

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Neubauprojekt: Auhofstraße 253, 1130 Wien



Anzahl der Wohnungen	13 Wohnungen
Parkplätze	9 Einzelstellplätze in der Tiefgarage
Motorradstellplätze	2 Stellplätze für Motorräder in der Tiefgarage
Zusätzliche Räume	3 Hobbyräume im Kellergeschoss

1. Tragwerk, Gebäudehülle und allgemeine Bauarbeiten

1.1. Fundamente, unterirdische Bauwerke und Abdichtung

- Die Fundamentplatte wird aus Stahlbeton hergestellt. Die Abdichtung der unterirdischen Bauwerke erfolgt nach dem Prinzip der „schwarzen Wanne“. Alle Bauteile unterhalb der Fundamentplatte werden aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt.
- Bei den Außenwänden Bitumenbahn zweilagig,
- Noppenband als Schutzschicht der Wärmedämmung in erdberührenden Außenwandbereichen.

1.2. Tragende Wände, Decken, Treppen

- Die tragenden Wände werden aus Ortbeton (Stahlbeton) oder aus vorgefertigten Stahlbetonelementen hergestellt.
- Die Decken werden aus Stahlbeton Berechnung ausgeführt. Abgehängte Decken und Verkleidungen werden aus Gipskartonplatten bzw. – falls erforderlich – aus brandschutztechnischen Platten hergestellt.
- Die lichte Raumhöhe in Wohnräumen der Regelgeschosse ist 2,50 m. Im DG sind Dachschräge vorgesehen.
- Treppenläufe sind konstruktiv schwingungsentkoppelt auszuführen (Betontreppen vor Ort). Podeste werden als massive Stahlbetonplatten ausgeführt.

1.3. Innenwände und Trockenbau (nicht tragende Bauteile)

- Alle Innenwände werden mit einer Mindestkonstruktionsstärke von 100 mm oder gemäß statischen Anforderungen.
- In allen Nassräumen sind feuchtigkeitsbeständige Platten. Alle Wände, die verflies werden, sind mit doppelter Beplankung ausgeführt.
- In den Küchen ist die Verstärkung in den Wänden für die Küchenhängeelemente vorhanden.
- Installationsschächte und Verkleidungen von Leitungen sind in der erforderlichen Feuerwiderstandsklasse ausgeführt.

1.4. Fassade und Außenwärmedämmung

Die Fassade wird als VWS (Vollwärmeschutzfassade) gemäß Bauphysik ausgeführt.

1.5. Dächer, Anschlüsse und Entwässerung

Geneigte Dächer werden als Kaltdächer ausgeführt. Flachdächer werden als Warmdächer ausgeführt.

Die Dachabdichtung erfolgt gemäß ÖNORM B 3691. Erforderliche Aufbauten inkl. Bitumenbahnschutz. Alle Flachdächer, die nur zu Wartungszwecken zugänglich sind, werden mit besandeten Bitumenbahnen ausgeführt.

Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend.

1.6. Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Dachfenster und Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren entsprechen den Anforderungen der Wärmetechnik gemäß ÖNORM B 8110 und der Akustik gemäß ÖNORM B 8115. Festgelegt wird ein Fenstersystem von WOHNBAUELEMENTE, Rahmenmaterial Kunststoff/Aluminium, Dreifachverglasung, Gesamt-U-Wert der Konstruktion nicht schlechter als 1,4 W/m²K.

Bei bodentiefen Verglasungen ist im unteren Bereich Sicherheitsglas (VSG und/oder ESG) gemäß gesetzlichen Anforderungen. Balkontüren sind vollständig mit Sicherheitsverglasung.

Im Erdgeschoss sowie in Wohnungen mit Gartenzugang sind außenliegende elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung vorgesehen. In allen übrigen Wohnungen werden außenliegende Raffstores ausgeführt. Die Vorbereitung für Funksteuerung.

Für Dachfenster sind außenliegende Markisoletten vorgesehen.

In Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist bei Fenstern und Türen eine Rohrführung für eine Alarmanlage auf Aufpreis.

