bauträger genehmigt werden können.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Bestandes (geplante Erstausführung) auf Ihre Kosten zu verlangen.

Um eine individuelle Ausgestaltung der Wohneinheiten zu ermöglichen, können Änderungswünsche gegenüber dieser Baubeschreibung, hinsichtlich Zwischenwänden, Elektro-Sanitär-Installationen, Fußbodenbelägen, Fliesen, Maler- und Anstreicherarbeiten, innerhalb der Wohneinheiten durchgeführt werden.

Der Ordnung halber muss festgehalten werden, dass ab einem gewissen Baufortschritt Änderungen nicht mehr möglich sind. Aus diesem Grunde informieren Sie sich vor Bekanntgabe von Sonderwünschen, ob die Wünsche aufgrund des Baufortschritts noch berücksichtigt werden können.

Deckenauslässe und Verteilerleitungen werden in die Betondecke eingelegt und können nur bedingt geändert werden.

Generell geben Sie bitte Ihre Sonderwünsche so früh wie möglich bekannt. Alle Planungen und Planänderungen, die bis zur Grundbucheintragung vorgenommen werden, sind mit dem durch den Bauherrn beauftragten Architekten durchzuführen (wegen Benützungsbewilligung- und Nutzwertfeststellung).

In diesem Zusammenhang dürfen wir Sie besonders darauf hinweisen, dass Sie bei verschiedenen Änderungen auch deren Folgeerscheinungen bedenken bzw. veranlassen sollten (z.B., falls Sie durch Verschiebung oder durch Weglassen einer Trennwand die Raumgröße zu ändern wünschen, ist dies auch mit dem Hersteller



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DONNINERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





Wohnhausanlage

# WEISSENKIRCHEN

3142

Weißkirchen/Perschling

Allgemein

der Heizung hinsichtlich der Änderung der Heizkörpergrößen abzusprechen bzw. bei Änderung der Aufgehrichtung von Türen die Verlegung von Schalter und Steckdosen).

Die **Überprüfung und Überwachung Ihrer Sonderwünsche** sind in der Bearbeitung der baulichen Sonderwünsche durch den Architekten nicht enthalten; das bedeutet, dass Sie die ordnungsgemäße Ausführung Ihrer Sonderwünsche selbst im Auge behalten müssen.

Daher: Lassen Sie sich für Sonderwünsche unbedingt ein schriftliches Anbot geben, und erteilen Sie einen Auftrag an den betreffenden Handwerker nur schriftlich, damit Sie sowohl für die Abrechnung, als auch für die Kontrolle eine entsprechende Handhabe besitzen.

Für die Ausführung Ihrer Sonderwünsche sind unbedingt die von uns beauftragten Firmen heranzuziehen, da fremden Firmen aus Haftungsgründen der Zutritt vor Schlüsselübergabe verwehrt werden muss.

Sollten Sie aus irgendwelchen Gründen eine Firma Ihrer Wahl bevorzugen, kann einerseits aus verrechnungstechnischen Gründen keine Gutschrift erfolgen und andererseits darf diese Firma ihre Arbeiten, aus Haftungsgründen, erst nach Übergabe der Wohnung durchführen.

Wir gestatten uns darauf hinzuweisen, dass nur rechtzeitig bekannt gegebene Änderungen aus Gründen der Gesamtbauführung und Fertigstellung berücksichtigt werden können.

Eine Vergütung für unterbliebene Teile der Normausstattung erhält der Wohnungswerber nicht!

Innerhalb der vom Bauträger beschäftigten Professionisten werden jedoch Minderleistungen gegen eine Besserausstattung aufgerechnet.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

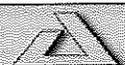
3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





**A) Keine baulichen Änderungen sind möglich:**

1. An den konstruktiven Bauteilen, wie tragenden Wänden und Decken.
2. An den Bauteilen, welche mit der Fassade in Zusammenhang stehen, wie Fenster, Balkongeländer und dgl.
3. An den Elementen der sanitären Installation (Lage der Nassgruppe).

**B) Geändert werden kann:**

1. Die Stellung von Zwischenwänden (10 cm stark), soweit diese nicht mit sanitären Installationen und Lüftungsleitungen in Zusammenhang stehen.
2. Die Lage der Türen in den Zwischenwänden bzw. deren Aufgehrichtung (soweit dies technisch möglich ist).



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

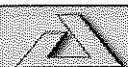
3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





## **Bauliche und planliche Änderungswünsche sind an die Genossenschaft/ Bauherrn bekannt zu geben.**

Planliche Änderungen werden - nach Genehmigung - an den planenden Architekten weitergeleitet. Diese planlichen Änderungen müssen vom Büro Architekten in die Bestandspläne eingetragen werden.

Von der Genossenschaft/ Bauherr werden die Änderungskosten nicht übernommen. Die hierfür erbrachte Leistung wird an den Wohnungsnutzungsnehmer im Pauschalsatz verrechnet.

Der Architekt ist mit der Bearbeitung der Sonderwünsche durch Sie zu beauftragen. Der Auftrag beinhaltet: Überprüfung der Durchführbarkeit und Übereinstimmung mit der Bauordnung, Änderung des Wohnungsplanes (betrifft nur bauliche Änderung), Vorlage von zwei Planexemplaren, Weiterleitung von einem Planexemplar an den Bauherrn und eines weiteren an die Baufirma nach Zustimmung durch den Bauherrn. Eintrag der Änderung in den Bestandsplan.

