



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Mietwohnungen

NENZING – Bundesstr./ Am Rain

BUGA Immobilien OG - Nenzing

Kurze Beschreibung der Anlage

Die Wohnanlage wird von der Firma BUGA Immobilien OG mit dem Sitz in Nenzing, Eugen Getznerstraße 7 errichtet.

Kontakt: Johann Burtscher,
Handy: 0043 664 83 67 064
email: jb.buga@aon.at
Internet: www.buga-immobilien.at

Die Vermietung der Wohnungen und die Hausverwaltung wird entweder von der BUGA oder einer Hausverwaltungsfirma durchgeführt.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus mit 3 - 5 Geschäftslokalen (je nach Größe) und 21 Miet-Wohnungen wird in massiver Bauweise ausgeführt.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und wird mit einer Tiefgarage sowie mit Erd- und 1. sowie 2. Obergeschoß ausgeführt.

Die Außenanlagen und Zufahrt

<u>Grünflächen/Bepflanzung:</u>	sind maschinell humusiert und mit Rasensaat, Bepflanzung Allgemeinflächen durch Gärtnereibetrieb
<u>Rundkorn:</u>	An den Außenwänden wird ein ca. 40-50cm breiter Rundkorngraben ausgeführt (Spritzschutz).
<u>Versorgungsleitungen</u>	Grabarbeiten mit anschl. Hinterfüllung und Verdichtung sowie die Verlegung der jeweiligen Kabel und Rohre für Wasser, Kanal, Strom, Post, Gas und TV bis zum Hausanschlusskasten
<u>Versickerung Dachwassers:</u>	erfolgt mittels Sickergrube auf eigenem Grund.
<u>Zufahrt</u>	erfolgt von der Bundesstraße / Am Rain und von der Gartenstraße. Fahrbelag asphaltiert.
<u>Tiefgarage:</u>	geschlossene Tiefgarage mit elektrischem Tor
<u>Besucher-Parkplätze:</u>	Ausführung ebenfalls mit Asphalt
<u>Zugänge Haus:</u>	Zugangflächen zu den Häusern werden mit Beton-Pflastersteinen bzw. Asphalt ausgeführt.

Die Bauausführung

I. Baumeisterarbeiten

Bodenplatten

In Stahlbeton inkl. Armierung, Monofinish bei allen Kellerräumen / Heizraum/Technik, etc. Fundamente auf Frosttiefe geführt.

Außenwände Keller

Stahlbeton inkl. Armierung, bzw. in Fertigteilen, 25 cm stark, unverputzt.

Außenwände ab Kellerdecke

Außenwände in Stahlbeton – incl. Armierung oder geb. Ziegel.
Je nach statischer Ausführung

BUGA Immobilien OG - Nenzing

Tragende Innen- und Kellerzwischenwände

In Stahlbeton lt. Statischer Anforderung

Wohnungstrennwände

Stahlbeton mit beidseitig schwingungsgedämpfter (Schallschutz!) Gipskarton-Vorsatzschale.

Decken

Stahlbeton, incl. Armierung, Stärke bzw. Ausführung entsprechend statischen Erfordernissen.
Decke in den Gangbereichen Stahlbetonkonstruktion incl. Fertigteilstiege.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetonstiegen in Fertigteil Ausführung oder Ortbeton inklusive Armierung.

Kellerfenster und Lichtschächte

In Kunststoff mit Isolierverglasung. Lichtschächte inklusive Abdeckgitter.

Terrassen und Balkone

EG-Terrassen mit Frostkoffer geschüttet und verdichtet – Betonfertigteilplatte in Splitt verlegt
Balkone: wasserdichte Ausführung mit Platten oder Holzbelag

Liftschacht:

Ausführung in Stahlbeton lt. Plan

II. Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten

Spenglerarbeiten

Liefen und Montieren der entsprechenden Verblechungen und Regenfallrohre (bis Geländeoberkante) in rostfreiem Blech.

Schwarzdeckerarbeiten

Die Abdichtung der Dächer erfolgt mittels Bitumenabdichtungsbahnen 2-lagig inklusive aller erforderlichen Anschlüsse, Hochzüge und Kiesbeschüttung.