1.7. Wohnungseingangstüren, Innentüren, Kellertüren und Eingangportal

Wohnungseingangstüren werden mit folgenden Eigenschaften ausgeführt: Einbruchhemmungsklasse RC3, Klimaklasse b, Schalldämmung mindestens 42 dB, Wärmedurchgangskoeffizient Ud nicht schlechter als 1,7 W/m²K, Feuerwiderstand EI₂ 30-C-S200, Türschließer, Türspion, außen Knauf, innen Drücker.

Die lichte Durchgangsöffnung der Wohnungseingangstür beträgt 90/200 cm.

Innentüren mit weißem Türblatt auf Röhrenspankern, weißer Zarge, umlaufender Dichtung und Beschlägen FSB 1076.

In Bädern und WCs sind Schlösser mit Notöffnungsfunktion vorzusehen.

Das Hauseingangsportal wird als verglaste Aluminiumkonstruktion mit Türschließer, Zutrittskontrollsystem und Zylinder der zentralen Schließanlage ausgeführt.

Türen zu Technikräumen, allgemeinen Kellerbereichen und Garagenzugängen sind als Stahltüren, bei Bedarf als Brandschutztüren, mindestens EI₂ 30-C, als vollständige zertifizierte Elemente auszuführen.

1.8. Garagentore, Schließsystem und Zugang

Garagentor: Aluminium natural, die unteren zwei Sektionen geschlossen, Steuerung über Ampelsystem, Fernbedienungen, Schlüsselschalter, Lichtschranke und automatische Schließung nach Durchfahrt des Fahrzeugs.

Das Hausschließsystem wird mit reversiblen Schlüssel festgelegt. Der Wohnungsschlüssel öffnet: Wohnung, Briefkasten, Zugang zu Gemeinschaftsbereichen, Kellerabteil, Garagentür und Schlüsselschalter der Garagentore.

1.9. Böden, Estriche, Schalldämmung, Parkett und Allgemeinbeläge

In allen Wohnungen, Treppenhäusern und Zwischenpodesten werden schwimmende Estriche ausgeführt.

Wohnräume, Flure und Abstellräume erhalten geklebtes Parkett, vollflächig verklebt, mit werkseitigem mattem Schutz, Nutzschicht $\geq 2,6$ mm, geeignet für Fußbodenheizung.

Treppenhaus- und Flurböden in Gemeinschaftsbereichen werden aus Feinsteinzeug 30×60 cm verlegt, mit kontrastreicher erster und letzter Stufe, rutschhemmend $\geq R10$, Sockelleisten, Silikonanschluss.

Garagenboden mit Gefälle und verschleißfestem Epoxidsystem. Böden technischer und Nebenräume im Keller aus Beton mit staubbindender/versiegelnder Beschichtung.

1.10. Malerarbeiten, Innenflächen und Fliesenarbeiten

Wohnräume und Flure: weiße matte Innenfarbe; Gemeinschaftsbereiche: abwaschbare Dispersionsfarbe. Über Fliesen in Nassbereichen: Latexbeschichtung.

Bodenfliesen in WC und Bädern: Feinsteinzeug 60×60 cm, rectifizierte Kante, ≥ 9 mm, Fugen farblich angepasst. Wandfliesen: 60×60 cm, ≥ 8 mm, Aluminiumprofile an Kanten (mit Fliesen angepasste Farbe) alternativ Duschbereiche bis zur Decke, WC hinter der Toilette bis zur Decke, seitliche Bereiche ≥ 120 cm, Badezimmer nicht unter Türrahmenhöhe, Dusche bis zur Decke.

Böden in Bädern/Duschen und Spritzbereiche mit Flüssigabdichtung, Anschlüsse mit Sanitärsilikon abgedichtet.

1.11. Treppen- und Balkongeländer, Außen- und Innenmetallbau

Balkon- und Terrassengeländer: Höhe 1100 mm. Max. Abstand vertikaler Elemente 120 mm, Material: Stahl, feuerverzinkt + Pulverbeschichtung.

Alle Profilabmessungen, Formen und Anschlussdetails in Montageplänen vor Produktion

2. Technische Systeme

2.1. Stromversorgung, Wasser, Kanal

Stromversorgung über lokales Netz Wien Energie, Wohnungseigentumszählerpflicht. Wärme- und Wasserverbrauch wohnungsweise zu erfassen. Trinkwasser aus städtischem Netz, Abwasser in Wienkanal.

