



# NOVA TERRA

Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
(Stand: 09.11.2023 GS/ME – Änderungen vorbehalten)

## Allgemeine Projektbeschreibung

Das Projekt Nova-Terra befindet sich in einer der besten Wohnlagen St. Pöltns. Die Adresse lautet  
Waldstraße 102 Ecke Haydngasse.

Insgesamt werden 56 Einheiten in Größen von 99 bis 109 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche errichtet. Jedes Haus verfügt über 4-5 Zimmer sowie großzügige Freiflächen wie Terrassen und Gärten.

## Ver- und Entsorgung

### Strom

Die Stromnetzanbindung erfolgt durch die EVN (Netzbetreiber)

Eine PV-Anlage wird auf jedem Dach situiert. Bis zu 16 Paneele je nach Platzangebot a 410 Watt peak.

### TV & Internet

Die Liegenschaft wird über eine Anbindung an das Glasfasernetz von A1 (FTTH) verfügen. Die genauen Spezifikationen sind derzeit in Ausarbeitung durch die A1.

### Wärme (Heizung & Warmwasser)

Die Heizung sowie die zentrale Warmwasserbereitung, wird jeweils mittels eigener Luft-/Wasserwärmepumpe sichergestellt. Die Außeneinheit wird neben der Hauseingangstür situiert.

Die Häuser werden in allen Wohnräumen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wärmepumpen werden einen ca. 185 Liter Warmwasserspeicher erwärmen, der ca. 250 Liter Brauchwasser bereit stellt, was je nach Duschkopfgröße (12 cm) knapp mehr als 20 Minuten Duschen ausreichend ist. Durch die kurzen Wege vom Speicher zu den Duschen wird auf die Ausführung einer Zirkulationsleitung verzichtet.

### Energieausweis

Für die gesamte Wohnanlage wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Dieser Energieausweis für die gesamte Anlage wird dem jeweiligen Wohnungseigentümer als digitale Datei übermittelt. Ein Energieausweis pro Haus wird nicht erstellt.

### Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwassernetz. Der Verbrauch wird für jedes Haus mittels ungeeichtem Durchflussmengenzähler separat gezählt und ist 1 x jährlich der Hausverwaltung zu übermitteln.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern, wird über das vorgeschriebene Abwassersystem der Stadtgemeinde St. Pölten mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem bewältigt. Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über Einlaufgitter und/oder Abfallrohre.

## Bauweise

### Fundamente

Fundamentplatte, sowie alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile (Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte, Ölsammelgruben, etc.) sind aus Stahlbeton.

### Mauerwerk

- Erdberührte Bauteile, Keller und Mittelmauer aus Stahlbeton.
- Außenmauern in EG, OG und DG aus Hohllochziegelmauerwerk.

**Haustrennwände:** Stahlbetonwände einseitig mit einer 6,25 cm starken Vorsatzschale beplankt. Um den vom Gesetz geforderten Schallschutz zu gewährleisten wird an einer der beiden Seiten einer Reihenhaustrennwand eine Vorsatzschale angebracht. Diese besteht aus Leichtbauständern in der Tiefe von 5 cm samt Mineralwolle und als Abschluss eine Gipskartonplatte mit der Stärke von 1,25 cm. Bei Doppelhäusern ist demnach nur jeweils eines der beiden Häuser mit der beschriebenen Vorsatzschale ausgestattet.

**Zwischenwände:** 10cm Gipskartonständerwände, beidseitig einfach beplankt.

Stahlbetonwände werden nur gespachtelt. Ziegelmauern werden mit Gipsputz versehen.

### Raumhöhen Regelgeschosse

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Häuser liegt bei 2,50 m, bei Neben- oder Sanitärräumen sind abgehängte Decken nach Erfordernis möglich, welche die lichte Höhe (tlw.) reduzieren.

### Geschossdecken und Innenstiegen

Aus Stahlbeton (je nach statischen Anforderungen), allfällig technisch erforderlichen abgehängten Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipsplatten.

Stiegen aus Stahlbetonfertigteilen.

### **Spengler Arbeiten**

Erforderliche Verblechungsarbeiten (Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc.) in Titanzink oder beschichtetem Aluminium.

### **Estriche**

Alle Estriche in den Häusern schwimmend verlegt (je nach bauphysikalischer Notwendigkeit).

### **Notkamin**

Wird nicht ausgeführt.

### **Fassade**

Vollwärmeschutz Fassade (EPS) mit Kunststoffreibputz in hellen Farben, gemäß Energieausweis und den Wärmeschutzauflagen der Bauordnung Niederösterreich.