III. Fassadenbauarbeiten/Gerüstung

Fassadenverkleidung Dämmfassade

Ausführung als Polystyrol - Wärmedämmfassade, inklusive erforderliche Kleber, Gewebearmierung und Silikonharzputz-Endbehandlung (oder Gleichwertiges), Farbe nach Absprache mit der Baubehörde.

Gerüstung

Sicherheitsgerüst für das Haus gemäß Sicherheitsvorschriften.

IV. Schlosserarbeiten – Geländer und Kellerzargen

Kellertüren:

Eck-Stahlzargen mit Blech-Türblättern inkl. Drücker, Heizraumtüre bei Eingang vom Gang in den Kellerbereich.

Stieggeländer:

Geländer in verz. Stahl

BUGA Immobilien OG - Nenzing

V. Heizungs- und Sanitärinstallationen

Heizung

Heizzentrale modulierender Gastherme – kondensierend mit Wärmerückgewinnung. Heizleistung nach Berechnung des Wärmebedarfs.

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die jeweilige Wärme ist mechanisch pro Raumgruppe vom Benutzer regelbar – im Wohnzimmer zusätzlich mit einem Raumthermostat. Der Energieverbrauch jeder Wohnung wird mit Wärmemengenzählern erfasst, wodurch eine genaue und detaillierte Heizkostenabrechnung möglich ist.

Abgasführung über Stahlkamin an der Außenwand.

Sanitäre Installationen

Die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen in Kupfer-, Kunststoff- oder Blankrohren, samt Form- und Verbindungsstücken, inklusive erforderlichen Sicherheits-, Rückschlag- und Druckreduzierventilen. Abflussleitungen in Geberitrohren lt. Sanitärplanung

Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem zentralen Boiler mit Gasbeheizung. Die Abrechnung von Warm-Wasserbezügen erfolgt ebenfalls mit Zählern in der Wohnung.

Im Waschraum des Kellergeschosses ist ein Waschtrog inkl. Armatur montiert. Weiters ist eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine vorgesehen. Sämtliche Leitungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen unterputz, Leitungen im KG aufputz verlegt.

Gartenleitung: im EG beim Fahrradabstellraum sowie in der EG Wohnung vorgesehen.

Eine Küchenabluft ist bei allen Wohnungen ins Freie ausgeführt.

Beschreibung der sanitären Einrichtungen:

Wannenanlage: Acryl Wanne 170 x 75 cm mit Armatur und Handbrause u. Brauseschlauch

Waschtisch: Keramikbecken weiß, 60 cm, inklusive wassersparendem Einhebelmischer sowie Spiegel, Seifen- und Handtuchhalter.

Wand-WC: Wand-WC Tiefspüler, inklusive Unterbau-Spülkasten u. Rollenhalter.

HW - Becken: Keramikbecken weiß, inklusive Standventil Chrom, Knopfhaken und Seifenschale.

Spültischanschluss: Kalt- und Warmwasser Zuleitung inkl. Eckventil mit Armatur.

Gartenleitung: Kaltwasserleitung mit frostsicherer Gartenarmatur.

VI. Elektro- und Hausinstallationen

Hauptverteiler: Zentraler Hauptverteilerkasten mit Automatensicherungen und entsprechend den ÖVE-Vorschriften angeschlossen im KG des Hauses.

Unterverteiler: für jede Wohnung separater Unterverteiler mit Automatensicherung

Blitzschutzanlage lt. ÖVE-Norm mit Erdung des Hauses bzw. der Heizungs- und Sanitärinstallation durch Verlegung des Erdungsbandes im Fundament/Bodenplatte.

BUGA Immobilien OG - Nenzing

Klingelanlage: Bei Briefkastenanlage – Hauseingangstüre von der aus Wohnung zu öffnen.

Brandmelder: Brandmelder mit Akkubetrieb in allen Wohnräumen vorgesehen.

Beleuchtungskörper In den Allgemeinräumen sind Beleuchtungskörper montiert.
Im Keller sowie in den Privatkellern sind ebenfalls Beleuchtungskörper montiert
In den Wohnungen sind lediglich die Beleuchtungskörper im Bad, im separaten WC, im Gang sowie auf der Terrasse bzw. Balkon beige gestellt und montiert.
Die Lampen in den Schlafräumen und dem Küchen/Wohn/Essbereich sind vom Mieter beizustellen und zu montieren.

