

# PROVISIONSFREI! FAMILIENTRAUM!

3100 St. Pölten, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 748



Wohnfläche ca.: **107,40 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **449.220 EUR**



# PROVISIONSFREI! FAMILIENTRAUM!

Objekt ID	748
Objekttyp	Wohnung
Adresse	3100 St. Pölten Niederösterreich
Wohnungsnummer	26
Wohnfläche ca.	107,40 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	33,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Loggien	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	25,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,85 (Klasse A)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Loggia, Personenaufzug, Separates WC
Monatliche Kosten netto	427,26 EUR
Monatliche Kosten brutto	427,26 EUR
Kaufpreis	449.220 EUR
Betriebskosten brutto	427,26 EUR



# Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! GRÜNER MAX!

4-ZIMMER MAISONETTEWOHNUNG MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM SPIELPLATZ!

KINDERARZT BZW. ÄRZTEZENTRUM IM HAUS!

PERFERKT FÜR FAMILIEN!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <600m

Apotheke <275m

Klinik <4.150m

Krankenhaus <375m

### Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <350m

Höhere Schule <550m

### Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <375m

### Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <250m

Polizei <425m

Post <425m

### Verkehr

Bus <150m

Bahnhof <400m

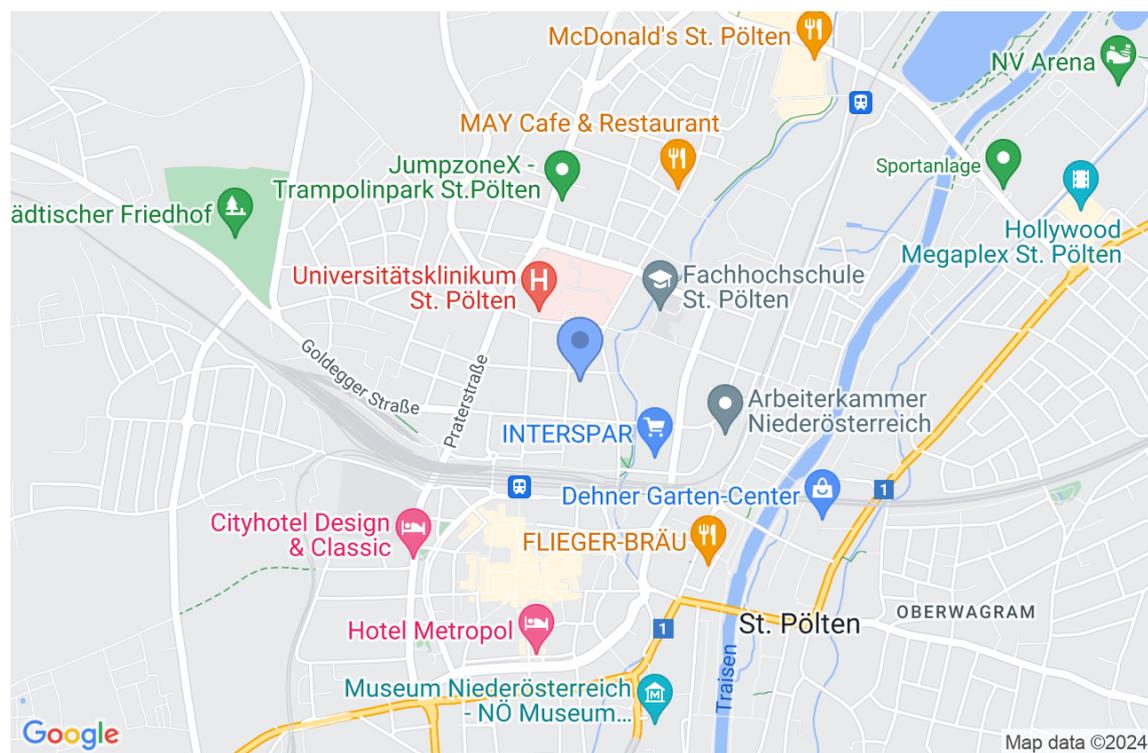
Autobahnanschluss <2.825m

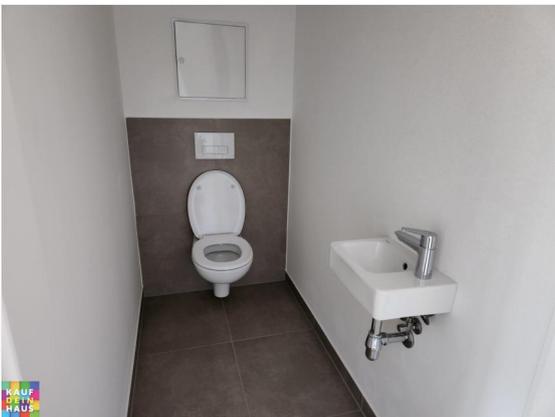
Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Lage





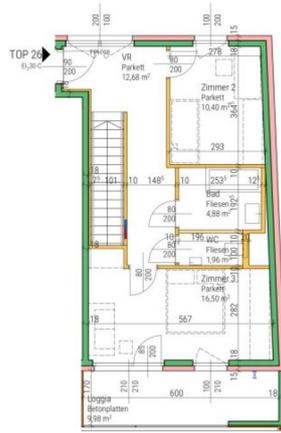




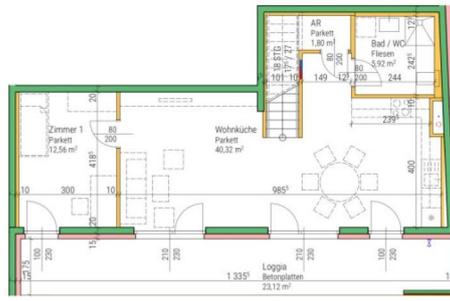


# Grundriss

## Grundriss



1. OBERGESCHOSS



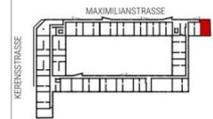
ERDGESCHOSS

**wohnanlage**  
MAXIMILIANSTRASSE 49-51  
KERENSSTRASSE 20  
3100 ST. PÖLTEN