2.2. Heizung, Warmwasser, HKLS

Wohnungen mit wassergeführter Fußbodenheizung, Raumthermostate, Bäder zusätzlich Handtuchheizkörper 600 mm elektrisch. Dezentrale Warmwasserbereitung über Wärmetauscher. Zentralheizung: Luftwärmepumpe.

2.3. Lüftung

Bäder: Lüfter mit Nachlüftung, WC: Lüfter mit Hygrostat. Alle Keller- und alle Hobbyräume mechanisch belüftet. Garagenlüftung inkl. Außenhaube und Unterkonstruktion.

2.4. Kühlung

Split-Systeme für Wohnungen (Top 12, Top 13), vorbereitet, Leitungen, Strom, Kondensatableitung.

2.5. Elektrik, Multimedia, Sprechanlagen und Schwachstrom

Alle Schalter, Steckdosen, Rahmen gleichfarbig. Verteilungen in Abstellraum, notfalls Bad oder Vorraum. Hausanschluss an Internet, Endgeräte optional. Videofunktion Sprechanlage inklusive. LED-Beleuchtung Gemeinschaftsbereiche, Bewegungsmelder + Timer, Notlicht inklusive Piktogramme.

2.6. Aufzüge

Hersteller OTIS GmbH, Bedienung von Keller bis DG, barrierefrei, Spiegel, Handläufe, Bedienfeld, Beleuchtung, teleskopische Türen, Notruf.

3. Gemeinschaftsbereiche, Keller, Garage und Sonderräume

3.1. Treppenhäuser, Flure, Kinderwagen-/Fahrradraum

Wände/Decken: abwaschbare Dispersionsfarbe. Böden: Feinsteinzeug. Kinderwagen-/Fahrradraum: Betonboden, abwaschbare Wände, Grundbeleuchtung, Abstellvorrichtungen, Tür ans Schließsystem angeschlossen.

3.2. Brief- und Paketkästen

Briefkästen mit Wohnungsschlüssel, Stahl pulverbeschichtet.

3.3. Müllplatz

Freistehende Dreiseitenkonstruktion 1,80 m, TerraWay Oberfläche, Lage, Dimension, Zugang, Beleuchtung, Wasserableitung laut Plan Aussenanlagen.

3.4. Garage

9 Stellplätze, 2 Motorradplätze, Markierung, Nummerierung. Boden mit Gefälle, Epoxidharzbelag, Zufahrt betoniert rutschfest. Lineare Entwässerung, Gitter, Frostschutz, Übergänge. Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen (Leerverrohrung in den Verteiler), , Geräte nicht im Basisumfang.

3.5. Kellerabteile

Laut Plan (AR1, AR 2, AR3, AR4, AR5, AR9, AR10, AR11, AR12, AR13), Metallunterkonstruktion (Gitter), perforierte Lamellenfüllung, Diebstahlschutz, mechanische Lüftung mit Hygrostaten, Licht ggf. indirekt, Schlüssel ans Schließsystem, Nutzungshinweise bei nicht beheizten Räumen.

3.6. Hobbyräume

3 Räume im Keller, nicht wohnlich, Boden Feinsteinzeug, Wände/Decke gestrichen, Tageslicht durch Lichtschächte, Heizung über Niedertemperaturkreis, mechanische Abluft, mind. 4 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte, 1 Datendose, Strom für Standardnutzung, Sanitär nicht im Basisumfang, Feuchte-/Temperaturbetrieb ohne Kondensat/Schimmel, Vorbereitung Wasseranschluss, Hebeanlage auf Aufpreis.

AR Nr. 6 Fläche 11,55 m²

AR Nr.7 Fläche 11,31 m²

AR Nr. 8 Fläche 19,12 m²

3.7. Dämmung Garagendecke angrenzend Wohngebäude

Mindestens 1,0 m Überlappung in vorgeschriebene Zone, wie Architektenhinweise und Knotenpunkte. Produkt gemäß Bauphysik.

