

## AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### ALLGEMEINE BAUTEILE

#### **Fundamente / Bodenplatte**

Da kein Keller errichtet wird, befindet sich unter der Bodenplatte im Erdgeschoß eine Wärmedämmung aus XPS (Polystyrol).

#### **Wände**

Die Außenwände werden aus 25 cm starkem Ziegelmauerwerk mit außenliegender Wärmedämmung (EPS Platten) mit System Putz hergestellt. Die Wohnungs- und Stiegenhaus-Trennwände werden für besseren Schallschutz mit einer Gipskarton-Vorsatzschale versehen, nichttragende Zwischenwände werden als Gipskarton-Ständerwände errichtet.

Die Kellerabteile besitzen Gitterwände als Trennwände.

#### **Decken**

Die Wohnungsdecken werden als Stahlbeton-Elementdecken, Dicke nach statischem Erfordernis, mit verspachtelten Stößen hergestellt.

#### **Dächer**

Es sind Steildächer mit Prefalz Bahnenblech vorgesehen, der Dachboden ist belüftet. In Teilbereichen werden wärmedämmte Flachdächer auf Stahlbetondecken ausgeführt.

#### **Außenputz / Fassaden**

Die Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem mit System Putz, generell mit Körnung ca. 1,5 mm ausgeführt.

#### **Hauseingangstüren**

Alu Eingangsbereich mit Drehtüren, verglast, thermisch getrenntes Profil.

#### **Hausbriefanlage**

Im gedeckten Eingangsbereich außen, Sprechanlage in der Fassade integriert.

#### **Stiegenhaus**

Stahlbeton-Fertigteilstiege schalltechnisch getrennt, Geländer als Metall-Stubgeländer, Boden mit Stufen verflies, Wände gestrichen.

#### **Wohnungseingangstüren**

Brandschutz EI<sub>2</sub> 30, Durchgangslichte 90x200cm, Doppelfalzzarge, Türblatt Dekor weiß, einbruchhemmend, Gesamtstärke ca. 70 mm. Sicherheitsbeschlag mit 3 Bändern.

#### **Zentral-Sperranlage**

Jeder Wohnungsmieter erhält bei der Übergabe 3 Schlüssel, die neben Wohnungseingangstür folgende Räume sperren: Hauseingangstüre, Fahrradraum, Müllraum, Kellerabteil, der Wohnung zugehörige Gartentür, Brieffachanlage.

#### **Fenster und Fenstertüren**

Die Fenster werden als Kunststofffenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung ausgeführt. Die Fensterbretter innen werden als kunstharzbeschichtete Fensterbänke in Farbe weiß, die Sohlbänke (außen) aus eloxiertem oder beschichtetem Aluminium versetzt.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

### Innenputz, Maler

Wände werden innenseitig mit einem Kalk-Gipsputz versehen. Ein Anstrich mit Innendispersion (Farbton gebrochen weiß), samt Grundierung und Deckenstosspachtelung, ist vorgesehen.

### Fußböden

Die Fußböden werden als schwimmende Estriche mit Fußbodenheizung und Fußbodenbeläge, inkl. der erforderlichen Estrichausgleichsspachtelungen ausgeführt.

Fertigparkettböden - Eiche in den Aufenthaltsräumen

Bodenfliesen sandfarben 30x30 in den Vorräumen, Abstellräumen, Bädern und WC's.

### Wandverfliesungen

Mit Feuchtigkeit Isolierung laut Ö-Normen.

Die Wandverfliesung im Bad erfolgt bis Türzargenoberkante, im WC bis ca. 1,20m.

Steingut Format: ca. 20/40 Farbe: weiß.

### Innentüren

Es kommen weiß beschichtete, glatte Türblätter mit Wabenmittellage und Türstöcke aus lackierten Stahlzargen zur Ausführung.

Zwecks Belichtung des Vorraums erhält bei einigen Wohnungen (siehe Plan) die Verbindungstür vom Vorraum ins Wohnzimmer eine Glaslichte mit Ornamentglas ausgefüllt.

