

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 10.04.2015

1030 WIEN, ERDBERGSTRASSE 176 NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT GARAGE

Wien, 27.04. 2015



1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 25 Einheiten in 1030 Wien, Erdbergstraße 176 in einer Baulücke.

Das Wohnhaus besteht aus 1 unterirdischem und 8 oberirdischen Geschoßen sowie einer ebenerdigen Garage im Hof.

Im Untergeschoß befinden sich die Einlagerungsräume, die Technikräume und ein Fahrradabstellraum.

Das Eingangsfoyer, die Waschküche, der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, und der Müllraum befinden sich im Erdgeschoß. Der Kleinkinderspielplatz liegt im Hof seitlich der Garage.

Die Personenliftanlage ist mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Für das Wohngebäude wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

Wohngebäude:

HWB-Wert: 31,25 kWh/m²a

HWB-Klasse: B

fGEE-Wert: 0,84

fGEE-Klasse: A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch

Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten

Fundamente

Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis

Kelleraußenwände

Stahlbetonwände bzw. Bohrpfehlwände, 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 Trittschall-dämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; 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

<u>Bodenbeläge</u>	Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen): Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt mit einer Nutzschicht von ca. 3,60 mm, Eiche natur (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 mind. 30 x 30 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 mind. 30 x 30 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 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-drehkippschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHOBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 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 mit händischem Kurbelantrieb

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

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

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des

Fensterherstellers), elektrisch (Solar) gesteuert mit Fernbedienung, ausgestattet

Türen

Wohnungsinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (Türblatt: z. B. Fa. DANA od. gleichwertig), bei Erfordernis (Dunkelzonen) – mind. eine Türe mit Glasfüllung; Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche;

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept);

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Kochnischen und Küchen

Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten der Firma Miele, 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 (Fa. Miele) mit dazu passender Arbeitsplatte aus Programm (Fa. Miele) mit gerundeter Vorderkante.

Top 1, 2, 3 und 25 werden ohne Küchen ausgestattet.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z. B. LAUFEN PRO 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. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger;
Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches;
flieseneben;
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 je Wohneinheit;
Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;
mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

Heizung

Gas-Brennwert Kessel für Raumheizung und Warmwasserbereitung mit ausreichend dimensioniertem Zentralheißwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung;
elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage;
In den Wohnungen Fussbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper); Steuerung über ein Zonenventil-Raumthermostat (mit Tages-/Wochenprogramm).
Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und -rücklauf

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. SIEMENS DELTA 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. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom

Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung. Oder, wenn kein Kabelanschluss möglich, dann gemeinsame SAT-Anlage (Astra mit deutschen Programmen), die Satelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefonleitung über den Wohnungsmedienverteiler mit A1 Kabel bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Gegensprechanlage mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Oberflächen Balkone Beton versiegelt; Terrassen erhalten Dielen, ab einer Größe von 7m² ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon und Terrasse

Eigengärten

wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00 m hohe 3 reihige Spanndrähte abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten;

ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume

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

Abstellräume und -plätze

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, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stieggeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept;

Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. lt. architektonischem Konzept;

Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm

Liftanlage

mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOFw 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;

2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

5. ALLGEMEINE HINWEISE

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.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, Erdbergstraße 176-178 Verwertungs GmbH/ UTRE, MAPR, SASI