4. Außenanlagen, Geländer, Terrassen, Balkone und Begrünung

4.1. Terrassen, Balkone

- **Garten-Terrassen EG:** Betonplattenbelag
- **Balkone, Loggien, Terrassen obere Geschosse:** Betonplatten

4.2. Geländer, Trennwände und Zäune

- **Balkon- und Terrassengeländer (außer DG):** Stahl, feuerverzinkt + Pulverbeschichtung, Höhe 1100 mm.
- **Terrassengeländer DG:** ESG-Glas, Höhe 1100 mm
- **Trennwände DG:** ESG-Glas mit Milchfolie für Sichtschutz
- **Grundstücksgrenzen:** Doppelstabmattenzaun 8/6/8, feuerverzinkt + pulverbeschichtet, Gesamthöhe 1900 mm (inkl. 300 mm Beton-Sockel + 1600 mm Gitter).
- **Trennung von Gärten:** Gleiches Doppelstabmatten-System, Höhe 1500 mm inkl. Fundamente, Pfosten, Befestigungen.

- **Garten-Tore und Pforten:** Gleicher Material-/Oberflächenstandard wie Zäune

4.3. Außenanschlüsse Wasser, Strom und Beleuchtung

- **Außenflächen EG und Dachterrassen:** Frostbeständiger selbstentleerer Wasserhahn, z. B. Kemper oder genehmigtes Äquivalent.
- **Balkone, Loggien, Terrassen:** Doppel-Außensteckdose mit Abdeckung, Schutzklasse \geq IP44, sowie Vorbereitung für Wand- oder Deckenleuchte mit Schalter.

4.4. Wege, Begrünung und Pflege

- **Wege und Verbindungen:** TerraWay-Belag inklusive Außenbeleuchtung.
- **Begrünung:** Alle gemeinschaftlichen Außenflächen bepflanzt, zusätzliche Hecken zur optischen Trennung der Privatgärten vorgesehen. Außenwasserentnahmestellen mit Kemperventile inkl. Müllplatz
- Außenbeleuchtung (Pollerleuchter)

5. Raumbuch der Wohnungen

5.1. Eingangsbereich

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett, Nutzschicht mindestens 2,6 cm, Holz Eiche
Wände	Weißer matte Innenfarbe; Holzbodenleiste
Decke	Weißer matte Innenfarbe
Heizung	Fußbodenheizung
Kühlung	Nicht vorgesehen, außer die Wohnung ist in der Klimavorbereitungsmatrix enthalten.
Lüftung	Indirekte Lüftung.
Elektroinstallation	1–2 Deckenanschlüsse für Beleuchtung; 2 Wechselschalter; 1 Doppelsteckdose; interne Video-Gegensprechanlage
Ausstattung	ohne Möbel.

5.2. Abstellraum

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett wie in Wohnräumen
Wände / Decke	Weißer matte Innenfarbe.
Heizung	Indirekte Heizung oder Fußbodenheizung gemäß Wohnungsplan; Verteilschrank bevorzugt hier.
Lüftung	Bei Waschmaschine: Abluft über benachbartes WC oder separater Ventilator mit Hygrostat.

Element	Beschreibung
Sanitär	Anschluss der Waschmaschine nach Plan: Kaltwasser und Abwasser, falls Waschmaschine im Abstellraum.
Elektroinstallation	1 Wandleuchte über Tür; Schalter mit Kontrollleuchte; mindestens 2 Doppelsteckdosen; bei Wasch- oder Trockneranschluss eigene Stromkreise; Media- und Schwachstromverteiler nach Schema.
Ausstattung	Ohne Möbel.

5.3. WC

Element	Beschreibung
Boden	Feinsteinzeug 60×60 cm, rektifiziert, ≥9 mm dick, Farbe laut freigegebenem Muster, Aluminium-Eckprofile natural.
Wände	Hinter WC bis Decke, sonst ≥1200 mm; darüber Latexfarbe bis zur Raumhöhe.
Decke	Weißer matte Innenfarbe
Heizung	Fußbodenheizung.
Lüftung	Einzonenslüfter mit Nachlüftung, gemeinsam mit Licht schaltbar.
Sanitär	Hänge-WC, weiße Keramik; Sitz mit Deckel; Unterputzspülkasten mit Zwei-Mengen-Betätigung; kleines Waschbecken; Mischbatterie.
Elektroinstallation	Deckenanschluss/Lampe; Schalter mit Kontrollleuchte; bei Bedarf Verteiler- und Media-Schrank nach Priorität.