**bwsg**

**besser wohnen – seit 1911.**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 40/5/1, 1100 Wien  
+43 1 546 08-0  
office@bwsg.at



1. OBERGESCHOSS STAND: 211202

TOP 26

WNFL

Loggia

ER

N



0 1 2 3 4 5m M 1:100

goebl architecture



der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen chem. Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.





Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND 01.03.2022

BAUVORHABEN: **3100 ST. PÖLTEN, MAXIMILIANSTRASSE 49-51/KERENSSTRASSE 20**

DIESE AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GILT FÜR ALLE WOHNUNGSGRÖSSEN NUR IN VERBINDUNG MIT DEM JEWEILIGEN VERKAUFSPLAN

### 1. **BAUAUSFÜHRUNG:**

#### 1.1 FUNDIERUNG:

Stahlbetonfundamentplatte aus Ortbeton in WU-Beton Ausführung bzw. lt. Statik

#### 1.2 KELLERMAUERWERK

Stahlbetonwände aus Ortbeton in WU-Beton Ausführung mit Fugenbänder in Arbeits- und Dehnfugen bzw. lt. Statik

#### 1.3 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:

Kellermauerwerk Ausführung in WU-Beton, im Sockelbereich/Übergangsbereich Wand/Decke bis 1m unter OK Gelände, Voranstrich und Polymerbitumen - Abdichtungsbahn

#### 1.4 GESCHOSSMAUERWERK:

Tragendes Mauerwerk aus Stahlbetonwänden bewehrt oder unbewehrt aus Ortbeton oder Halbfertigteilen bzw. keramischem Ziegelmauerwerk lt. Statik

#### 1.5 ZWISCHENWÄNDE:

Gipskartonständerwände mit Dämmschichte aus Mineralfaser, beidseitig beplankt

#### 1.6 GESCHOSSDECKEN:

Stahlbetondecken aus Ortbeton bzw. Elementdecken lt. Statik

#### 1.7 LOGGIEN- UND BALKONPLATTEN:

Stahlbetonplatten aus Ortbeton oder Betonfertigteile, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt

#### 1.8 STIEGENHÄUSER:

Stahlbeton - Laufplatten aus Ortbeton oder Fertigteilen, elastisch gelagert

#### 1.9 DACHKONSTRUKTION:

Warmdach mit Kiesschüttung bzw. extensivem Gründach Rückkühler und Photovoltaikanlage auf den Dachflächen

