

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 24.10.2016

1220 WIEN, DONINGASSE 8 NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 19. Oktober 2016

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 100 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage in 1220 Wien, Doningasse 8 ident Donaufelderstr. 255.

Das Wohnhaus besteht aus 3 Stiegenhäusern, die durch eine gemeinsame Tiefgarage und im EG sowohl über die Doningasse als auch über die Donaufelderstraße erschlossen sind. Die Stiege 1 bildet den Straßentrakt (Donaufelderstraße 255) und besteht aus 7 oberirdischen Geschossen. Die Stiege 2 bildet den Mitteltrakt und besteht aus 3 Bauteilen – dem Bauteil 2C mit 5 oberirdischen Geschossen, dem Bauteil 2A mit 6 oberirdischen Geschossen und dem Bauteil 2B mit 2 oberirdischen Geschossen. Die Stiege 3 bildet den Straßentrakt (Doningasse 8) und besteht aus 5 oberirdischen Geschossen.

Im Untergeschoß befinden sich die Garage für 54 Autoabstellplätze, 2 KIWA-/ Fahrradräume, die Haustechnikräume und die Einlagerungsräume.

Die Eingangsfoyers, der Waschsalon, der Kinderspielraum sowie die Müllräume befinden sich im Erdgeschoß.

Die Personenliftanlagen in Stiege 1, 2 und 3 sind mit Haltestellen in allen Geschossen ausgestattet.

Für die beiden Wohngebäude wird je 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.

Kenndaten:	Bauteil 1	Bauteil 2A u. 2B	Bauteil 3
HWB-Wert::	29,8 kWh/m ² a	34,0 kWh/m ² a	27,7 kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B	B	B
fGEE-Wert:	0,85	0,86	084
fGEE-Klasse:	A	B	A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch

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 an der Straßenfassade lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15,0 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 bzw. Flachdach samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Blechbahnen. Verblechungen aus Zinkitanblech, 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, z.B. 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</p>

Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

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

Fenster

Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept) und mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag 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) mit Fernbedienung, ausgestattet

Türen

Wohnungsinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (Türblatt, Röhrenspann z.B. Fa. DANA od. gleichwertig), 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 selbst-schließend, 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 – Center Bauer) mit dazu passender Arbeitsplatte aus Programm (Fa. Miele – Center Bauer) 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).
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 mit
ausreichend dimensioniertem Zentralheißwasserboiler,
Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische
witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage;
In den Wohnungen Fussbodenheizung (Bäder zusätzlich mit
Handtuchrockner); Steuerung über ein Zonenventil-
Raumthermostat (mit Tages-/Wochenprogramm).
Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen
für Heizungsvor- und rücklauf

Klima

Für alle Wohnungen im 1. und 2. DG wird eine vollausgestattete
Klima-Splitanlage in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und
Wohnküche) errichtet.

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 Satellitenempfänger
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 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. 1,00m 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

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), Rammschutzleiste 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; Stiegegeländer 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.

Liftanlage

mit 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, am 19.10.2016 Doningasse 8b Immobilien GmbH / SASI