

---

## NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE BESTEHEND AUS 3 WOHN-EINHEITEN UND ERRICHTUNG VON 5 STELLPLÄTZEN AUF DEM GRUNDSTÜCK

---

Johann Meissl-Weg 3, 2000 Stockerau

Gst. Nr. 11/1 11151, KG 11151 Unterzögersdorf, EZ 333

### A) Beschreibung

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in der Stadt Stockerau - Ortsteil Unterzögersdorf und im Flächenwidmungsbereich Bauland Wohngebiet.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 799 m<sup>2</sup> und die Erschließung erfolgt aus dem Süden über den Johann Meissl-Weg.

Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoß 2,55 m, im Obergeschoß 2,50m und im Kellergeschoß 2,50 m.

Das Fußbodenniveau des Wohngebäudes wird mit einer FOK im Erdgeschoß von 172,5 m ü.A. festgelegt, das entspricht dem angrenzenden Straßenniveau bei der Zufahrt aus dem Johann Meissl-Weg plus 5 cm.

Die Gebäudehöhe beträgt 6,00 m bei der Attika-Oberkante der Außenwände.

### B) Unser RundumService

#### 1. „QUALITÄT AUS MEISTERHAND“

Als Generalunternehmer haben Sie einen Ansprechpartner der, Sie komplett betreut. Wir betreuen ihr neues Zuhause von Beginn der Planung, während der Bauphase bis hin zur Schlüsselübergabe.

#### 2. DIE ERSTEN SCHRITTE

Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung & Know-how. Bei einem persönlichen Beratungsgespräch wird ein individuelles, maßgeschneidertes Konzept erstellt, abgestimmt auf Ihre speziellen Bedürfnisse und Wünsche.

#### 3. UNSER TEAM

Unser Architekt hat Ihr Haus geplant. In der Bauphase wird von einem Bauleiter die Erstellung Ihres Hauses vollständig geleitet und kontrolliert. Er prüft als Ihr direkter Ansprechpartner Ihre Baustelle während der Bauzeit und überwacht die Qualität der Bauausführung. Das Team komplettieren verschiedene Mitarbeiter, die sich um Planung, Genehmigung, Bauorganisation und all die anderen Dinge kümmern, die zum Hausbau notwendig sind.

#### 4. PLANUNG & BAUBETREUUNG

##### 4.1. Unsere Serviceleistung

Wir kümmern uns um ihr neues Eigenheim von der Planung weg.

##### 4.2. Einreich- & Werkplanung

Die komplette Einreich- und Werkplanung, die statischen Berechnungen und die erforderlichen Wärme- und Schallschutznachweise werden von uns geplant, kontrolliert und umgesetzt.

##### 4.3. Energieausweis

Dies ist ein Nachweis über die Energiekennzahl und gibt den zu erwartenden Heizwärmebedarf des Objektes an. Der Energieausweis wird von uns berechnet und beigelegt.

## C) Planverfasser

### Architekt DI Rainer Hammermüller

Hauptstraße 11  
2000 Stockerau



## D) Bauträger

### Müllner Immo und Partner-Unterzögersdorf GmbH

Josef Sandhofer-Strasse 6  
2000 Stockerau



## E) STATIK

### DI Markus Kuhlang

Reisenbauerring 5/4/22  
2351 Wiener Neudorf



## F) Baumeister

### Müllner Christian Bau GmbH

Josef Sandhofer-Str. 6  
2000 Stockerau



## G) Bau – und Leistungsbeschreibung

### HAUS:

- Allgemein:** Einreichplanung, Bauplanung, ENERGIEAUSWEIS, Abwicklung der Behördenwege und Bauverhandlungen, Baustellenkoordination, Baustelleneinrichtung, Mülltrennung und Entsorgung, Übergabe der Atteste, Baustellen-WC
- Erdarbeiten:** Aushub der Baugrube mit seitlicher Lagerung sowie Erd- und Humustrennung, Kellerhinterfüllung (Raum zwischen Betonwand und Erde) mit Bruchschotter
- Bodenplatte:** Stahlbeton-Bodenplatte
- Keller-Außenwände:** Dichtbetonkeller
- Keller-Zwischenwand:** HLZ 20 cm PICHLER-Planziegel für tragende Wände
- Außenwände:** HLZ 25 cm PICHLER-Planziegel
- Innenwände:** 17 cm PICHLER-Planziegel für tragende Wände  
12,5 cm GK Wände doppelt beplankt für Trennwände
- Decken:** Massiv-Beton
- Stiegen:** Betonstiege vom Keller ins EG und vom EG ins OG
- Schwarzdecker:** Flachdach-Abdichtung mit Wärmedämmung und Attika-Ausführungen