#### 1.10 FASSADENGESTALTUNG:

Außenputz als Wärmedämmverbundfassade mit Reibputz



Seite 1 von 9



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

### 1.11 INNENWANDPUTZ:

Wandputz als Maschinenputz auf Kalkgips- und Kalkzementbasis  
Spachtelung auf Betonwänden

### 1.12 BALKON- UND LOGGIENGELÄNDER:

HPL-Platten auf Formrohrkonstruktion

### 1.13 STIEGENGELÄNDER:

Stahlkonstruktion mit Flachstahl  
Füllung aus verschweißten Flachstahlprofilen mit senkrechten Stäben, Handlauf aus  
Formrohr

### 1.14 HAUSEINGÄNGE: (STIEGENHAUSZUGÄNGE)

Portal aus wärme gedämmten Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolier-  
Verglasung, Türen selbstschließend mit Gegensprechanlage

### 1.15 AUSSENTÜREN:

Eingangportal aus wärme gedämmten Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Iso-  
lierverglasung.

### 1.16 INNENTÜREN : (Kellergeschoss, Schleusen, Pufferräume etc.)

Stahltüren mit oder ohne Brandschutz (lt. Brandschutzgutachten)

### 1.17 AUFZÜGE:

Liftnanlage in den Hauptstiegenhäusern (Zugänge über die Maximilianstraße)  
Stromzählung über Subzähler bei Aufteilung der Stromkosten

### 1.18 DACHENTWÄSSERUNG:

Dachentwässerung in Sickerschächte auf Eigengrund

### 1.19 ABWASSERBESEITIGUNG:

Schmutzwasser in den öffentlichen Ortskanal St. Pölten

### 1.20 TRINKWASSERVERSORGUNG:

Öffentliches Wassernetz St. Pölten

### 1.21 WÄRMEVERSORGUNG:

Fernwärmenetz St.Pölten  
Die Betriebsführung u. Verrechnung erfolgt über die open-energy AG bzw. über dessen  
Nachunternehmer

### 1.22 STROMVERSORGUNG:

Öffentliches Leitungsnetz EVN

### 1.23 PHOTOVOLTAIK ANLAGE:

Strom über Sonnenenergie ist beziehbar aus der Photovoltaikanlage vom Dach des eigenen  
Gebäudes über die open-energy AG



Seite 2 von 9



Die Verrechnung erfolgt über die open-energy AG über den als Smartmeter ausgeführten Stromzähler  
Die Teilnahme (Strombezug) ist freiwillig und keine Pflicht

### 1.24 DIE TEMPERIERUNG DER WOHNUNGEN IM HOCHSOMMER

Temperierung der Regelgeschoßwohnungen erfolgt im Hochsommer über das Fußbodensystem. Ausgenommen sind die NaBräume (Bad und WC).  
Die Wohnungen im 3. OG und 4. OG mit Geschosdecken gegen Außenluft (Dach) erhalten zusätzlich eine Bauteilaktivierung in der Stahlbetondecke.

Die Verrechnung erfolgt über die open-energy AG über einen kombinierten Wärme-Kälteenergiezähler (Hybridzähler)

## 2. WOHNUNGEN:

### 2.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN, SICHTVERBINDUNGEN:

Fenster und Fenstertüren in Außenwänden:  
Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.  
Alle Fenster und Fenstertüren mit Drehkippbeschlag bzw. Fixverglasung.  
Alle Fensterflügel mit Öffnungsbegrenzer und Zuschlagsicherung.

### 2.2 EINGANGSTÜREN:

Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse (wo brandschutztechnisch erforderlich selbstschließend), einbruchhemmend RC 3, als glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche und Stahlzargen, mit Spion, Namensschild und Türnummer

### 2.3 INNENTÜREN:

Innentüren als glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche und Holz zargen.  
Türblattkürzungen als Überströmeinrichtung

### 2.4 SONNENSCHUTZ:

Unterputz-Außenraffstorekasten bei allen Fenstern und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen Leerrohr samt Vorspanndraht für die E-Versorgung für eventuellen späteren Einbau von Außenraffstores.

