

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 31.03.2015

1110 WIEN, SEDLITZKYGASSE 39
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 12.05.2015



1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage in geschlossener Bauweise mit insgesamt 24 Einheiten in 1110 Wien, Sedlitzkygasse 39, in einer Baulücke.

Das Wohnhaus besteht aus 2 Stiegenhäusern, die durch eine gemeinsame eingeschossige Tiefgarage erschlossen sind. Die Stiege 1 (Straßentrakt) besteht aus 7 oberirdischen Geschossen. Die Stiege 2 besteht aus 6 zweigeschossigen Maissonetteinheiten (EG: Büro, 1. OG: Wohnungen), welche über die Stiege 1 erreichbar sind.

Im Untergeschoß befinden sich die Garage für 13 Autoabstellplätze, der Fahrradraum, der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, die Waschküche, die Haustechnikräume und die Einlagerungsräume. Das Eingangsfoyer, der Müllraum und der Kleinkinderspielplatz befinden sich im Erdgeschoß. 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: 34,00 kWh/m²a
HWB-Klasse: B
fGEE-Wert: 0,80
fGEE-Klasse: A

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. 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 Trittschalldämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung sowie geschoßhohen Sockel aus Trapezblech an der Straßenfassade 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>	<p>Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen): Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, Eiche, natur; (z. B. Fa. WEITZER od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien</p> <p>Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 30 x 30 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten</p>
<u>Wandbeläge</u>	<p>Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;</p> <p>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</p> <p>Küchen (Kochnischen): Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite und Seitenflächen); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich</p>
<u>Fenster</u>	<p>Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhand-drehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand-Schallschutz gemäß Bauphysik;</p> <p>Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig).</p>

Sonnenschutz

Außenjalousien: nur dann ausgeführt, wenn diese lt. Bauphysik erforderlich sind; mit händischem Kurbelantrieb

Außenrollläden: mit händischer Bedienung bei allen Terrassentüren und -fenstern, mit Hochschiebesicherung 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

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch (solar) gesteuert mit Fernbedienung, ausgestattet

Türen

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

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig 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.

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, verchromte Stange für Spritzschutz;

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

Fernwärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung;
ausreichend dimensionierter Zentralheizwasserboiler,
Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungs-
abhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage.
In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder mit zusätzlich
Handtuchrockner); 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
bis zum Wohnraum vorgesehen, die restlichen Zimmer erhalten
eine Leerverrohrung. Oder, wenn Kabelanschluss nicht möglich,
Gemeinschaftsantenne bestehend aus Antenne und
Sattelitenanlage (Astra), die Satellitenempfänger 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

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 auf der Garagendecke;
ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung
je Eigengarten / Terrasse

4. ALLGEMEINE BEREICHE

<u>Einlagerungsräume</u>	je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar
<u>Abstellraum</u>	für Kinderwagen und Fahrräder
<u>Müllraum</u>	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss
<u>Waschküche</u>	Waschmaschine und Wäschetrockner (z. B. Fa. MIELE od. gleichwertig)
<u>Garage</u>	Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt
<u>Stiegenhaus</u>	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegeengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farblich 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.
<u>Liftanlage</u>	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
<u>Schließanlage</u>	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

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, Sedlitzkygasse 39 Projektentwicklungs GmbH / UTRE, MAPR, SASI