Im Wohnbereich werden alle Elektroleitungen unterputz, im Kellerbereich Aufputz verlegt.
Im Waschraum wird jeweils eine Steckdose für eine Waschmaschine und einen Trockner installiert.

TV Steckdosen in den Wohn- und Schlafzimmern (Eltern- und Kinderzimmer) inklusive Verkabelung. Anschluss für Telefon ebenfalls im Wohnzimmer vorgesehen.

VII. Fenster

Fenster

Kunststofffenster 3-fach Verglasung.

Alle Fenster mit Dreh-/Kippbeschlägen und 1-Griff-Bedienung, Gummidichtungen.
Glasflächen teilweise als Fixverglasungen ausgeführt.

Fensterbänke innen

Melaminharzbeschichtet, Farbe weiß.

Fensterbänke außen

In Aluminium, pulverbeschichtet.

VIII. Trockenbau

Wohnungstrennwände

Gipskartonvorsatzschale auf Betonwände mit Schwingbügel montiert. Incl. Isolation.
malfertige Spachtelung incl. der notwendigen Eckschutzschienen

Zwischenwände

Gipskartonständerwand auf Stahlprofilen Incl. Isolation und beidseitiger, doppelter Beplankung
mit GKA - Platten, 2 x 12,5 mm stark
Malfertige Spachtelung incl. der notwendigen Eckschutzschienen

IX. Sonnenschutz

Jalousien

Alt -Flachjalousien mit Kurbelbedienung, inklusive Putzträgerblende.

Vorgesehen bei allen Wohn -und Schlafzimmerfenstern mit Kurbelbedienung.

Keine Jalousien bei den Bad- und WC- Fenstern sowie den Gangfenstern

Bei den Raum hohen Elementen in den Wohnbereichen mit Elektroantrieb.

BUGA Immobilien OG - Nenzing

XII. Haus- und Zimmerüren

Haupt- Hauseingangstüren

Stockrahmentüren in Alu/Holz mit Glasteil. Sicherheitsdrücker.

Wohnungseingangstüren

Stahlrahmen - Doppelfalz

Holzürblatt mit Dichtungen, Drückergarnitur.

Zimmertüren

Holzürblatt Buche oder Eiche auf Stahlrahmen montiert,

XIII. Estriche und Fußbodenisolierung

Estriche EG und 1.+2. OG

In sämtlichen Wohnräumen wird ein schwimmender Estrich auf einer Trittschalldämmung verlegt. Im Wandanschlussbereich Randstreifenwegen für Trittschallisolierung

Monofinish KG

Im gesamten Kellerbereich und der Tiefgarage Bodenplatte mit Monofinish.

XIV. Verputz

Innenputz

Einlagiger Kalk-Zement-Grundputz auf allen gemauerten Wänden im Keller-, Erdgeschoss und in den Obergeschossen. Inklusive verzinkten Kantenschutzleisten.

In den Sanitärräumen wird ein Zement-Kalk-Grundputz ausgeführt.

Betonwände im Kellergeschoss werden nicht verputzt.

XV. Keramische Fliesenbeläge

Bad und WC:

Liefern und Verlegen von Boden und Wandfliesen.

Wandverfliesung im Bad deckenhoch; im WC sind die Wände cirka 160 cm hoch verflieset.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gang

Liefern und Verlegen von Bodenfliesen. Inklusive einfärbiger Verfugung und Ausdornungen, Sockel ca. 50 mm hoch umlaufend inklusive elastischer Fugenausbildung.

XVI. Malerarbeiten innen

Spachtelarbeiten Wände

Verputzte Wände im EG und OG glatt spachteln. GIKA – Wände malfertig spachteln

Dispersionsanstrich Wände:

2-maliger Dispersionsanstrich auf sämtliche Wandflächen in den Erd- und Obergeschossen

Die Wände im Kellergeschoss sind ebenfalls gestrichen und gespachtelt. – außer Tiefgarage

Deckenspritzputz und Spachtelung Decken

Spritzputz (Styroputz) inklusive Spachtelung bei den Betondecken im Erd- und Obergeschossen.

