

NEUE HEIMAT



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kirchberg, Dörfler Weg 13 – geförderte Mietwohnungen



1. ALLGEMEINE DATEN:

Standort: 3470 Kirchberg, Dörfler Weg 13

Grundstücksgröße: ca. 8000 m²

Anzahl Einheiten: 21 geförderte Mietwohnungen

In 3470 Kirchberg, Dörfler Weg 13 errichtet die "Neue Heimat" eine Wohnhausanlage mit insgesamt 21 geförderten Mietwohnungen in den Größen von 2-, 3-, und 4-Zimmern zwischen 52m² und 91m². Im Erdgeschoß Freibereich befinden sich die 42 PKW-Stellplätze. Die Einlagerungsräume, Räume für Haustechnik und Kinderwagenräume befinden sich in den jeweiligen Geschossen. Im Erdgeschoß befinden sich im freien ebenfalls der Müllraum sowie die Fahrradstellplätze.

Architektur und Erschließung

Die 21 Wohnungen sind in einem langgestreckten, abgewinkelten Baukörper mit drei Geschossen (EG – 2.OG) untergebracht. Die Haupteerschließung mit Aufzug und Treppe erfolgt über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus, mit einem über alle Geschosse durchgängigen Luftraum. Durch die bandartig umlaufende Fensterfassade, verfügen alle Räume über großzügig dimensionierte Fensteröffnungen, die für angenehm helle Räume sorgen.

Jede Wohnung verfügt über einen Freiraum, in Form von Balkon, Terrasse und/oder Eigengarten.

Bauherr:**“Neue Heimat”**

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Planung:**goebl architecture**

1010 WIEN
ESSLINGGASSE 7/3
+43 1 276 44 18 -213
+43 676 852 696 -213

Bauaufsicht:**“Neue Heimat”**

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Bauführer:**KRÜCKL Baugesellschaft m.b.H & Co KG**

Europaring F15 301
2345 Brunn am Gebirge
Tel.: 0726252246-0
office@krueckl.at

2. PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Baubeginn: 01.2026

Voraussichtlicher Bezugstermin: Winter 2027

Adresse: 3470 Kirchberg, Dörfler Weg 13

Wohneinheiten: 21 geförderte Wohneinheiten

Stellplätze: 42 PKW-Abstellplätze im Freien

- Einlagerungsräume
Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum fix zugeordnet.
Diese befinden sich aufgeteilt in den Stockwerken EG, OG und DG und sind mit dem Lift erreichbar.
In den Einlagerungsräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc.
- Raumhöhe
Die Raumhöhe beträgt ca. 260 cm, Ausnahme abgehängte Decke siehe Vergabeplan.
- Wohnungsaußenbereich
Alle 21 Wohnungen verfügen über einen Außenbereich (Terrasse, Balkon, Mietergarten).
Den Erdgeschosswohnungen werden Mietergärten zugeordnet.
- Müllraum
Im Erdgeschoß der Wohnhausanlage situiert.
- Aufzug
Jedes Geschoß ist mit dem Aufzug erreichbar.
- Kinderwagenraum
In jedem Stockwerk der Wohnhausanlage
- Spieleflächen
Im nördlichen Teil der Wohnhausanlage wird ein großzügiger Kinderspielplatz errichtet.
- Freiraum- Grünbereich
Erdgeschossbereich der gesamten Wohnhausanlage
- Wohnungszähler
Der Warmwasserzähler befindet sich in jeder Wohnung, der Elektrozähler im Zählerraum und der Wärmemengenzähler in den Zählernischen in den jeweiligen Geschoßen. (Je nach Anordnung der Wohnung können vereinzelt mehrere Warmwasserzähler pro Wohnung installiert sein).
- E-Mobilität
Es wurden Vorkehrungen getroffen, dass jeder Stellplatz mit einer 3 KW Ladestation ausgestattet werden kann. Die Errichtungskosten der Ladestationen trägt der Stellplatznehmer.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Fundierung:	Stahlbeton Plattenfundament
Außenmauerwerk:	Ziegel
Trennwände Einlagerungsr.:	Systemtrennwände
Trennmauerwerk:	Ziegel mit Gipskarton Vorsatzschale
Innenwände:	Gipskartonständerwände
Decken:	Stahlbetondecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt
Dach:	Flachdach: wärme gedämmt mit Kiesdeckung
Balkone/ Terrassen:	Belag: Betonplatten auf Stelzenlager – Brüstungshöhe ca. 90 cm
Fassaden:	Fassadendämmplatten lt. Bauphysik mit Dünnputz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas Farbe innen & außen in weiß
Sonnenschutz:	Elektrisch betriebener außenliegender Sonnenschutz
Geländer:	Dachterrassen/Balkon: Lochblechgeländer pulverbeschichtet
Wohnungseingangstüren:	Brandhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag nach Erfordernis, RC 3, Stahlzarge; Türblatt innen: weiß
Innentüren:	Stahlzargen: weiß; Türblatt: weiß
Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Zimmer, Wohnküche, AR: Laminat (lt. Muster und Verkaufsplan) Bad, WC: Bodenfliesen (lt. Muster und Verkaufsplan)
Wände:	Bad: glatte keramische Fliesen (lt. Muster), Verfliesung ca. bis Zargenoberkante im Spritzwasserbereich (lt. Plan), Wände darüber weiß gemalt WC: Fliesensockel, darüber Wände weiß gemalt Alle sonstigen Räume: Wände weiß gemalt
Mietergarten:	Eingrenzung mit Maschendrahtzaun und/oder Mauer (Höhe ca. 100cm) lt. Plan; Wasseranschluss sowie Erstbegrünung VORSICHT! Bei einer Montage eines Sichtschutzes an Geländern/Zäunen ist darauf zu achten, dass dieser über die dementsprechende Luftdurchlässigkeit verfügt, da dies sonst eine Beschädigung aufgrund von Windlast zufolge hat. Ebenfalls ist auf eine eventuelle Farbvorgabe bei Auswahl des Materials zu achten, um das Erscheinungsbild der Wohnhausanlage harmonisch zu gestalten.
Sanitär trennwand:	Installationsfreie Gipskartonwände -> NICHT VERFLIEST

4. HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Versorgung des Objektes mit Energie für die Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung wird durch das Nahwärmenetz Kirchberg mittels Fernwärme über den Technikraum sichergestellt. Dieses Energieversorgungsunternehmen verrechnet die Wärmekosten auf Basis von Wärmelieferungs-Einzelverträgen, welche direkt zwischen den Nutzern der Nutzungsobjekte und dem Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen werden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den einzelnen Wohnungen mittels Wohnungsstation.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume sind weiß lackierte Heizkörper in Form von Plattenradiatoren mit innen liegender, nicht sichtbarer Ventileinheit vorgesehen, welche jeweils mit einem Thermostatventil zur Raumtemperaturregelung und einem Entlüftungsventil ausgestattet sind.
- Jeder Wohnraum erhält zur Beheizung mindestens einen Heizkörper, welcher unter oder seitlich neben dem Fenster bzw. der Terrassentüren montiert ist.
WC, Vorräume und Abstellräume sind nur dann mit einem Heizkörper ausgestattet, wenn dies lt. Wärmebedarfsberechnung notwendig ist.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung und Warmwasser erfolgt pro Wohnung durch einen eigenen Wärmemengenzähler.
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen: Heizungs- und Wasserabsperrungen je nach Anordnung in WC bzw. Bad in der Wohnungsstation situiert.

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Wassernetz der Gemeinde Kirchberg am Wagram
- Jede Wohnung wird mit eigenen Absperrungen von der Hauptversorgungsleitung versehen (WC bzw. Bad)
- Die Kosten für Kaltwasser werden über den Quadratmeterschlüssel aufgeteilt und über die Betriebskosten dem Kunden verrechnet.

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist mit einer WC-Einheit, einer Badewannen-, bzw. Dusch- und einer Waschtischeinheit ausgestattet. In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine.

In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche und einen Geschirrspüler vorhanden. (Geschirrspüler über das Kaltwasserdoppeleckventil & der Abfluss über den durch den Mieter beigestellten Sifon angeschlossen)

- Badewanneneinheit:

- Weiß emaillierte Einbaubadewanne aus Stahlblech, Größe ca. 170/75 cm, Badewannenab- bzw. Überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
- Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause

- Duscheinheit:

- Weiß emaillierte Einbauduschtasse aus Stahlblech, Größe ca. 90x90 cm
- Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause

- Waschtischeinheit (Badezimmer):

- Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe: weiß, Breite: ca. 65cm
- Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
- Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
- Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel

- WC-Einheit:
 - Wandhänge-Tiefspülklosett aus weißer Sanitärkeramik
 - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
 - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff, schwitzwasserisoliert und geräuscharm, mit Zwei-Mengen-Spültechnik
- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
 - Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Kaltwassereckventil als Doppелеckventil in verchromter Ausführung mit Anschlussmöglichkeit für den Geschirrspüler.
 - Abwasseranschluss für Spülbecken, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwässe (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Mieter beizustellen)
 - Sanitärverrohrung im Bereich tragender Wände auf Putz, daher Situierung der Anschlüsse für kurze Längen nach links oder rechts im Nachhinein ohne Stemmarbeiten durch Verlängerung der Rohre leicht änderbar.
- Mietergärten/ Dachterrassen:
 - Bei allen Mietergärten/ Dachterrassen wird ein frostfreies Kaltwasser-Auslaufventil, welches über die Kaltwasser-Wohnungszuleitung gespeist und gezählt wird, vorgesehen.

Wohnungslüftung:

Alle Wohneinheiten werden mit einem Be- und Entlüftungssystem ausgestattet. Das Zentrallüftungsgerät ist am Dach situiert. Die Geräte sind druckgesteuert und auf Dauerlauf ausgelegt. In den Luftleitungen sind Volumenstromregler eingebaut, welche die Mieter mittels Stufenschalter schalten können.

Ein generelles Ausschalten der Lüftung ist nicht möglich. Damit sorgt das System ständig für eine optimale Be- und Entlüftung und ein angenehmes Raumklima.

In den einzelnen Räumen werden Lüftungsventile montiert, wobei die Abluft in Küchen, WC, Bad und Abstellräume abgesaugt und die Zuluft in den Wohnzimmern und Zimmern eingeblasen wird.

**ACHTUNG bei der Möbelplanung (hauptsächlich Küchen-Oberschränke – siehe Verkaufsplan) auf die vorhandenen Ausblas- und Absaugventile achten.
Demontagen und Verschließungen dieser sind verboten.**

Luftdichte Gebäudehülle:

Das Gebäude wird als Niedrigenergie-Wohnhaus errichtet und gefördert. Aus diesem Grund wird eine luftdichte Gebäudehülle ausgeführt. Daher ist der Dauerbetrieb der kontrollierten Wohnraumlüftung unumgänglich um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten, sowie Schäden (z.B. Schimmelbildung) vorzubeugen.

Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist nicht möglich. Es ist nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt netzseitig durch Netz NÖ EVN.

Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Mieter/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden.

Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur ÖNorm E 8015-2 – „Empfohlener Ausstattungsstandard für Wohnungen“ ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnungsbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

Wohnungsverteiler und Multimediaverleiter im Vorraum oder Abstellraum angeordnet.

(x = variierende Stückanzahl, abhängig von der Raumgeometrie)

Vorraum

- x St Wechselschalter/Kreuzschalter
- 1-2 St Deckenauslässe mit Fassung + Leuchtmittel
- x St Reinigungssteckdose
- 1 St Audio-Innenstelle der Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
- 1 St UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
- 1 St UP-Wohnungsverteiler Starkstrom (od. Abstellraum)
- 1 St UP-Medienverteiler (3-reihig) für IT inkl. Steckdose (od. Abstellraum)

WC

- 1 St Ausschalter (außenliegend)
- 1 St Wandauslass oder Deckenauslass mit Fassung + Leuchtmittel

Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 St Ausschalter
- 1 St Wandauslass oder Deckenauslass mit Fassung + Leuchtmittel

Bad

- 1 St Ausschalter (außenliegend)
- 1 St Schukosteckdose neben jedem Waschtisch
- 1 St Schukosteckdose für Waschmaschine (1x pro Wohnung)
- 1 St Schukosteckdose für Trockner (1x pro Wohnung)
- 1 St Deckenauslass mit Fassung + Leuchtmittel
- 1 St Wandauslass oberhalb eines jeden Waschtisches (direkt)

Wohnzimmer (Wohnzimmerbereich bei Wohnküchen)

- x St Serienschalter Licht (jeder Auslass einzeln schaltbar)
- x St Jalousieschalter/taster (jede Jalousie einzeln schaltbar)
- 2 St Deckenauslass (getrennt schaltbar)
- 1 St Reinigungssteckdose
- 1 St Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdose)
- 1 St Schukosteckdose bei Sitzgruppe
- 1 St IT-Leerdose für A1 (inkl. Vorspann zum Medienverteiler)
- 1 St IT-Leerdose Kabelplus (inkl. Vorspann zum Medienverteiler)
- 1 St TV-Anschlussdose SAT
- 1 St Batterierauchmelder

