

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 07.10.2011

1170 WIEN, KAINZGASSE 11 / ZEILLERGASSE 21
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 10.01.2012



1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 23 Einheiten in 1170 Wien, Ecke Kainzgasse 11 / Zeillergasse 21 in einer Baulücke. Das Gebäude besteht aus 6 oberirdischen und 2 unterirdischen Geschoßen. Im 1. und 2. Tiefgeschoß befindet sich die Garage für 22 Stellplätze und 3 Motorradstellplätze. Das Eingangsfoyer, der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Waschküche und Einlagerungsräume, sowie der Müllraum und die Technikräume befinden sich im Erdgeschoß. Die Personenliftanlage ist mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

| | |
|---------------------------------|--|
| <u>Abbruch</u> | Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten |
| <u>Fundamente</u> | Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis |
| <u>Kelleraußenwände</u> | Stahlbetonwände bzw. Bohrfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis |
| <u>Kellerinnenwände</u> | Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich |
| <u>Geschoßdecken</u> | Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich |
| <u>Geschoßaußenwände</u> | Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; Sockel aus widerstandsfähigem Plattenmaterial an der Straßenfassade; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien |
| <u>Innenwände, nichttragend</u> | Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 12,5 cm |
| <u>Innenwände, tragend</u> | Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik |
| <u>Stiegenhaustreppen</u> | Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen |
| <u>Dachkonstruktion</u> | Stahlbetonsargdeckelkonstruktion, samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem |

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):

Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nutzschicht von ca. 3,60 mm, z.B. Buche oder Eiche, natur od. gedämpft; (z.B. Fa. WEITZER od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten;
Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format z.B. 30 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Wandbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format z.B. 30 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,20 m hoch

Küchen (Kochnischen): Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite und Seitenflächen); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich

Fenster

Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhand-drehkipppbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z.B. Fa. IPM-SCHOBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,1 W/m²K, Brand- Schallschutz gemäß Bauphysik;

Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: nur dann ausgeführt, wenn diese lt. Bauphysik erforderlich

Außenrollläden: mit händischer Bedienung bei allen Terrassentüren und -fenstern, wo ebenerdig eingestiegen werden kann

Innenjalousien: alle anderen Wohnraumfenster und Türkombinationen erhalten als Sonnenschutz innen liegende Alu-Lamellenjalousien mit händischer Bedienung (Fabrikat Hella oder gleichwertig) bzw. sind gemäß Bauphysik ausgeführt

Markisoletten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisoletten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), händisch mit Schnurzug von innen bedienbar, ausgestattet

Türen

Wohnungssinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (z.B. Fa. DANA od. gleichwertig), bei Erfordernis (Dunkelzonen) – mind. eine Türe mit Glasfüllung;

Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Edelstahl-oberfläche;
Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (ein- od. zweifärbig beschichtet lt. Farbkonzept);

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 42 dB, Klimakategorie C),

brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender (WK II) Ausführung.

Kochnischen und Küchen

Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten, wie z.B. mit Niro-Einbauspüle, integriertem Kühlschrank mit ***Gefrierfach und integriertem Geschirrspüler mit Dekorfront, Einbauherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, sichtbare Teile der Küchengeräte Edelstahl;
mind. 3 Arbeitssteckdosen und Beleuchtung im Arbeitsbereich;
Oberfläche der Küchenmöbel in Kunststoffbeschichtung mit Uni-Farb- oder Holzdekor lt. Standardprogramm (z.B. Fa. DAN, EWE od. gleichwertig) mit dazupassender Arbeitsplatte aus Programm (z.B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig) mit gerundeter Vorderkante.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B. LAUFEN-AUSTROVIT od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;
Toilettenpapierhalter, sowie ein Handtuchhalter pro Waschtisch;
Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z.B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);
WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;
Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z.B. Fa. BAMBERGER od. gleichwertig) eingebaut in Kunststoff-Wannenträger, verchromte Stange für Spritzschutz;
Spiegel im Bad, mind. 90 x 90 cm, flieseneben verlegt;
Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z.B. Fa. GROHE, KLUDI od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;
ein Waschmaschinenanschluss; Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung je Wohneinheit;
mechanische Raumentlüftung (unterputz); Raumbelichtung mit Nachlaufrelais für die Raumentlüftung im Bad und WC

Heizung

Fernwärme für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung mit ausreichend dimensioniertem Zentralheizwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Haustechnikanlage;
Plattenheizkörper (Bäder mit Handtuchheizkörper) in den Wohnungen;
je Wohneinheit über Zonenventil-Raumthermostat (mit Tages-/Wochenprogramm) gesteuert, Heizkörper mit Thermostatventilen (ausgenommen Referenzraum mit Raumthermostat)
Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrreinrichtungen für Heizungsvor- und -rücklauf

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z.B. Fa. SIEMENS, BERKER, MERTEN od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet; Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;

bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Für den Empfang von ORF 1, ORF 2, ORF 3, ORF NÖ/W, ATV, 3 SAT, SPORT +, Puls 4, und OKTO wird das Leitungsnetz bis zum Wohnraum vorgesehen (für den Empfang dieser Programme ist vom Nutzer eine Kabeltuner/-receiver TVBC beizustellen), die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Oder, wenn Kabelanschluss nicht möglich, Gemeinschaftsantenne bestehend aus Antenne und Sattelitenanlage (Astra), die Sattelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefon-Leerverrohrung mit Vorspann zu mind. einem Auslass je Wohneinheit;

Gegensprechanlage mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechen der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Balkone / Terrassen befestigt mit frostbeständigem Plattenbelag 40 x 40 cm oder 50 x 50 cm; ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon und Terrasse.

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume

je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellraum

für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum

für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss

Waschküche

Waschmaschine und Wäschetrockner (z.B. Fa. MIELE od. gleichwertig)

Garage

Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt

Stiegenhaus

Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegenengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept;

Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. Glas;

Brieffachanlage (z.B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm, mit Taschenablage, Spiegel und Papiersammelbehälter

Liftanlage

mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOtW für 8 Personen 630 kg, (z.B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept

Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z.B. Fa. EVVA od. gleichwertig);
5 Schlüssel je Wohnung;
1 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

Außenanlagen (Kinderspielplatz)

Ausführung des Kleinkinderspielplatzes lt. Auflage der Behörde; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten auf der Garagendecke;

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Wien, 10.01.2012 BIP / MAPR, JADE