Wo eine Verschattung bauphysikalisch erforderlich ist, ist im jeweiligen Verkaufsplan eingetragen.

Außenraffstores, aus Aluminium, pulverbeschichtet, mit Führungsschienen, elektrischen Antrieben und Fernbedienung.

### 2.5 FUSSBÖDEN:

Wohnküchen, Zimmer, Gänge, Abstellräume, Vorräume:

Holzparkettboden als Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste.

Bäder und Bäder/WCs: Keramischer Belag, orthogonal verlegt

WCs: Keramischer Belag, orthogonal verlegt mit umlaufendem Sockel

Maisonettestiege: Holzbelag Eiche ohne Sockelleiste auf Stahlbetonstiege

### 2.6 WÄNDE UND DECKEN:

Bäder und Bäder/WCs: Wände keramischer Belag bis Zargenoberkante

Rückwände bis ca. 1,20m hoch verflies (Spülkasten höhe)

Restflächen sowie Decken wischfest einfarbig mit Innendispersion weiß gemalt.





Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

Übrige Räume: Innendispersion einfarbig weiß gemalt.  
Abgehängte Gipskartondecken, bzw. Poterien lt. Architektenplan teilweise Vorsatzschalen

### 2.7 LOGGIEN, BALKONE UND TERRASSEN:

Fußbodenbelag: Betonplatten im Kiesbett  
Außenwände: HPL-Platten auf Formrohrkonstruktion  
Wo brandschutztechnisch erforderlich HPL-Platten stirnseitig auf STB-Wänden  
Trennwände: HPL-Platten auf Formrohrkonstruktion geschoßhoch  
Wo brandschutztechnisch erforderlich HPL-Platten stirnseitig auf STB-Wänden  
Geländer: HPL-Platten auf Formrohrkonstruktion, Lochblech auf Formrohrkonstruktion (4.OG)  
Decken: Stahlbetonplatten, thermisch vom Geschoßmauerwerk getrennt

### 2.8 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

Fernwärmezentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung  
Verbrauchsmessung: Verbrauchsmessung der Heizung und des Kalt-/Warmwassers mittels funkauslesbare Kleinwärmemengenzähler (beigestellt Wärmelieferant open-energy AG)

Heizung und Warmwasserlieferant:  
Fernwärme St.Pölten. Betriebsführung und Verrechnung über open-energy AG bzw. über dessen Nachunternehmer

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung mit zentralem Referenzraumthermostat im Wohnbereich und einem separatem Raumthermostat für Nassräume (Bad und WC)  
In Wohnungen mit Bauteilaktivierung erfolgt die Wärmeabgabe ergänzend auch über die Bauteilaktivierung/Decke (ausgenommen Nassräume). Abstellräume sind grundsätzlich unbeheizt, ausgenommen in Wohnungen mit Bauteilaktivierung. Hier erfolgt die Wärmeabgabe über diese.

### 2.9 TEMPERIERUNG DER WOHNUNGEN IM HOCHSOMMER ÜBER DIE FUßBODENHEIZUNG, AUSGENOMMEN SIND DIE NABRÄUME WIE BAD UND WC:

Es wird die Kälte in den Regelgeschossen ausschließlich über die Fußbodenoberfläche abgegeben. Die Wohnungen im 3. OG und 4.OG mit Geschossdecken gegen Außenluft (Dach) erhalten zusätzlich eine Bauteilaktivierung in der Stahlbetondecke. Wohnungen mit Bauteilaktivierung erhalten einen dafür vorgesehenen zusätzlichen Verteiler (im jeweiligen Verkaufsplan eingetragen).

Die Verrechnung erfolgt über die open-energy AG über einen kombinierten Wärme-Kälteenergiezähler (Hybridzähler)

### 2.10 SANITÄRINSTALLATIONEN:

Verbrauchsmessung für Kaltwasser mittels Durchflussmengen-zähler (beigestellt von open-energy AG).

Kalt- bzw. Warmwassereinzelnzähler in Funkausführung.