### Vorhangkarniesen

Sind in der Standardausstattung nicht enthalten.

### Sonnenschutz

Ist in der Standardausführung nicht enthalten.

### Notkamine

Jeweils 1 Notkamin in den Wohnungen (ohne Rauchrohranschluss), stockwerkweise angesetzt. Da die Wohnungen über eine funktionstüchtige Heizungsversorgung verfügen, dürfen andere Heizquellen wie Kaminöfen oder dergleichen nicht in Betrieb genommen werden (der Notkamin ist ausschließlich eine Maßnahme für Notzeiten). Grundsätzlich widerspricht die Inbetriebnahme eines Kaminofens der Funktionsweise der vorhandenen kontrollierten Wohnraumlüftung. Sollte eine Notheizung erforderlich werden, so dürfen hierbei nur „raumluftunabhängige“ Kaminöfen (mit Zuluftanschluss an den Thermoluftzug des Notkamins) angeschlossen werden. Dies bedarf jedoch der Zustimmung des Vermieters und dem zuständigen Rauchfangkehrer.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

### Sanitärgegenstände

Waschbecken Keramik, weiß, mit Armatur

Je nach Wohnung (siehe Plan) entweder Badewanne Stahl emailliert, weiß, mit Armatur und Handbrause oder Duschtasse Acryl, weiß, mit Armatur und Handbrause

Waschmaschinenanschluss und -abfluss

WC Sitz mit Deckel, Keramik weiß, Unterputzspülkasten

Je nach Wohnung (siehe Plan) im WC Handwaschbecken, Keramik weiß, mit Armatur, Kalt und Warmwasseranschluss.

### **Heizung, Warmwasser**

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über das Netz der Fernwärme St. Pölten. Der Fernwärmeumformer samt Pufferspeicher und WW Bereitung für alle Wohnungen befindet sich im Technikraum, im Erdgeschoß jedes Hauses.

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung und die Raumtemperatur werden über die Durchflussmenge am Verteiler reguliert. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über die Außentemperaturregelung der Fernwärme.

Die Fußbodenheizungs-Verteiler befinden sich laut Plan im Abstellraum oder im Vorraum jeder Wohnung.

Jede Wohnung erhält eine eigene Wärmemengenzähleinrichtung. Die Verrechnung der verbrauchten Energie erfolgt direkt mit der Fernwärme St. Pölten. Die Wohnungsnutzer erhalten bei Wohnungsübergabe Unterlagen für die von Ihnen direkt zu erbringenden Serviceleistungen (Wartungsarbeiten).

---

### **Kaltwasseranschluss**

Jede Wohnung wird mit einem Wasserzähler ausgestattet, der zentrale Wasserfilter befindet sich im Technikraum EG.

### **Gartenwasseranschluss**

Für jede Wohnung im Erdgeschoß wird für den Eigengarten ein frostsicherer Gartenwasserleitungsanschluss im Terrassenbereich vorgerichtet. (Kemper frostsichere Außenarmatur, um Beschädigung zu vermeiden ist die Benützungsanleitung zu beachten).

---

### **Kontrollierte Wohnraumlüftung / Komfortlüftung**

Jede Wohneinheit wird mit Frischluft versorgt. Die Frischluft wird von außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät in den Aufenthaltsräumen eingeblasen. Im Gegenzug wird die verbrauchte Luft aus Bad, WC und Küche abgesaugt und über den Wärmetauscher ins Freie geführt.

Die Lüftungsgeräte jeder einzelnen Wohnung befinden sich außen vor der Wohnung in einer Haustechnische. Die Lüftungsrohre der kontrollierten Wohnraumbelüftung werden im Bereich der Wohnung in der Stahlbetondecke geführt (einbetoniert). Nur die Wohnungszuleitungen und Schalldämpfer müssen unter der Decke verlegt werden. Diese werden mit einer abgehängten Gipskartondecke verkleidet. Daher ergibt sich je nach Wohnung (siehe Plan) im Abstellraum oder Bad eine niedrigere Raumhöhe (ca. 2,35 m).