### **Beschilderung**

Nummerierungsbeschilderungen der Häuser und die Beschilderung in der Garage gemäß behördlichen Vorschriften.

## Wandbeläge

### **Häuser**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufenthaltsräume: | Wände und Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß.                                                                                                                                                                                              |
| Bad & WC:         | Feinsteinzeug laut Bemusterung, Format 30/60 cm, gerade verlegt im Halbverbund auf Zargenhöhe. Fugenfarbe an Fliesen angepasst. Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe weiß. Feuchtigkeitsisolierung des Spritzwasserbereichs (Dusche und Badewanne) |
| Vorraum:          | Wände, Decken gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiss.                                                                                                                                                                                                |

## Bodenbeläge

### Allgemeinflächen

Pflastersteine und/oder  
Asphaltbelag

### Haus

|                        |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufenthaltsräume:      | Parkett z.b Eiche weiß geölt, vollflächig verklebt, Holzsockelleisten lt. Bemusterung                                                                                                   |
| Bad & WC:              | Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 30/60 cm, gerade verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst, Feuchtigkeitsisolierung der gesamten Böden und Wände im Nassbereich in den Bädern. |
| Vorraum:               | Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format ca. 60/30 cm, gerade verlegt, Fugenfarbe an Fliesen angepasst.                                                                                    |
| Terrassen und Balkone: | Estrichplatten Format 40/40 oder 50/50 cm laut Bemusterung                                                                                                                              |

## Fenster und Fenstertüren

Holz/Alu mit 3- Fach Verglasung lt. den Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes gemäß der Bauordnung für Niederösterreich. Jene Elemente an der Waldstraße zusätzlich mit Schallschutz-Funktion

## Sonnenschutz

Fenster und Terrassentüren süd- und westseitig mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien. Ost- und Nordseitige Fenster erhalten eine Vorbereitung für eine ev. Nachrüstung.

## Türen

### Hauseingangstüren

Anforderungen: Widerstandsklasse WK2, Klimaklasse laut Bauordnung. Pulverbeschichtete Alukonstruktion

### Innentüren

Stock: Holzzargen weis.

Türblatt: Röhrenspantürblatt gefalzt, weiß beschichtet oder lackiert.

Beschlag: Bad und WC Schloss mit Notöffner, alle anderen Innentüren Fallenschloss mit Riegel

### Kellereingang

EI230 Feuerschutztüren

## Schließanlage

Sämtliche für Hauseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat z.B. EVVA 4KS+, je Haus 5 Stück Hauschlüssel. Gleichsperrend für Haus, Kellereingang und Garagenzugang.

## Sanitäreinrichtungsgegenstände

### WCs

Hänge-WC, spülrandlos, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten (2 Mengentechnik) inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß.

### Handwaschbecken im Einzel-WC wandhängend

Keramik, Größe ca. 30x20 oder 40x30cm,

### **Waschtisch**

Es werden in den Bädern keine Waschtische wandhängend ausgeführt. Badmöbel mit Einbauwaschtisch gegen einen Aufpreis von € 400,- + Ust pro Kinder-Bad, € 700+Ust in Breite 140cm und Doppelwaschtisch im Dachgeschoßbad.

### **Badewanne**

Stahlblech oder Kunststoff-Badewanne mit Mittelabfluss 175/75 cm.

### **Duschtasse**

In flacher Ausführung.

### **Glaswand vor Dusche**

Nicht enthalten-separat gegen Aufpreis zu bestellen.

### **Handwaschbecken-Armatur**

VIVA Einhand-Waschtischbatterie verchromt.

### **Badewannenarmatur**

VIVA Wannenbatterie verchromt.

### **Duscharmatur**

VARIA Brausearmatur samt Brauseset verchromt.

### **Waschmaschine**

Waschmaschinenanschluss in jedem Haus im Badezimmer des Dachgeschosses.







## Lüftung (WC, Bad, Küche)

### Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach bei Sanitärräumen ohne Fenster. UP-Lüfter weiß. Bäder und WCS mit Fenster erhalten keine mechanische Lüftung.

### Küche

Es wird keine Abluft über Dach geführt. Die Dunstabzugshaube muss im Umluftbetrieb laufen.

## Elektroinstallationen

### Innerhalb der Häuser

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/ TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort.

➔ Die Installation eines KNX-Bus Systems ist möglich.