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

Wohnküchen:	Unterputzinstallation ohne Geräte Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche
Bäder:	Acryl-Einbauwanne in weiß, samt Wannenträger, mit Wannena- b- und Überlaufgarnitur mit Einhebelmischer und/oder lt. Plan bodenebene verflieste Dusche, mit Brause- Einhebelmischer. Waschbecken aus Sanitärkeramik, weiß, mit Einloch- Einhebelmischer und Push-Open Ablaufgarnitur. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine mit Unterputz-Siphon und gesonderten Kaltwasserauslaufventil mit Schlauchan- schluss.
WCs:	Hänge-WC aus Sanitärkeramik, weiß, Sitzbrett, Spülkasten mit 2-Mengen-Spülung Handwaschbecken lt. Verkaufsplan aus Sanitärkeramik, weiß, mit Einloch-Einhebelmischer und Push-Open Ablaufgarnitur.
Bäder/WCs:	Bodenebene verflieste Dusche, mit Brause-Einhebelmischer Waschbecken aus Sanitärkeramik, weiß, mit Einloch- Einhebelmischer. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (außer Zweitbäder) Hänge-WC aus Sanitärkeramik, weiß, Sitzbrett, Spülkasten mit 2-Mengen-Spülung.
Loggien, Balkone und Terrassen:	Wohnungen mit Freiflächen erhalten ein Kemperventil als frostsicheres Auslaufventil.
<b>2.11 LÜFTUNG:</b>	Einzelabluftventilatoren für Grund- und Bedarfslüftung im Bad und WC mit Frischluft - Nachströmöffnungen über die Fenster- spaltlüfter in den Wohn-Aufenthaltsräumen.  Abluftventilatoren im WC mit Grundlüftungsfunktion und Nach- laufrelais zur bedarfsgerechten Steuerung. Abluftventilator im Bad mittels Hygrostat feuchteabhängig gesteuert.  In der Küche können ausschließlich Umluftdunstabzüge ver- wendet werden.
<b>2.12 ELEKTROINSTALLATIONEN:</b>	
Zählung:	Pro Wohneinheit bzw. Allgemeinbereiche über Smartmeter für Netzstrom und Solarstrombezug.
Wohnungsverteiler:	Elektro-Reiherverteiler (UP) lt. Verkaufsplan.
Haussatanlage:	Am Dach der Wohnhausanlage befindet sich eine Astra- Haussatanlage.

### Elektro-Wohnungsausstattung siehe auch Verkaufsplan:

Wohnküche mit den Bereichen:

Wohnzimmerbereich:	1 Deckenauslässe mit Aus- oder Wechselschalter 5 Schukosteckdosen 1 Anschluss A1(Glasfaser) 1 Leerdose für andere Anbieter 1 Astra Sat - Anschluss Rauchmelder nicht vernetzt
--------------------	--



Seite 5 von 9



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

Küchenbereich:	2 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass mit Dauerstrom (für Arbeitsflächenbeleuchtung) 1 Schukosteckdose (kombiniert mit Ausschalter) 2 Doppelschukosteckdosen (für Arbeitsflächen) 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube 1 Anschlussdose für E-Herd
Zimmer:	1 Deckenauslass mit Ein-Ausschalter - oder Wechselschalter 3-4 Einfachschukosteckdosen - siehe Verkaufsplan 2 1-fach Dose mit Abdeckrahmen und Blinddeckel, ohne Verkabelung (2 Leerrohre mit Vorspann bis Verteiler) Rauchmelder (Homemelder) nicht vernetzt
Vorräume:	1-2 Deckenauslässe mit Ein-Ausschalter lt. Verkaufsplan 1 Einfachschukosteckdose 1 Audio-Gegensprechstelle mit Türöffner Rauchmelder, wenn der Fluchtweg darüber führt
Vor Eingangstüre: Gänge (Innenflure):	1 Taster mit Glockensymbol/Türklingel 1-2 Deckenauslässe mit mit Ein-Ausschalter 1 Einfachschukosteckdose Rauchmelder, wenn der Fluchtweg darüber führt
Abstellräume:	1 Decken- oder Wandauslass mit Ein-Ausschalter 1 Einfachschukosteckdose
Schrankräume:	1 Deckenauslass mit Ein-Ausschalter
Bäder bzw. Bäder/WCs:	1 Deckenauslass mit Ein-Ausschalter (Doppelwippe) 1 Wandauslass (über dem Waschbecken) mit Ein-Ausschalter (Doppelwippe) 1 Doppelschukosteckdose (bei Waschbecken) 1 Einfachschukosteckdose für Waschmaschine einzeln abgesichert 1 Einfachschukosteckdose für Kondensattrockner einzeln abgesichert 1 Vorbereitung Anschluß Handtuchheizkörper (Leerverrohrung mit Vorspanndraht)
WCs:	1 Decken- oder Wandauslass mit Ein-Ausschalter
Loggien, Terrassen und Balkone:	Wohnungen mit Freifläche erhalten: 1 Wandauslass inkl. Leuchte mit Ein-Ausschalter 1 FR-Einfachschukosteckdose mit Klappdeckel