BUGA Immobilien OG - Nenzing

XVII. Schließanlage / Briefkastenanlage

Schlüssel:

Schließanlage - für jede Wohnung sind 3 Schlüssel vorgesehen.
passend für Haustüre, Wohnungseingangstüre, eig. Kellerraum,
allgemeiner Kellereingang, Fahrradraum, Tiefgarage, Müllraum und Briefkasten

Briefkasten:

Für jede Wohnung ist ein Briefkasten vorgesehen – Schlüssel passend zum Wohnungsschlüssel

XVIII. Möblierung

Einbauküche:

Systemküche lt. Plan mit Unter- und Oberschränken.

Arbeitsplatte mit Kunststoffbeschichtung

E-Geräte: 1 Elektroherd mit Backrohr

1 Geschirrspüler

1 Kühlschrank mit Gefrierfach

1 Dunstabzug (Abluft)

Spültisch: 1 Spültisanlage mit Waschbecken u. Ablagefläche (Chrom)

1 Spültischarmatur

Bademöbel:

Badeschrank mit Ablage, Waschtisch und Spiegelkasten – siehe auch Sanitäreinrichtungen

Garderobe:

Schrank mit Ablage und Querstange.

XIX. Teppiche

Stiegenhaus

Liefern und Verlegen von Industriet Teppich. Incl. Spachtelung

Sockel ca. 50 mm hoch umlaufend

Stiege ebenso mit Industriet Teppich incl. Eckschutzschiene

XX. Lift

Personenlift mit beidseitigem Einstieg – vom KG ins 2.OG

incl. Notrufmöglichkeit

XXI. Kellerabteil

Abteilung mit Alu- Profilen.

Zylinder gleichschließend wie Wohnungstüre

Lichtauslass mit Lampe

Elektroinstallation: 1 Lichtschalter

1 Steckdose

BUGA Immobilien OG - Nenzing

Serviceseiten für Mieter:

Abwicklung Vermietung

a) Mietvertrag

Zwischen dem Mieter und der BUGA wird ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von 3 Jahren abgeschlossen.

Die Kosten des Mietvertrages trägt der Mieter:

Pauschalpreis für Mietvertrag bei allen 2-Zimmerwohnungen einmalig € 360,00 incl. MWSt.

Pauschalpreis für Mietvertrag bei allen 3-Zimmerwohnungen einmalig € 500,00 incl. MWSt.

b) Mietvertragsgebühr:

Der Mietvertrag wird von der BUGA beim Finanzamt zur Gebührenanzeige gebracht.

Die Kosten der Gebühren trägt der Mieter – sie belaufen sich auf 1% der Bruttomiete für 3 Jahre und sind an das Finanzamt abzuführen.

c) Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden ca. 2 Monate vor dem Bezug der Wohnanlage von der Hausverwaltung errechnet. Sie erhalten eine Betriebskostenvorschau für das erste Jahr.

Nach dem ersten Jahr werden die prognostizierten und die tatsächlichen Aufwände gegenübergestellt und Differenzen für die weiteren Betriebskosten berücksichtigt.

Ev. zu viel bezahlte Betriebskosten werden an den Mieter zurückerstattet.

Der Stromverbrauch des eigenen Wohnungszählers ist in den allgemeinen Betriebskosten NICHT enthalten und wird von der VKW direkt vorgeschrieben!!

Wie setzen sich die Betriebskosten zusammen?

Gebäudehaftpflichtversicherung

Heizungskosten / Warmwasser / Kaltwasser

Hausverwaltungskosten

Hausmeisterkosten

Diverse Anschaffungen, ...

Reparaturrücklage

Allgemeine Stromkosten

Wartungskosten (Lift, Kaminkehrer, etc.)

Öffentliche Einrichtungen in Nenzing

Marktgemeindeamt

6710 Nenzing, Landstraße 1

05525/62215-0,

www.nenzing.at

Schulen:

Volksschule Nenzing

05525/62280

Hauptschule Nenzing

05525/62375

Kindergärten:

Kindergarten Bahnhofstr

05525/62215-220

Kindergarten Gaisstr.

05525/64124

Kinderhaus

05525/62215-210

Kirche / Krankenpflege:

Pfarramt

05525/62243