### Vorräume/Gänge

- 1-2 Deckenauslässe nach Raumgeometrie
- 1 Schukosteckdose
- 1 Haus-/ Elektroverteiler, in der Stiegenspindel des Kellers, bei Häusern ohne Keller im Vorraum bei WC
- 1 Medienverteiler, Position neben E-Verteiler

### Separates WC im EG

- 1 Decken- oder Wandauslass

### Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Position für Spiegel
- 1-2 Schukosteckdose mit Klappdeckel.
- 1 Schukosteckdose für Waschtrockner (im Dachgeschoss)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne (nicht bei Kunststoffwanne)
- 1 Schukosteckdose für Röhrenradiator (Sprossenheizkörper ist nicht im Lieferumfang enthalten)

### **Zimmer**

- 3 Schukosteckdose 2-fach
- 1 SAT Anschluss
- 1 Deckenauslass je nach Raumgeometrie

### **Wohnraum**

- 2-3 Deckenauslässe beschalten je nach Raumkonfiguration (getrennt schaltbar)
- 4 Schukosteckdosen 2-fach
- 1 SAT-Anschlussdose 2-fach (SAT, DVB-S) anschlussfertig

### **Küche/Kochnische**

- 1 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose Mikrowelle
- 1 Schukosteckdose Abzugshaube
- 1 Schukosteckdose für Gefrier-Kühlschrankskombination (TK+KS)
- 1 Schukosteckdosen 2-fach (über Arbeitsfläche)
- 1 Schukosteckdose Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose Backofen
- 1 E-Herdanschlussdose 5-Polig 400V/16A

### **Multimediainstallation**

Jedes Haus erhält einen Verteiler, situiert im Keller in der Stiegenspindel (bei Häusern mit Keller). Diese Verteiler enthalten die Sicherungen der Stromversorgung, ein zweiter Verteiler verteilt das Internet, TV Signal und gegebenenfalls die Glasfaser zu den WLAN Hubs. Bei Häusern ohne Keller, befinden sich dieser Verteiler in der WC Wand im EG.

### **Gegensprechanlage**

Leerverrohrung zum Mediaverteiler und eine Türklingel in jedem Haus, Situierung neben der Hauseingangstüre.

### **Klimaanlage**

Die Leitungen für eine spätere Installation einer Klimaanlage werden vorinstalliert. Diese Leitungen werden vom Ort des Klima Kompressors an vier bis fünf Stellen (oberhalb der Zimmertüren) geführt, die für die Split-Geräte vorgesehen sind. Die Kompressoren und die Split-Geräte samt Anschluß und Montage sind nicht Teile des Leistungsumfangs.

## Freiflächen (Terrasse/Garten)

### Geländer

Die Geländer der Dachgeschosse bestehen aus Ziegelmauerwerk in der Optik der Fassaden. Die Geländer der Garagenabgänge bestehen aus Stahlsprossen oder Flachstahl.

### Wasser- und Stromanschlüsse

Alle Gärten und Dachterrassen mit frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil, jeweils einmal).

### Überdachung Hauseingang und Terrasse

Es wird im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart, dass der Bereich über der Haupteingangstüre (auf eigene Kosten) mit Glas überdacht werden kann. Außerdem haben die Eigentümer die Möglichkeit eine Beschattung für den Garten an der eigenen Fassade anzubringen, ohne die Erlaubnis von der Eigentümergemeinschaft.

## Garage

Die Garagenplätze sind aus dem Hauskeller erreichbar. Es besteht die Möglichkeit, gegen Kostenübernahme, neben dem Kellereingang eine versperrbare 16A Steckdose als Ladeinfrastruktur für das eigene Auto, mit Verkabelung zum hauseigenen Stromzähler zu installieren. Die Garage besteht aus ca. 120 Stellplätzen. Häuser ohne Keller erreichen die Garage über zwei Stiegenabgänge in der Anlagenmitte.

## Allgemeines

### Außenanlagen

Rasen besämt.

Sollte der Wunsch nach Sträuchern oder Bäumen bestehen, so sind diese ausschließlich in geeigneten Gefäßen einzusetzen, da die Humus Überdeckung über der Garage nur ca. 30 cm beträgt und das Wurzelwerk die Abdichtung beschädigen würde

### Einrichtungsgegenstände

Einrichtungen wie Möblierung und Küchen dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## Grundsätzliches

Die Ausführung erfolgt unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Abweichungen möglich. Auch optische Änderungen sind gegenüber den Prospekten möglich – die beiden Musterhäuser bilden die tatsächliche Optik ab.

Die Hauskäufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bestellt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Diese sind direkt mit dem Bauunternehmen zu verrechnen.