### 3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

#### 3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Stiegenhauszugänge	Portal aus wärmedämmten Aluminium - Hohlprofilen, pulverbeschichtet mit Isolierverglasung
Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug mit Sockel
Wand- und Deckenanstrich:	Innendispersion
Fenster:	Kunststofffenster
Geländer:	Stabgeländer lackiert
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage und Hausanschlagtafel versperrbar



Seite 6 von 9



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

Elektroinstallation: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder, RWA  
Brandrauchentlüftung: Nach Vorschrift  
Gegensprechanlage: Audio-Gegensprechstelle mit Türöffner

### 3.2 KINDERWAGENABSTELLRAUM:

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug mit Sockel  
Deckenanstrich: Innendispersion  
Türen: Holztüre mit Oberkopftürschließer  
Elektroinstallation: Anbauleuchte mit Bewegungsmelder

### 3.3 MÜLLRÄUME 1 UND 2 SOWIE PUFFERRAUM (EG):

Fußbodenbelag: Epoxidharz-Beschichtung, wasserdicht inkl. Sockel 8cm hoch  
Wände: Stahlbetonwände, weiß (einfarbig, gemalt)  
Lüftung: Mechanische Abluft über Dach  
Sanitäreinrichtung: Kaltwasseranschluss, versperrbar, mit Ausgussbecken, Bodenablauf  
Elektroinstallation: Deckenleuchte mit Bewegungsmelder  
Schutzwinkel: Pralleisten aus Hartholz, Eckschutzwinkel aus Metall ca. 2 m<sup>2</sup>

### 3.4 HAUSABSTELLRAUM IM EG:

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug inklusive umlaufendem Sockel 8cm hoch  
Wände: Gespachtelt, Innendispersion weiß einfarbig  
Decken: Gespachtelt, Innendispersion weiß einfarbig  
Zugangstüre: Als Brandabschluss, selbstschließend, als glatte Holztüre mit beschichteter Oberfläche und Stahlzarge  
Sanitäreinrichtung: Wasseranschluss und Ablauf, Reinigungsbecken aus Edelstahl mit Kalt- und Warmwasseranschluss (E-Speicher)  
Elektroinstallation: Deckenleuchte mit Ausschalter, 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel

## 4. KELLERRÄUME:

### 4.1 GÄNGE ZU EINLAGERUNGSRÄUMEN:

Türen: Stahltüren, wenn erforderlich als Brandschutztüren bestehend aus Zarge samt Türblatt mit Selbstschließer  
Fußbodenbelag: Beton mit Beschichtung  
Wände: Beton schalrein  
Decken: Kellerdeckendämmplatte mit fertiger Oberfläche wo bauphysikalisch erforderlich  
Lüftung: Natürliche Belüftung bzw. mechanische Lüftung  
Trennwände: Metalltrennwände  
Elektroinstallation: Deckenleuchte mit Bewegungsmelder, 4 Stk. Steckdosen versperrbar (1 Stk. je Bereich)

### 4.2 FERNWÄRMERAUM:

Ausgestaltung gemäß der Richtlinie des Fernwärmeversorger St.Pölten

### 4.3 E- ZÄHLERRAUM:

Fußbodenbelag: Beton mit Beschichtung  
Wände: Beton schalrein



Seite 7 von 9



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

Decken: Kellerdeckendämmplatte mit fertiger Oberfläche wo bauphysikalisch erforderlich  
Lüftung: Natürliche Querentlüftung  
Elektroinstallation: Deckenleuchte mit Ein-/Ausschalter