### **Beauftragung von Sonderwünschen gegen direkte Verrechnung mit den Firmen sind möglich bei:**

**Fußboden:** Sie haben nun die Möglichkeit, anstatt des vorgesehenen Fußbodenbelages in einzelnen Räumen oder in Ihrer gesamten Wohnung andere Bodenbeläge vorzusehen.

Bei den Standardfußbodenbelägen sind sämtliche notwendigen, dem Stand der Technik entsprechende, wärme- und schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt.

In solchen Fällen ist aber der örtlichen Bauaufsicht rechtzeitig der gewünschte Boden bekannt zu geben, damit Ihnen mitgeteilt werden kann, ob bei einer Mehrstärke des gewünschten Belages gegenüber dem Standardboden, der Estrich in der notwendigen Höhe abgesenkt werden kann.

Von der ausführenden Firma ist eine schriftliche Bestätigung über die normgemäße Ausführung des Fußbodens, sowie die Einhaltung der Schalldämmung (Trittschalldämmung lt. Bauordnung bzw. ÖNORM) vorzulegen.



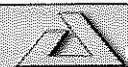
ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

DOMINIKANERPLATZ 2

3500 KREMS

STAND: 2010-03-30





Aus diesem Grund können Änderungen der Fußbodenbeläge bis zur Übergabe nur bei der in der Firmenliste angeführten Firma vorgenommen werden.

**Verfliesung:** Geänderte Ausführung der Verfliesung im Bad, zusätzliche Herstellung einer Wandverfliesung im WC oder Küche.

**Türblätter:** Hier haben Sie die Möglichkeit, gegen Aufzahlung Türblätter mit einer Furnieraufgabe auszuwählen. Weiters können Sie, ebenfalls gegen Aufzahlung, zusätzliche Türblätter mit Glaslichte bestellen. Nicht geändert werden kann die Wohnungseingangstür (Oberfläche), da die Einheit erhalten bleiben muss.

**Fenster:** Bei den Fenstern ist ein Sonderwunsch, soweit es das Erscheinungsbild betrifft, nicht möglich.

**Jalousien:** Sonderwünsche sind aus technischen Gründen nicht möglich.

**Maler:** Spezielle Wünsche (Farbgebung, Musterung oder spezielles Material) sind rechtzeitig der beauftragten Maler- und Anstreicherfirma in Form eines schriftlichen Auftrages bekannt zu geben und direkt mit dieser zu verrechnen. Es wird empfohlen, Tapezierungen erst nach Ablauf der 3-jährigen Haftzeit auszuführen, nach dieser Zeit sind die Setzungen abgeschlossen.

**Sanitär-  
installation:** Bezüglich der sanitären Installation ist festzustellen, dass eine örtliche Veränderung nur in beschränktem Umfang möglich ist. Es steht Ihnen jedoch frei, im Rahmen der technischen Möglichkeiten, bei den Einrichtungsgegenständen gegen entsprechende Aufzahlung Veränderungen vorzunehmen, wie z.B. ein anderes Waschbeckenmodell, andere Armaturen, etc.

**Elektro-  
installation:** Bei rechtzeitiger Bekanntgabe können Sie die Elektroinstallation Ihrer Wohnung im Rahmen der technischen Möglichkeiten verändern, bzw. erweitern (zusätzliche Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe, Einbau von weiteren Wechselschaltungen). Möglich ist auch die Weiterführung der Telefon-Leerverrohrung an eine andere als die bauseits vorgesehene Stelle (im Vorraum).



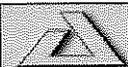
ARCHITEKT

CHRISTIAN MAIRG

DOMINIKANERPLATZ 2

3500 KREMS

STAND: 2010-03-30





Gleichfalls die Verlegung der TV-Antennenanschlussdose (inwieweit dies möglich ist, wird Ihnen die Elektroinstallationsfirma auf Ihre Anfrage sagen).

**Heizung:** Es besteht für Sie - falls Sie besonders wärmebedürftig sind – die Möglichkeit, gegen entsprechende Aufzahlung eine Vergrößerung der Heizleistung als Sonderwunsch zu bestellen. Weiters besteht die Möglichkeit der Verlegung des Standortes eines Heizkörpers in begrenztem Ausmaß, soweit dies technisch durchführbar ist.

Wir haben im vorstehenden versucht, Ihnen möglichst umfassend die Möglichkeiten aufzuzeigen, die Ihnen zur Gestaltung Ihrer Wohnung offen stehen. Es liegt nun bei Ihnen, diese Möglichkeiten nach Gutdünken zu nutzen, wobei wir aber der Ordnung halber nochmals auf folgende Punkte hinweisen dürfen:

1. Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie daher bitte sorgfältig, welche Änderungen Sie als unbedingt notwendig erachten.
2. Einmal getroffene Entscheidungen bzw. erfolgte Bestellungen können nicht - oder nur mit erheblichem Kostenaufwand - geändert oder widerrufen werden.
3. Die örtliche Bauaufsicht übernimmt keine Gewähr für die Ausführung Ihrer Sonderwünsche.
4. Die örtliche Bauaufsicht hat auch keinen Einfluss auf die Preisgestaltung Ihrer Sonderwünsche.
5. Treffen Sie alle Vereinbarungen und Absprachen mit den einzelnen Handwerkern schriftlich, um bei etwaigen späteren Differenzen entsprechende Unterlagen in der Hand zu haben.
6. Bei Rückgabe der Wohnung an die Genossenschaft ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