<b>Spengler:</b>	ALU-Dachrinnen, ALU-Ablaufrohre
<b>Innenputz:</b>	Wände und Decken mit Gipsglätt- und Kalkzementputz
<b>Heizung/Kühlung:</b>	Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Betonkernaktivierung
<b>Sanitärrohinstallation:</b>	Installationen für WC, Dusche, Badewanne, Waschbecken (Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser) + Gartenleitung
<b>Wohnraumlüftung:</b>	kontrollierte Wohnraumlüftung
<b>Kamin:</b>	1-zügiger SCHIEDEL-Fertigteil-Isolierkamin mit Entwässerung Inkl. Schiedel Kingfire Kaminofen
<b>Elektrik:</b>	Verteilerkasten mit Automaten; Verrohrung, Verdrahtung und Unterputzdosens für Licht, Schalter und Stecker
<b>Steckdosen, Schalter:</b>	LEGRAND Creo
<b>Estriche:</b>	schwimmender Anhydritestrich inkl. Unterbau
<b>Fenster und Türen:</b>	Fenster und Terrassentüren von JOSKO Mod. „Topas“ mit einem Glas-U-Wert von $U_{W} 0,74 \text{ W/m}^2\text{K}$ (3-fach-Verglasung) aus Kunststoff/Alu innen weiß und außen anthrazit und ALU-Haustüre Mod. „Trailer“; ÖNORM gerechter Einbau
<b>Keller-Fenster:</b>	Kunststoff-Kellerfenster mit Kunststoffzarge und Lichtschacht (entwässert) und Gittereinsatz
<b>Beschattung:</b>	elektrische Außenrollläden
<b>Fensterbänke:</b>	innen Fa. Helopal und außen ALU eloxiert
<b>Innenzargen:</b>	stumpfeinschlagende Metallzargen
<b>Fassadenausbildung:</b>	16 cm Wärmedämmverbundsystem
<b>Fliesen:</b>	Keller mit Feinsteinzeug verflies
<b>Terrasse:</b>	Fundamentplatte
<b>Sat Anlage:</b>	Satellitenschüssel
<b>Alarmanlage:</b>	verkabelte Alarmanlage mit Bewegungsmelder
<b>WLAN:</b>	Leerverrohrung in Keller, EG, OG
<b>PV-Anlage:</b>	Leerverrohrung von Keller bis Dach
<b>E-Ladestation:</b>	Vorbereitung Leerverrohrung zum Stellplatz/Carport
<b>Telekom/Internet:</b>	Anschlüsse an Grundstücksgrenze vorhanden
<b>Fliesen:</b>	Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen, Vorraum-Bodenfliesen
<b>Parkett:</b>	Parkett mit Sockelleisten bei Küche, Essen, Wohnen und alle Zimmer
<b>Trittstufen:</b>	Holz / Fliesen Stiege inkl. Spiegeln
<b>Innentüren:</b>	Röhrenspan-Türblatt mit Zarge und Drückergarnitur
<b>Sanitär-Einrichtung:</b>	Acryl-Badewanne, Dusche mit Rinne, WC und Waschbecken; Brausegarnituren und Einhandmischer
<b>Terrasse:</b>	Thermo-Kiefer

#### SONDERWÜNSCHE (Aufpreis):

**Sonderausstattung:** Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung können, soweit diese technisch möglich sind, diese rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen, ausgeführt werden.

## AUSSENANLAGEN:

- Carport:** Holzkonstruktion mit Blecheindeckung
- Eigengärten:** Alle Reihenhäuser verfügen über einen Eigengarten, komplett hergestellt inkl. Besämung und Erstpflege.
- Einfriedung:** Maschendrahtzaun zwischen den Eigengärten
- Müll:** Überdacht in Carport integriert
- Wege und Zufahrt:** Asphalt oder Betonpflaster

## H) Sonstiges:

- Einrichtung:** In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Ausstattung der Küche bzw. Kochnische der Wohnung keine Spüle, keine Kochgelegenheit (Herd) und kein Fliesenschild bzw. keinen wasserabweisenden Anstrich an der für die Spüle vorgesehenen Wand enthält.
- Baustellenbegehung:** Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

## I) Allgemeines

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

## J) KAUFNEBENKOSTEN

**7 % für** Vertragserrichtung, Treuhandschaft, grundbücherliche Durchführung und Wohnungseigentumsvertrag

Ihr  Müller Immo Team