

Gebäudebeschreibung

Das villenartige Einfamilienhaus wurde aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2015 errichtet und ist bis dato nicht fertiggestellt, das Gebäude ist im Rohbauzustand vorhanden. Das vorhandene Gebäude ist gemäß Einreichplan als Haus 2 bezeichnet, das Haus 1 gemäß Einreichplan wurde nicht errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Auf der Terrasse im Dachgeschoss befindet sich ein Swimmingpool, im Kellergeschoss ist eine offene Garage mit zwei PKW-Stellplätzen vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise (Ziegelbauweise mit Stahlbetonelementen) errichtet, das Dach ist als Pultdach mit Blecheindeckung ausgebildet. An der Nordseite ist das Gebäude mit einer Vollwärmeschutzfassade versehen.

Das Einfamilienhaus wird durch Kunststoff/Alufenster belichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes soll durch eine Gas- oder Pellets-Zentralheizung erfolgen, die raumseitige Wärmeabgabe durch eine Fußbodenheizung. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der das Kellergeschoss mit den Obergeschossen verbindet.

Der Garten ist ungepflegt mit Bauschutt und Gerümpel vorhanden und mit Gestrüpp bewachsen. Die westseitig des Gebäudes vorhandene Abgrabung wurde mit Spritzbeton oberflächengesichert.

Das Gebäude befindet sich in unfertigem Bauzustand, die Fußböden sind mit Estrich ohne Oberflächenbelag vorhanden, die Wandoberflächen sind teilweise malermäßig fertiggestellt, die Fliesenbeläge, die Sanitäreinrichtungen und Sanitärausstattungen fehlen zur Gänze. Geländer und Absturzsicherungen sind nicht vorhanden. Der Aufzug ist im Aufzugsschacht vormontiert und mit einer Aufzugskabine ausgestattet, die Verkleidungen und Mauerwerksanschlüsse fehlen, eine Inbetriebnahme des Aufzugs ist nicht erfolgt. Die Fassaden sind mit Ausnahme der hangseitigen Fassade nicht hergestellt, die Stahlunterkonstruktionen für die Freiflächen (Balkone und Terrassen) sind hergestellt. Das Schwimmbassin im Dachgeschoss ist mit einer Schwimmbadfolie ausgeführt, technische Einrichtungen sowie Geländer und Absturzsicherungen sind keine vorhanden. Im Kellergeschoss ist im Eingangsbereich ein Feuchteschaden am aufgehenden Mauerwerk sichtbar. Im Freibereich ist eine Stiegenkonstruktion im Stahlbetonrohbau vorhanden (sollte die beiden Häuser verbinden), Absturzsicherungen sind keine vorhanden. Nordseitig sind keine entsprechenden Hangsicherungen vorhanden (siehe dazu Schreiben der Stadtgemeinde Baden vom 13.12.2023 sowie Urteil des Landesgericht Wiener Neustadt 27 Cg 59/19t vom 31.05.2023 und Beschluss des Bezirksgericht Baden 5 E 42/23x vom 28.11.2023.