1500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





**Wichtige Hinweise, die bitte zu beachten und einzuhalten sind:**

1. Bei der Wohnungsübergabe erhalten Sie *Wartungshinweise*, diese sind bitte einzuhalten.
2. Sonderwünsche sind von der Siedlungsgenossenschaft Alpenland genehmigen zu lassen. Für die sach- und fachgerechte Ausführung haftet jedoch die ausführende Firma. Für alle Sonderwünsche, welche eine planliche Korrektur erfordern, ist ein Pauschalbetrag von EUR 400,00 + USt. (betrifft kleine Änderungen und keine komplette Neuplanung) direkt an den Architekten zu entrichten. Bei größerer Planänderung ist mit dem Architekten ein neues Planungshonorar zu vereinbaren. In vorangeführten Verkaufsunterlagen haben wir Ihnen die Standardausstattung der Wohnungen bekannt gegeben.
3. Vor dem Kauf und der Inbetriebnahme einer Feuerstätte (z.B. Kaminofen udgl.) ist das Einvernehmen mit der Siedlungsgenossenschaft „Alpenland“ und dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen. Es dürfen nämlich nur solche Feuerstätten betrieben werden, die einen positiven Anschlussbefund für Ihre Wohnung durch den zuständigen Rauchfangkehrer erlangt haben. Der positive Anschlussbefund ist selbst zu erwirken.  
Verlangt die von Ihnen gewählte Feuerstätte einen anderen Rauchrohrdurchmesser als 16 cm, bzw. ein anderes Kaminfabrikat, so ist dies rechtzeitig der Baufirma mitzuteilen und wird von uns als Sonderwunsch behandelt.
4. Die Deckenstöße der Elementdecken werden in den Wohnungen gespachtelt. Aus bautechnischen Gründen können bei Deckenstößen in der Verspachtelung Haarrisse auftreten.
5. So weit konstruktiv notwendig, werden beim Zusammenschluss verschiedener Materialien und bei elastisch gelagerten Zwischenwänden, Fugen ausgeführt, um der natürlichen Rissbildung entgegenzuwirken.
6. Sollten bei Putzarbeiten Haarrisse auftreten, fallen diese nicht in die Gewährleistung, da Haarrisse lt. ÖNORM toleriert werden.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





7. An den Außenwänden darf kein Verbau vorgesehen werden.  
Sonstige Verbauten: entsprechende Öffnungen für die Luftzirkulation sind vorzusehen.
8. Vorhangkarniesen sind so anzubringen, dass in den Ecken eine Luftzirkulation möglich ist.
9. Der Fußboden darf nur mit einer Flächenbelastung von max. 200 kg/m<sup>2</sup> belastet werden - keine Punktlasten (dies ist bitte auch beim Möbelkauf zu beachten), beim Möbelkauf unbedingt Naturmaß nehmen (Baumaße können abweichen!)
10. Änderungen die aus technischen oder bauphysikalischen Gründen vorgenommen werden müssen, können nicht ausgeschlossen werden. Diese werden Ihnen natürlich bekannt gegeben.
11. Aus Schallschutzgründen dürfen in Wohnungstrennwände keine zusätzlichen Installationen der Haustechnik durchgeführt werden.
12. In der Küche sind, wie bereits erwähnt, die Ver- und Entsorgungsleitungen an einer Stelle zur Verteilung unterhalb der Kästen auf Putz hergestellt. Bitte lassen Sie die Verteilung, ab dieser Anschlussstelle, durch eine hierfür befugte Fachfirma durchführen.
13. Maßtoleranzen:  
Für die einzelnen Gewerke und Leistungen gelten die jeweils zutreffenden Maßtoleranzen lt. ÖNORM ohne besondere Vereinbarung.
14. Die elastischen Verfugungen im Bad und WC (bei Dusche, Boden/Wand etc.) sind Wartungsfugen. Ihre Funktion muss in regelmäßigen Abständen durch den Mieter/Wohnungseigentümer selbst überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Sie sind wartungsbedürftig und haben Belastungsgrenzen.
15. Die Hölzer werden nicht verleimt. Holz ist ein natürlicher Baustoff. Risse, Verformungen zulässig. Gewährleistungsansprüche, auf den Entfall vor genannter Eigenschaften, können nicht gemacht werden.



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KRUMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland





16. Der Wohnungswerber übernimmt eine Mängelfreie Wohnung, jedoch sind technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Zwischenwänden, geringe Putz- und Spachtelunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte über 2- 3 Jahre hindurch anhält, sodass für diesen Zeitraum vom Tapezierungen, und dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.
17. **Mängel sind der Genossenschaft/Bauherrn schriftlich bekannt zu geben.**

**Wichtige Hinweise betreffend Wassereinsparungsmaßnahmen:**

Bei der Ausführung der Küche (bauseits durch den Mieter) ist bei der Wasserentnahmestelle (Wasserhahn) ein Wasserspareinsatz (eigener Brauseinsatz) zu verwenden. Dies ist deswegen erforderlich, da auf Grund des derzeitigen Wohnbaufördermodells diese Maßnahme sich auf die Fördermittelhöhe auswirkt und vorab bei den Berechnungen berücksichtigt wurde.