#### 4.4. GARAGEN:

Fußbodenbelag: Beton mit Garagenbeschichtung  
Decken: Wo bauphysikalisch erforderlich Kellerdeckendämmplatte mit fertiger Oberfläche  
Wände: Beton schalrein, Säulen im fahrbaren Bereich mit Signalfarbe  
Garagentor: Rolltor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung, inkl. Lüftungslamellen, Ein- und Ausfahrt getrennt  
Lüftung: Natürliche Be- und Entlüftung, CO-Anlage nach Vorschrift  
Elektroinstallation: Grundbeleuchtung über Bewegungsmelder und Notbeleuchtung  
Sonstige Ausstattung: Offene Verdunstungsrinne mit Pumpensumpf

#### 4.5 GARAGENSCHLEUSEN:

Fußbodenbelag: Beton mit Beschichtung  
Decken: Kellerdeckendämmplatte mit fertiger Oberfläche wo bauphysikalisch erforderlich  
Wände: Beton schalrein  
Lüftung: Natürliche Belüftung  
Türen: Brandschutztüren aus Stahl mit Selbstschließer und Glasausschnitt  
Elektroinstallation: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder

#### 4.6 FAHRRADABSTELLRAUM:

Fußbodenbelag: Beton mit Beschichtung  
Decken: Kellerdeckendämmplatte mit fertiger Oberfläche wo bauphysikalisch erforderlich  
Wände: Beton schalrein  
Lüftung: Natürliche Belüftung bzw. mechanische Lüftung  
Türen: Brandschutztüren aus Stahl mit Selbstschließer  
Elektroinstallation: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder  
Einrichtung: Fahrradständer

### 5. AUSSENANLAGEN:

#### 5.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRASSEN UND ABSTELLPLÄTZE/PARKPLÄTZE:

Rasengitterstein, Wege und Plätze: Asphaltmischbelag / Betonplatten  
Raseneinfassungssteine mit Kies

#### 5.2 BEFLANZUNG:

Entsprechend dem Gartengestaltungsplan, Rasen, heimische Sträucher

#### 5.3 KINDERSPIELPLÄTZE:

Gestaltung und Geräte entsprechend der Grünraumplanung

#### 5.4 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE:

Pergola, Bank-Tisch-Kombinationen, Sitzbänke, Tische, Abfallbehälter  
Fahrradabstellanlage



Seite 8 von 9



# Grundriss

## Grundriss



Bauvorhaben: Maximilianstrasse / Kerensstrasse – 3100 St. Pölten

### **5.5 EINFRIEDUNGEN:**

Einfriedung Grundstück: Maschendrahtzaun bzw. Sichtschutzwand  
Einfriedung Privatgärten: Stabgitterzaun 1,25m<sup>1</sup> hoch mit versperrbarer Zugangstüre

### **5.6 BEWÄSSERUNGSANLAGE:**

Wasseranschlüsse im Freien mit Zapfstellen (Unterflurhydranten) laut Lageplan.

### **5.7 AUBENBELEUCHTUNG:**

Hauseingangsbeleuchtung als Wandbeleuchtung  
Beleuchtung als Pollerleuchten und/oder als Mastleuchten  
Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

### **5.8 E-LADESTATION:**

PKW-Ladestation im Außenbereich südlich des Gebäudes im Bereich der Parkplätze für  
2 Elektrofahrzeuge  
Direktabrechnung über die EVN

### **6.0 SONDERWÜNSCHE:**

Bauliche Änderungen sind mit der BWS bzw. mit dem GU und Architekten abzustimmen und freigeben zulassen.

### **7.0 DIVERSES:**

Notwendige Zutritte für die Servicerung und Zähler-Ablesung der haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich zu gestatten.

### **8.0 NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN BLEIBEN WÄHREND DER BAUZEIT VORBEHALTEN.**

**DIE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG GILT GRUNDSÄTZLICH NUR IN VERBINDUNG MIT DEM JEWEILIG ZUGEHÖRENDE  
VERKAUFSPLAN**



Seite 9 von 9