Küche (Küchenbereich bei Wohnküchen)

- 1 St Ausschalter Licht (jeder Auslass einzeln schaltbar)
- x St Jalousieschalter/taster (jede Jalousie einzeln schaltbar)
- 1 St Deckenauslass
- 1 St Wandauslass (direkt)
- 1 St Herdanschlussdose 5-polig
- 1 St Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 St Schukosteckdosen Kühlschrank
- 1 St Schukosteckdose für Umlufthaube
- 2 St Doppel- Schukosteckdose Küchenzeile

Gang

- x St Wechselschalter/Kreuzschalter
- 1-2 St Deckenauslass
- 1 St Reinigungssteckdose
- 1 St Batterierauchmelder

Zimmer

- 1 St Ausschalter Licht
- X St Jalousieschalter/taster (jede Jalousie einzeln schaltbar)
- 1 St Deckenauslass
- 1 St Reinigungssteckdose
- 1 St Steckdosen links oder rechts vom Bett
- 1 St Doppelschukosteckdose bei IT Leerdose
- 1 St IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
- 1 St Batterierauchmelder

Schlafzimmer

- 1 St Ausschalter Licht
- X St Jalousieschalter/taster (jede Jalousie einzeln schaltbar)
- 1 St Deckenauslass
- 1 St Reinigungssteckdose
- 2 St Schukosteckdose links und rechts vom Bett
- 1 St Doppelschukosteckdose bei IT Leerdose
- 1 St IT Leerdose (inkl. Leerrohr und Vorspann zu Medienverteiler)
- 1 St Batterierauchmelder

Terrasse, Balkon

- 1 St FR-Ausschalter
- 1 St Wandleuchte / Deckenleuchte
- 1 St FR-Schukosteckdose

Einlagerungsräume

Elektroinstallationen sind als Sonderwunsch, je nach Baufortschritt, möglich

In jedem Wohnraum befindet sich ein batteriebetriebener Rauchmelder.

Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die Rauchmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

Telefonie/Internet:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- **Anbieter A1:** Die Kabel von A1 werden über den Medienverteilerkasten in die Wohnungen bis in das Wohnzimmer verlegt. Sie können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/ der Mieters/ Mieterin in eine der zusätzlich vorgesehenen Leerverrohrungen verlegt werden.

TV:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- **Telekabel:** Über Kabel-TV Amstetten und A1 können gegen die entsprechenden Anschlussgebühr die angebotenen Programme empfangen werden.
- Die Schlafräume jeder Wohnung werden mit einer Leerverrohrung für Telefon, Internet oder TV ausgestattet.

Allgemeininstallationen-Elektro:**Zugang Wohnhäuser:**

Die Schaltung der Außenbeleuchtung für die Gehwege erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter.

Stiegenhäuser:

Die Schaltung der Stiegenhausbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Zugang Stellplatz:

Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion und/oder Dämmerungsschalter.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem/der Mieter/in selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter/innen überreicht.

Das Gebäude/die Wohneinheiten wurden entsprechend der Ö-NORM DIN 18202 - Toleranzen im Hochbau - errichtet. Diese Norm hat den Zweck, Grundlagen für Toleranzen und deren Prüfung festzulegen.

Allfällige Änderungen der Baupläne, der Bauausführung, der Ausstattung sowie der Baubeschreibung bleiben vorbehalten.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Wohnungsmieter sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der "Neue Heimat" eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Bauordnung möglich. Konstruktive Änderungen sind ausgeschlossen. Konstruktive Änderungen bzw. Änderungen an der Fassadengestaltung sowie z.B. Fenster, Geländer, etc. sind ausgeschlossen.

Die Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt über den beauftragten Generalunternehmer. Die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch den Generalunternehmer vorgenommen. Voraussetzung dafür ist jedoch eine rechtzeitige Information an den Generalunternehmer.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baubehörde, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine angemessene Aufwandsentschädigung zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass die "Neue Heimat" für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und "Neue Heimat" ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Verkaufsplänen und dieser Baubeschreibung gelten die Angaben der Baubeschreibung.

Schon jetzt weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei Sonderwünschen um „Nicht ersatzpflichtige Investitionen“ im Sinne des §10 MRG bzw. §20 WGG, Abs.5 handelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die "Neue Heimat" die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes begehren.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Kontaktdaten der Mieter nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.