Krems, im Mai 2010



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

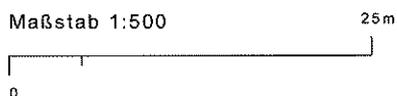
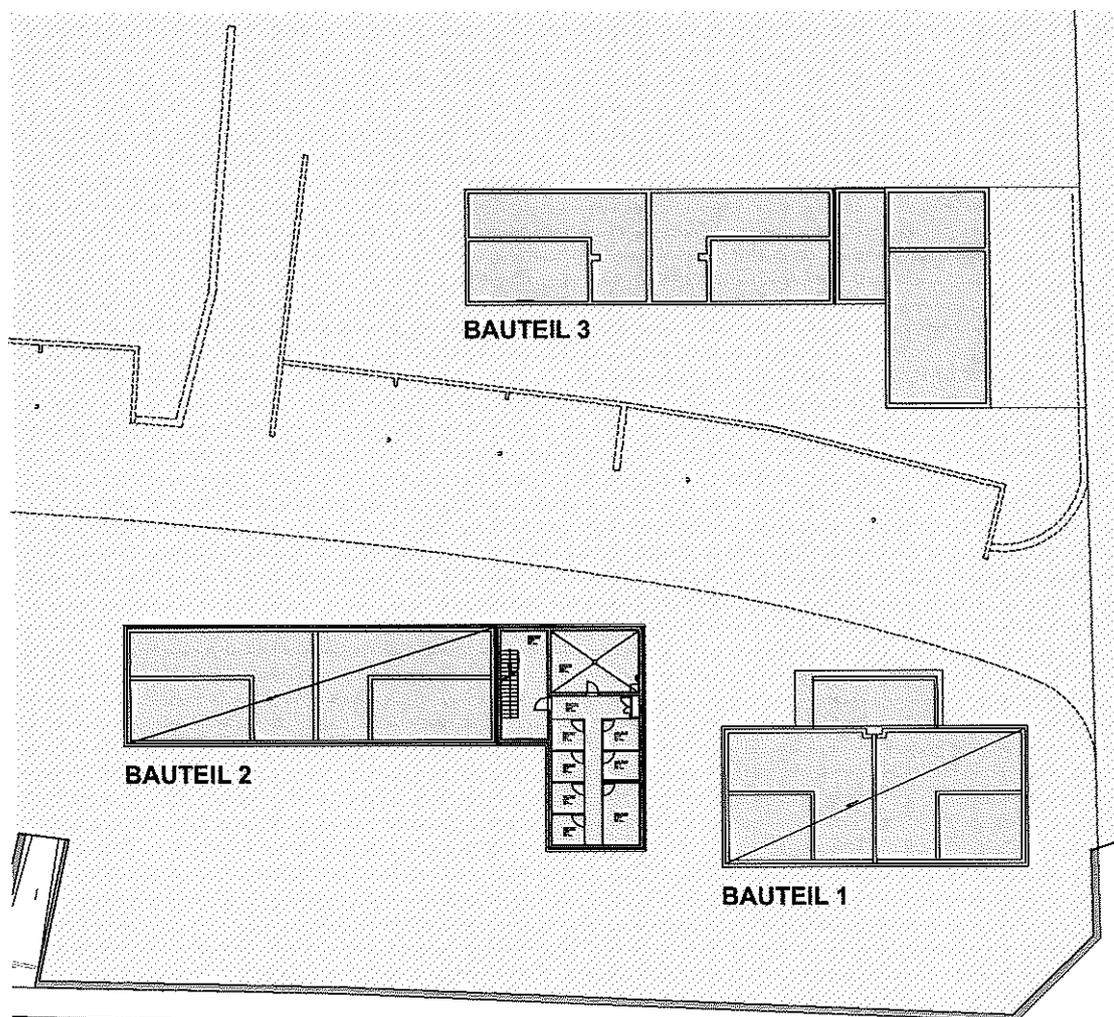
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