Die Hauskeller werden „roh und kalt“ übergeben. Um den späteren Ausbau des Kellers zu einem Wohnkeller zu gewährleisten, sind umfangreiche Arbeiten, unter Anderem auch zur Wärmedämmung nötig. Da eine spätere Errichtung einer Fußbodenheizung nur mit einem hohen Aufwand verbunden wäre (Rausstemmen des Estrichs und neuer Estrich nach Verlegung der Rohre), wird die Fußbodenheizung jedenfalls bereits eingebaut, auch wenn zurzeit noch keine Pläne zum Ausbau des Kellers bestehen. Der Käufer bestätigt, dass es sich dabei um eine Maßnahme für die Frostsicherheit handelt und sich daraus kein Anspruch auf einen Wohnkeller ableiten lässt.

Wir raten eindringlich davon ab, eine Waschmaschine im Keller zu platzieren, da diese die Luftfeuchtigkeit im Keller stark erhöhen würde was mit Sicherheit zu Kondensat an den kühleren Kellerwänden und weiterführend zu Schimmelbildung führen wird.

In den Häusern kann es bei der WC- und/oder Badbenutzung zu Leitungs-Geräuschen des **eigenen** Abwasserkanals kommen, welche auch im Wohnraum hörbar sein können.

Die Situierung der Luftwärmepumpe und gegebenenfalls des Klimakompressors ist neben der Hauseingangstüre und/oder auf der Dachterrasse. Diese Entscheidung trifft der Bauträger gemeinsam mit der Behörde und Planer alleine. Die Wärmepumpe ist fallweise auch im Sommer während der Warmwasserproduktion hörbar. Klimaanlage naturgemäß ebenso. Dies stellt keinen Mangel dar, sondern ist eine technische Tatsache, zu welcher der/die Käufer bereits heute zustimmen.

Um den einschlägigen Verordnungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz Rechnung zu tragen, dürfen Beton- und Ziegelwände nicht durch Schlitze geschwächt werden. Alle Leitungen wie Kalt- und Warmwasser, Vor- und Rücklauf der Heizung samt Heizungsverteiler pro Stockwerk, Elektroleitungen und eine Lüftungsleitung für den Keller werden daher in den Rigipswänden geführt.

Bei den Häusern mit Keller wird auch eine Abluftleitung vom Keller über das Dach oder an die Fassade geführt. Sollte daran ein Ventilator angeschlossen werden, sind Strömungsgeräusche auch im Wohnraum hörbar. Diese Geräusche stellen keinen Mangel dar. Gleichmaßen wird eine Zuluftleitung von einer Außenwand im Bereich EG oder 1.OG als „statische“ Belüftung in das KG geführt. Sowohl die Zuluft als auch die Abluftleitung erhält an ihrem Ende im Freien eine Kappe, welche Regen und Luft vom Eindringen abhalten soll. Trotzdem kann fallweise in diesen Leitung Kondensat entstehen und unter Umständen im Keller abtropfen. Dies stellt keinen Mangel dar, sondern ist jahreszeitabhängig eine mögliche technische Tatsache.

All diese Maßnahmen sind für den Betrieb des Kellers als Vorraum oder Kellerbereich nicht nötig, solange die Nachströmung von Frischluft aus dem EG über die Kellertreppe nicht durch eine Tür verhindert wird. Sofern die zukünftigen Bewohner eine Abtrennung zwischen Keller und Wohnraum wünschen läßt sich das durch Verlängerung des Vorraums lösen, der in diesem Fall den den Kelleraufgang in den Vorraum integriert, im Gegenzug allerdings den Wohnbereich etwas verkleinert.

Sollte der Keller als Wohnraum, Fitnessbereich oder Saunabereich ausgebaut werden, müssen entsprechende Maßnahmen geplant werden. Es wird dann empfohlen ein Lüftungsgerät mit Gegenstromwärmetauscher zu installieren. Dazu werden die beschriebenen Luftleitungen ohne Umbauarbeiten verwendet werden können. Je nach Situation könnte eine Hebeanlage für das entstehende Kondensat nötig werden.

Die Wohnungseigentümer gestatten einander zu Wartungszwecken am eigenen Dach auch das Dach des Nachbarn zu betreten.

Da die vom jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt ausgehenden (Geräusch)Emissionen durch baugleiche Objekte und baugleiche Geräte, ident zu jenen seiner Nachbarn sind, verzichtet ein jeder Wohnungseigentümer darauf, seine Nachbarn hinsichtlich Geräuschemissionen, insbesondere verursacht durch Klimageräte oder Wärmepumpen, zu belangen.

Bei Allen Maßen der Fensteröffnungen auf den Verkaufsplänen handelt es sich um die Architektur-Lichte.