Die kontrollierte Wohnraumlüftung darf keinesfalls außer Betrieb gesetzt werden, da die notwendige Belüftungsmenge in den Wohnungen nicht gewährleistet wird und es zu Schimmelbildung an Wänden und Decken kommen kann. Die Wartung der kontrollierten Wohnraumlüftung (Filterwechsel etc.) wird durch die Hausverwaltung organisiert und über die Betriebskosten abgerechnet.

In der Küche kann nur ein Umluft - Dunstabzug installiert werden.

## **VORTEILE DER KONTROLLIERTEN WOHNRAUMLÜFTUNG**

### **Hygienische Luftverhältnisse**

Auch in der Nacht in den Schlafräumen, wo sonst nicht ausreichend gelüftet werden kann, werden Schadstoffe, Feuchtigkeit und CO<sub>2</sub> (Kohlendioxid) abgeführt.

### **Saubere Zuluft**

An stark frequentierten Straßen oder Stadtbereich wird viel Straßenstaub vom Filter zurückgehalten. Auch für Allergiker kann die Pollenbelastung hilfreich reduziert werden.

### **Geringere Lärmbelästigung,**

da trotz geschlossener Fenster gelüftet werden kann; für eine erholsame Nachtruhe sehr von Vorteil.

### **Energieeinsparung**

Über einen eingebauten Wärmetauscher wird Wärme aus der Abluft an die eingebrachte Zuluft abgegeben, somit wird weniger Energie zur Aufheizung der Frischluft in den Wintermonaten benötigt.

### **Komfortsteigerung**

Eine Belüftung über die Fenster ist nicht mehr notwendig. Keine Belästigung durch Insekten, Reduzierung von Geruchsbelästigung, keine Zugluft beim Lüften, keine Bauschäden durch falsches oder mangelndes Lüften.

## **ELEKTRO-INSTALLATIONEN**

### **Stromauslässe und Schalter**

Die Stromversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch die EVN. Das Ausstattungsprogramm enthält pro Wohnung eine Fassung samt Glühbirne im Bad, Vorraum und Wohnzimmer. Alle Steckdosen werden in einer Höhe von ca. 30 cm, alle Schalter ca. 1,1m Mitte über dem Fußboden montiert, wenn nicht anders angegeben.

Vorraum:	1 bzw. 2 Deckenauslässe mit Schalter bzw Taster, 1 Gegensprechanlage mit Klingel, 1 Leerrohr für Telefon, 2 Einzelsteckdosen, ETE-Kleinverteiler, IT-Verteiler
Küche:	1 Deckenauslass mit Aus- bzw Wechselschalter, 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1 Schukosteckdose für Untertischspeicher, 1 Schukosteckdose für Dunstabzug, 1 Schukosteckdose für Kühlschrank, 3 Doppelsteckdosen für Arbeitsbereich, 1 Auslass für Beleuchtung, 1 Herdanschluss (ohne Gerät)
Wohnzimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Deckenauslass mit Wechselschalter, 1 Ausschalter für Balkon/Terrasse, 2 Einzelsteckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 TV-Steckdose, 2 Leerrohre samt Dose für Schwachstrom, 1 Bedienteil Heizung, 1 Bedienteil Lüftung
Terrasse / Balkon:	1 Wandleuchte, 1 Feuchtraumsteckdose
Bad :	1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Wandauslass mit Ausschalter, 1 Feuchtraumsteckdose, 1 Einzelsteckdose Waschmaschine, 1 Einzelsteckdose Wäschetrockner
Abstellraum:	1 Deckenauslass mit Ausschalter mit Kontrolllicht, 1 Einzelsteckdose
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter, 4 Einzelsteckdosen, 2 Leerrohre für TV/Telefon/Internet
Jedes weitere Zimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter, 3 Einzelsteckdosen, 2 Leerrohre für TV/Telefon/Internet

Im Parteienkeller (Erdgeschoss) erfolgt die Installation für die Haustechnik auf Putz: 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose

### **Fernsehantenne, Kabel-TV und digitale SAT-Anlage**

Zum Empfang der öffentlichen Rundfunk- und Fernsehprogramme bzw. SAT-Programme wird jedes Haus mit einer SAT-TV-Anlage am Dach ausgestattet. In jedem Wohnzimmer steht ein SAT-Anschluss zur Verfügung.