**alpenland**





**KELLER BAUTEIL 2**



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

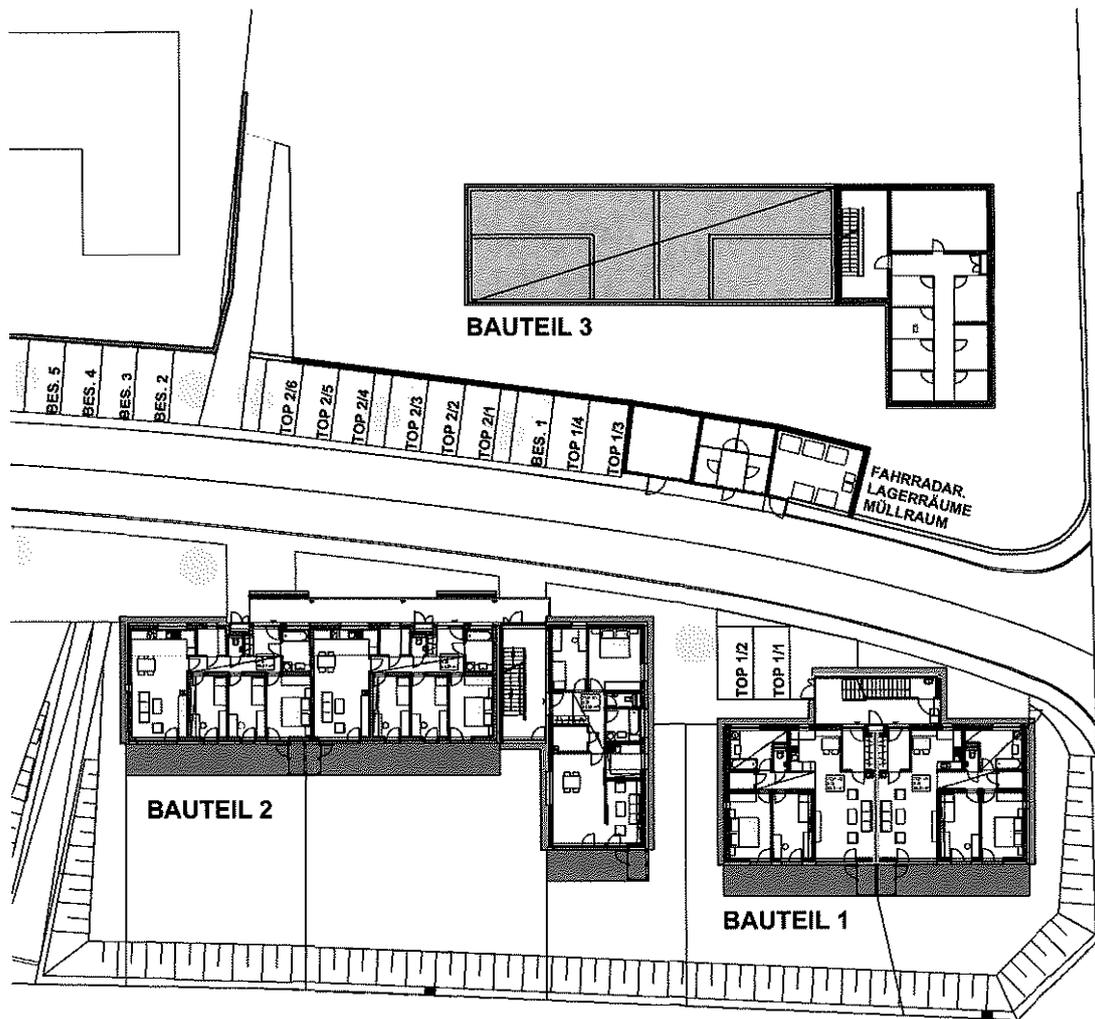
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**





**ERDGESCHOSS BAUTEIL 1/2, KELLER BAUTEIL 3**



Maßstab 1:500 25m  
0



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS  
DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**





**OBERGESCHOSS BAUTEIL 1/2, ERDGESCHOSS BAUTEIL 3**



Maßstab 1:500 25m  
0



ARCHITEKT

CHRISTIAN MAANO

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

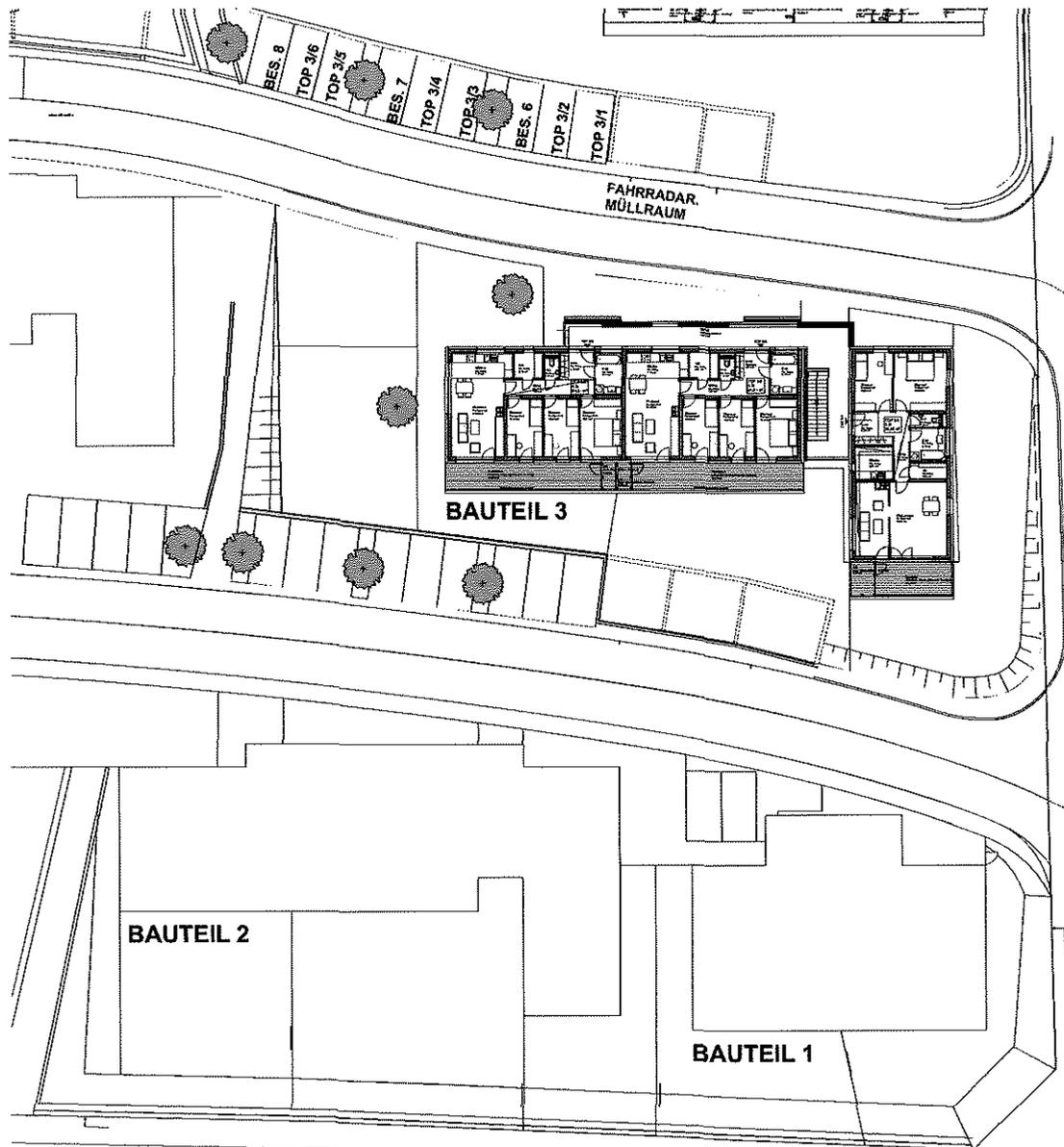
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**





