

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

für das Wohnhaus

1200, Pappenheimgasse 64

vom 22.01.2020



Symbolbild

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut detaillierter Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

1. **Vertragsleistung**

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet

- ✦ die Herstellung der Wand- und Deckenflächen samt Spachtelung wo notwendig, Grundierung und Endbeschichtung (Dispersion),
- ✦ die Herstellung des Rohfußbodens samt Parkett- oder Fliesenbelag,
- ✦ die Herstellung der Heizungsleitungen inkl. Fußbodenheizung, *vorrausichtlich Contracting mit Wien Energie*
- ✦ die Herstellung der Wasserleitungen
- ✦ sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste.
- ✦ die Herstellung der Außenanlagen gemäß Einreichplanung

Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Plänen, entsprechend der Einreichstatik, der Wiener Bauordnung, den Ö Normen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

1.1 **Versorgung und Entsorgung**

1.1.1 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die neu errichteten Steigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

1.1.2 **Wärmeversorgung**

Die Heizwassererzeugung erfolgt zentral im Heizraum im KG (vorrausichtlich durch *Contracting* mit „Wien Energie“). Die Zählung der verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

1.1.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitungen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Die Zähler befinden sich im Technikraum im KG.

1.1.4 Telefonanschluss Festnetz

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

1.1.5 Telekabel

Es ist vom Mediaverteiler in der Wohnung zur im Stiegenhaus befindlichen Anschlussstelle eine Leerverrohrung inkl. Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

1.1.6 Abwasser und Regenwasser

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

Regenwasser werden gezielt abgeleitet über sichtbare Regenabfallrohre, die Notentwässerung wird lt. Norm ausgeführt.

1.1.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Müllraum im Erdgeschoß situiert sind.

1.2 Allgemeines

1.2.1 Schließsystem

Das Objekt ist mit einem zentralen Schließsystem mit Schlüsselkarte ausgestattet. Für jede Wohnung werden fünf Schlüssel übergeben, diese sperren das Hauseingangstor, die Müllraumbtür, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil und die Wohnungseingangstür, sowie die Garage.

Für die Garage wird zusätzlich 1 Stk Handsender übergeben und zwei Schlüssel welche nur die Garage sperren.

1.2.2 Kellerabteil

Das Kellerabteil verfügt über ein Schloss mit Zylinder gemäß Schließsystem.

1.2.3 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Erdgeschoß befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

2. Technische Ausführung

**Änderungen aus behördlichen sowie statischen
und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!**

2.1 Wände

2.1.1 Außenwände

Sämtliche Außenwände sind aus Betonfertigteilen oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt. Gegen Außenluft ist ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Anforderungen und der Wiener Bauordnung. Die Wandinnenseite ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

2.1.2 Tragende Gangwände sowie Wohnungstrennwände

Die tragenden Wände zum Gang sind aus Betonfertigteilen oder Ortbeton inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Bei bauphysikalischem Erfordernis wird eine Vorsatzschale aus Gipskarton mit Dämmstofffüllung hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.

Die Ausführung und die Dämmstofffüllung entsprechen den Richtlinien des Systemherstellers und der behördlichen Zulassung.

2.1.3 Rauntrennwände

Die statisch nicht tragenden Rauntrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt.

2.1.4 Kellertabteiltrennwände

Die Kellerabteiltrennwände werden als System Braun, Typ Ferrum oder gleichwertig ausgeführt.

2.2 Decken

Sämtliche Decken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken inkl. der jeweils erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 2,50m hergestellt. Die Oberfläche ist gespachtelt, zusätzlich ist an der Decke über KG an der Unterseite eine Dämmstofflage lt. bauphysikalischem Erfordernis angebracht.

2.3 Dach

Der Dachaufbau wird laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt. Die Dachdeckung erfolgt im Steildachbereich mittels Prefa Dachschindeln oder aus Blechbahnen.

2.3.1 Terrassen / Balkone

Bei Terrassen über beheiztem Wohnraum wird der Aufbau laut Bauteilkatalog, statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit hergestellt.

2.3.2 Schlosserarbeiten

Die Terrassen-, Balkongeländer sind aus verzinktem Stahl hergestellt, sofern erforderlich erfolgt die Füllung der Geländer mittels Max Exterior Platten.

2.4 Aufzug

Im Objekt wird ein Personenaufzug für ca. 8 Personen oder max. 630 kg errichtet. Es handelt sich um einen triebwerklosen Aufzug.