### **Telefonanschluss - Internet**

Der Anschluss an das öffentliche Netz wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum geführt. Das Ansuchen um Herstellung eines Telefonanschlusses hat durch den Nutzer persönlich bei der Telefongesellschaft zu erfolgen.

### **Klingelanlage**

Die Wohnhausanlage verfügt über eine Audiosprechanlage mit Türöffner für die Haustür. Vor jeder Wohnungseingangstüre befindet sich ein Taster für die Klingel im Vorraum.

### **Rauchwarnmelder**

In jedem Aufenthalts- und Vorraum, batteriebetrieben, akustisches Warnsignal bei Rauchentwicklung

## **AUSSTATTUNG DER ALLGEMEINEN BEREICHE**

### **Beleuchtung**

Im Eingangsbereich und Stiegenhaus und im Bereich Terrasse werden Beleuchtungskörper montiert. Jede Wohnung erhält eine Fassung samt Glühbirne im Bad, Vorraum und Wohnzimmer. Der Fahrradraum und das Parkdeck werden mit Feuchtraumbalken beleuchtet, die über Bewegungsmelder geschaltet werden. Die Allgemeinflächen werden mit Pollerleuchten beleuchtet, welche über Zeitschaltuhr geschaltet werden.

### **Aufzug**

In jedem Stiegenhaus steht ein Lift allen Mietern zur Verfügung.

### **Erdung-/Blitzschutzanlage**

Es wird ein Blitzschutz nach ÖVE/ÖNORM 62305 vorgesehen, Blitzschutzklasse 3.

### **Fahrradabstellraum**

Der Fahrradraum im Erdgeschoß ist mit versperrbaren Türen und mit Fahrradständern ausgestattet.

### **Außenanlagen**

Zugänge und Wege werden mit bituminösem Belag ausgeführt. Die allgemeinen Freiflächen werden besämt, jedoch nicht eingezäunt.

### **Eigengärten-Gartengestaltung-Gartenzaun**

Die Eigengärten werden besämt. Zu eventuellen Kanaldeckeln im Eigengarten ist der Zugang zu gestatten. Eine individuelle Bepflanzung der Eigengärten (Sonderwunsch) ist nur unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abstandes zum Gebäude und der Gewährleistung des Lichteinfalls in die angrenzenden Wohnungen des Nachbarn gestattet. Die Bepflanzung der Eigengärten ist durch den Nutzer zu betreuen und entsprechende Rückschnitte durchzuführen.

Die Eigengärten werden mit einem Zaun mit Gartentür umschlossen, zwischen den Eigengärten wird ein Maschendrahtzaun Höhe = mind. 100 cm als Trennung zum Allgemeingarten und zum Nachbarn ausgeführt.

### **Müllraum**

Es ist ein überdachter gemeinschaftlicher Müllraum - mit Wasseranschluss (entleerbar im Winter) und Ablauf - im Bereich des Parkdecks vorgesehen. Beleuchtung erfolgt über Feuchtraumbalken mit Bewegungsmelder.

### **Parkdeck**

Jeder Wohnung wird ein Abstellplatz im Parkdeck zugeordnet. Darüber hinaus stehen weitere 25 Parkplätze zur Verfügung. Einige Parkplätze sind als behindertengerecht ausgeführt. Nach Absprache mit der Domus kann ein zweiter Parkplatz bzw. ein behindertengerechter Parkplatz angemietet werden.