**OBERGESCHOSS BAUTEIL 3**



Maßstab 1:500      25m  
0



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

**alpenland**

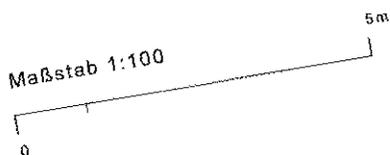
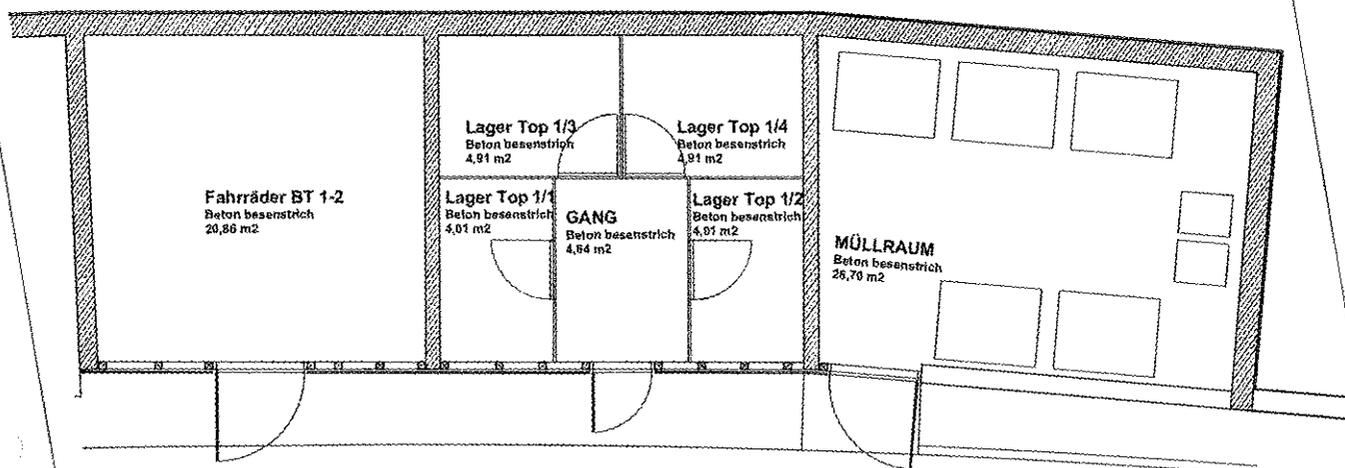
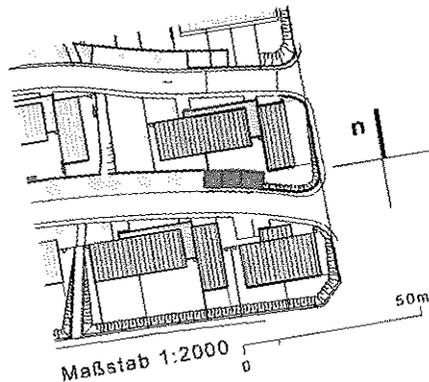




Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
3142  
Weissenkirchen/Perschling