3. Innenausbau

3.1 Türen

3.1.1 Wohnungseingangstür

Wohnungseingangstüren von innen erschlossen:

Metallumfassungszarge oder Blockzarge mit Holztürblatt, weiß, EI 2 30, WK 3, DL 210cm, Produktvorschlag DANA oder gleichwertig, Beschlag Edelstahl gebürstet, Langschild, Türspion mit Namensschild

3.1.2 Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden als Stahlumfassungszargen weiß, Türblatt weiß, DL 200cm und mit einem Beschlag Edelstahl gebürstet hergestellt.
Produktvorschlag DANA oder gleichwertig.

3.2 Fenster

3.2.1 Fenster & Terrassendrehkipptüren, Hebe-Schiebeelemente

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung lt. Bauphysik, innen weiß und außen nach Wahl des Architekten, Beschlag Edelstahl gebürstet, Beschattungen im Erdgeschoß mittels außenliegenden manuellen Rollläden, in den Regelgeschoßen außenliegende manuelle Raffstores und im Dachgeschoß außenliegende elektrische Rollläden bzw. Raffstores.

3.3 Fußbodenaufbau und -beläge

Auf der Rohdecke wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung mit Flüssigfolie abgedichtet.

3.3.1 Parkett

Parkett geklebt, Leitprodukt Weitzer Parkett STRIP 45 Eiche oder gleichwertig.

3.3.2 Fliesen

Feinsteinzeug, Ausführung Margres Concept 30*60 oder gleichwertig.

3.4 Wandbeläge

3.4.1 Fliesenbeläge

Feinsteinzeug, Ausführung Margres Concept 30*60 oder gleichwertig

Verfliesung Badezimmer:

Im Bereich der Dusche wird auf Deckenunterkante gefliest, Waschbeckenbereich auf 1,20 m und der Rest erhält einen Fliesensockel

Verfliesung WC:

Im Bereich der WC Schale und das Waschbeckens wird auf 1,20m verflies, der Rest erhält einen Fliesensockel

3.4.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.

4. Haustechnik

Die Anmeldung von Kabel-TV, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und zu tragen.

4.1 Elektroinstallationen

Die Installation führt vom Zähler im Technikraum in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird Gira weiß oder gleichwertig ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

4.1.1 Wohnungsverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter), sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

4.1.2 Telekabel

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

4.1.3 Telefon

Leerverrohrung und Verkabelung vom Gang zum Mediaverteiler in die Wohnung, Anschlussdosenvorbereitung gemäß Plan.

4.1.4 Gegensprechanlage mit Türöffner

Die Gegensprechanlage wird mit Videofunktion ausgeführt, Installationsort gemäß Plan.

4.2 Heizungsinstallationen

Die Zählung der Verbrauchten Mengen erfolgt über eine fernauslesbare Zähleinrichtung.

4.2.1 Fußbodenheizung

Die Ausführung erfolgt mittels Raumthermostat, pro Wohnung 1 Thermostat. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiters befindet sich im Badezimmer ein Handtuchrockner mit E-Patrone.

4.2.2 Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Heizraum.

4.3 Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

4.3.1 Sanitärausstattung

WC

- ✦ Ausführung Tiefspül WC Laufen Pro weiß inkl. WC Sitz Laufen weiß oder gleichwertig.
- ✦ Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte Kunststoff Sigma weiß oder geichwertig
- ✦ Handwaschbecken Laufen Pro S weiß, inkl. Hansgrohe Waschtisch Einhandmischer oder gleichwertig.

Bad

- ✦ Ausführung mit Duschtassen, Schubstange mit Brauseschlauch und Brausekopf, Hans Grohe Metris S Einhebelmischbatterie sowie Hans Grohe Tellerkopfbrause Raindance Air oder gleichwertig.
- ✦ Duschwand aus Glas bei Duschen
- ✦ Einbauwanne aus Sanitäracryl, Fabrikat Laufen Serie Pro oder gleichwertig
- ✦ Waschtisch Laufen Pro S, weiß, unterbaufähig inkl. Hans Grohe Metris S Waschtisch Einhandmischer oder gleichwertig.

Allgemein

- ✦ 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Trockneranschluss pro Wohnung
- ✦ 1 Kemperventil pro Garten / Terrasse / Balkon

4.4 Lüftung

4.4.1 WC, Bad

Im WC und Bad wird ein Einzelventilator, WC zusätzlich mit Nachlaufrelais hergestellt.

4.4.2 Küche

Es werden Küchen ausgeführt, ein Anschluss für eine Umlufthaube wird vorbereitet, die Lage richtet sich nach dem Einrichtungsvorschlag. Siehe hierzu Beilage Musterküche.

4.4.3 Klimatisierung

Im Dachgeschoß wird eine Klimatisierung je Wohneinheit mittels einer Multi-Split-Klimaanlage mit je 1 Außen- sowie zugehörigen Innengeräten (je Aufenthaltsraum) ausgeführt.

5. Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen.

Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt.

Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.

Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.