# BAUTEIL 1/2

## NEBENGEBÄUDE - EG



STAND: 2010-03-30

3500 KREMS  
ARCHITECT  
CHRISTIAN MANG  
DOMINIKANERPLATZ 2

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

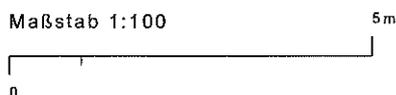
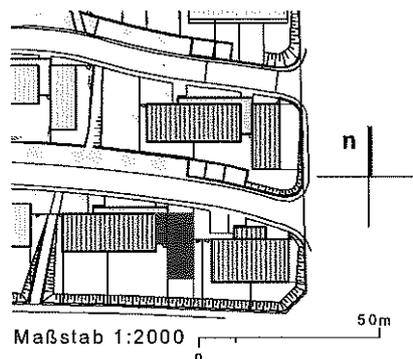
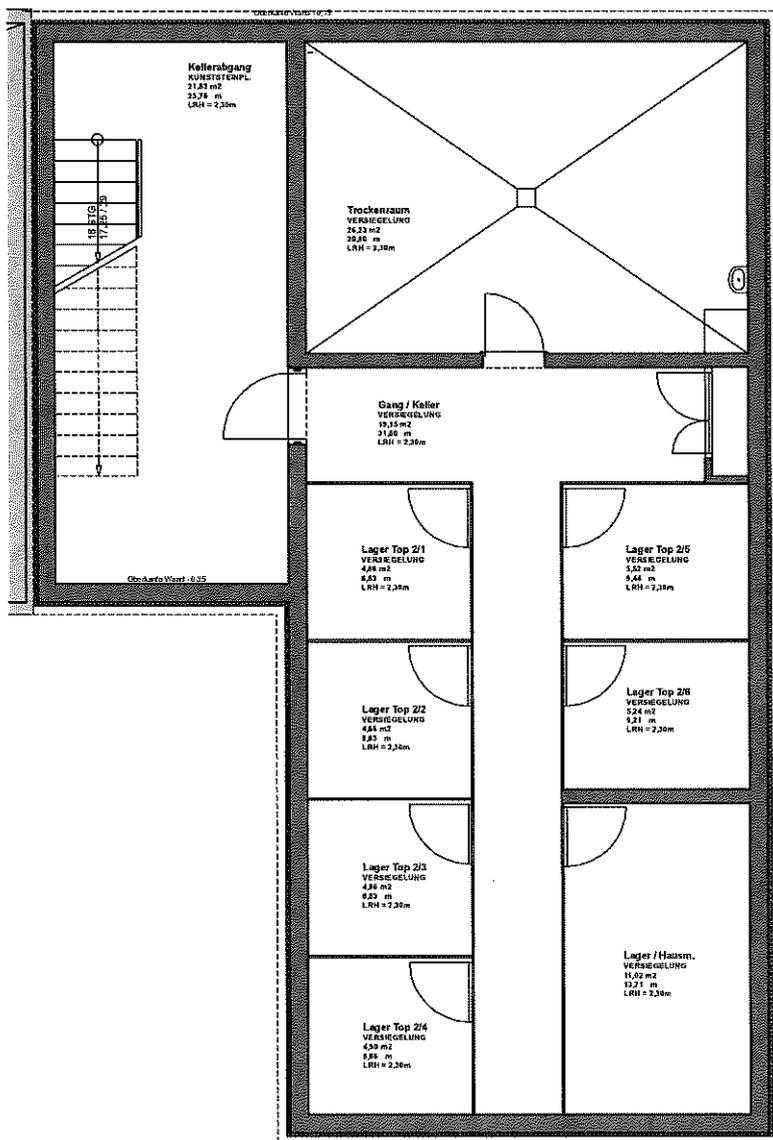
alpenland





Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
 3142  
 Weißenkirchen/Perschling

# BAUTEIL 2 KELLER



3500 KREMS

ARCHITEKT  
 CHRISTIAN MANG  
 DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

alpenland

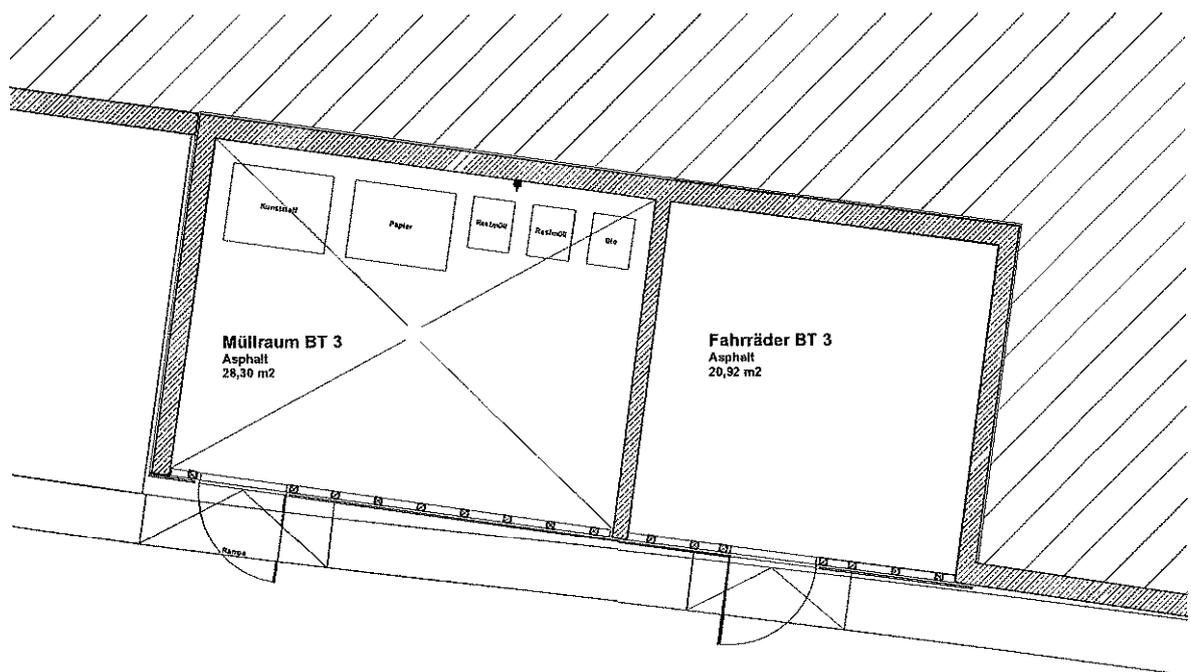
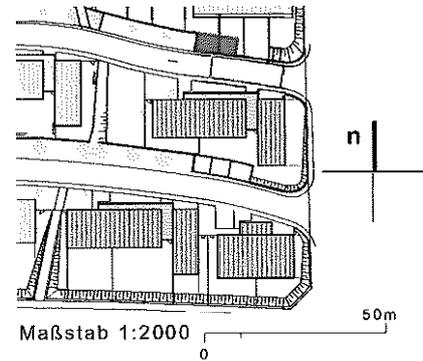




Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
3142  
Weißenkirchen/Perschling

# BAUTEIL 3

## NEBENGEBÄUDE - EG



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN I

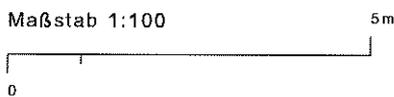
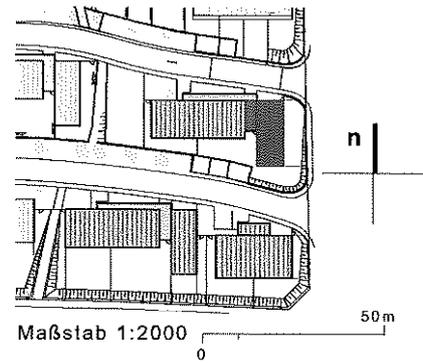
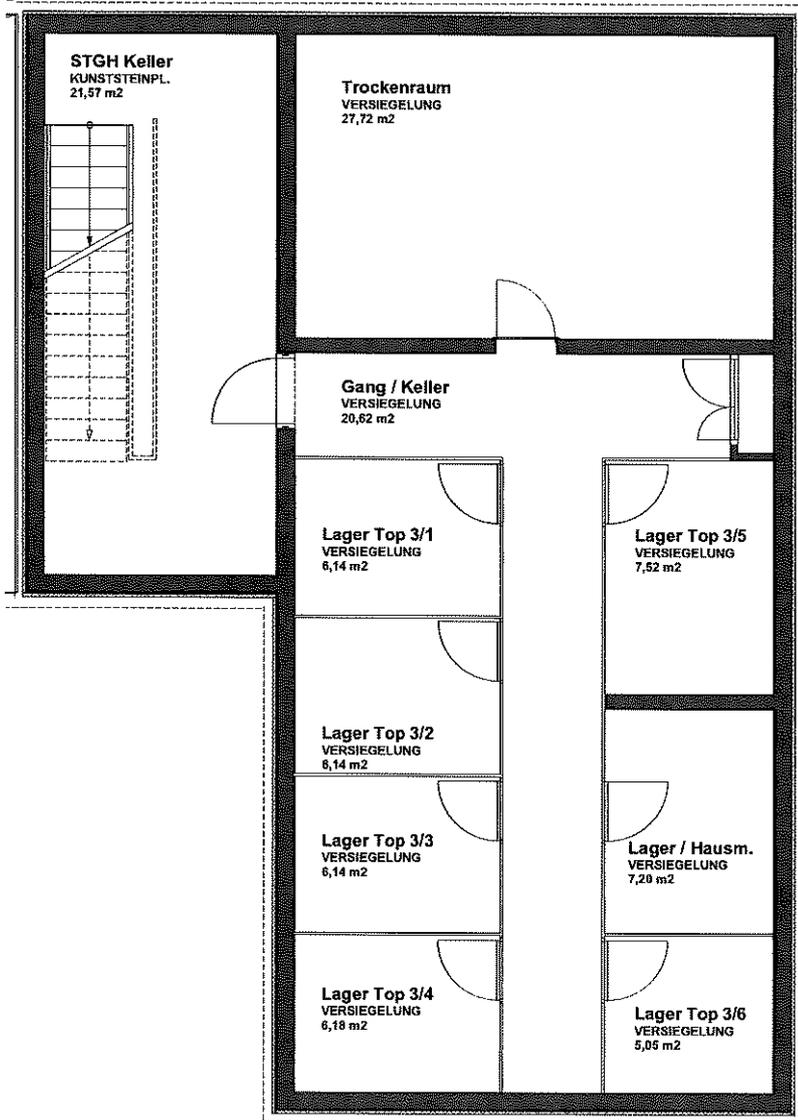
**alpenland**





Wohnhausanlage  
**WEISSENKIRCHEN**  
 3142  
 Weißenkirchen/Perschling

**BAUTEIL 3**  
**KELLER**



ARCHITEKT

CHRISTIAN MANG

3500 KREMS

DOMINIKANERPLATZ 2

STAND: 2010-03-30

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

alpenland