5.4. Badezimmer

Element	Beschreibung
Boden	Feinsteinzeug 60×60 cm, rektifiziert, ≥9 mm dick.
Wände	Fliesen bis Oberkante Türrahmen; Dusche bis Decke; Fugenfarbe passend zu Fliesen; Anschlüsse mit Sanitärsilikon abgedichtet.
Abdichtung	Flüssige Abdichtung auf gesamtem Boden und Spritzbereichen bei Dusche/Badewanne.
Decke	Weißer matte Innenfarbe.
Heizung	Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper 600 mm mit elektrischem Kartuscheinsatz.
Lüftung	Separater Ventilator mit Hygrostat.
Sanitär	Waschbecken mit oder ohne Unterschrank nach endgültigem Sanitärblatt; Mischbatterie; bodengleiche Dusche mit linearem Ablauf; ESG-Glastür; ggf. Badewanne Laufen Pro lt. Anhang B 1800×800 mm, alternativ 1700×800 mm; Splash-Screen bei Bad ohne separate Dusche.
Elektroinstallation	Deckenlicht, Wandleuchte über Waschbecken, Schalter, Dreifachsteckdose mit Abdeckung am Waschbecken, Steckdose für

Element	Beschreibung
	Handtuchheizkörper, Ventilator-Schalter, zusätzliche Steckdosen für Wasch-/Trockner nach Platzierung.

5.5. Küchenbereich (Küche-Wohnzimmer)

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett gleiche Serie wie Wohnbereich.
Wände / Decke	Weißer matte Innenfarbe; hinter Oberschränken Wandverstärkung.
Heizung	Fußbodenheizung, gemeinsamer Kreis mit Wohnbereich oder separat nach endgültigem FBH-Aufteilung der Kreise,-Randzonen
Lüftung	Vorbereitung für Dunstabzug
Sanitär	Anschluss Küche: Kalt- und Warmwasser, Abwasser, Doppelabsperrventil.
Elektroinstallation	1 Deckenanschluss Licht; 1 Schalter; 1 Dauerstrom für Arbeitsplattenbeleuchtung; ≥ 2 Dreifachsteckdosen über Arbeitsfläche (≥ 3 bei Küchenfront > 3 m); 1 400 V Kraftanschluss Herd; eigene Steckdosen für Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank.
Ausstattung	Küchenmöbel und Geräte nicht enthalten

5.6. Wohnbereich Küche-Wohnzimmer

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett, Nuttschicht mindestens 2,6 cm, Holz Eiche
Wände / Decke	Weißer matte Innenfarbe, bezugsfertig.
Heizung	Fußbodenheizung mit Raumthermostat.
Kühlung	In Wohnungen der Klimavorbereitungsmatrix: Vorbereitung für Split-System nach Abschnitt 6.4.
Elektroinstallation	2–3 Deckenanschlüsse Licht; 2–3 Schalter; ≥ 2 Doppel- und 2 Dreifachsteckdosen; 1 Datensteckdose; 1 SAT/TV-Steckdose; 1 Anschlusspunkt Raumthermostat. Außensteckdosen/Beleuchtung für Balkon/Terrasse in Abschnitt Außenbereiche.
Ausstattung	Dekorleuchten und Möbel nicht enthalten

5.7. Schlafzimmer

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett, Nuttschicht mindestens 2,6 cm, Holz Eiche
Wände / Decke	Weißer matte Innenfarbe.
Heizung	Fußbodenheizung mit Thermostat.
Kühlung	Bei Wohnungen der Klimavorbereitungsmatrix: Vorbereitung Split-System.

Element	Beschreibung
Elektroinstallation	1 Deckenanschluss Licht; 1 Wandleuchte Kopfteil/laut Anordnung; 1 Eingangsschalter; Doppelsteckdosen; 1 Datensteckdose; 1 SAT/TV-Steckdose.
Ausstattung	Ohne Möbel.

5.8. Flur

Element	Beschreibung
Boden	Fertigparkett, Nuttschicht mindestens 2,6 cm, Holz Eiche
Wände / Decke	Weißer matte Innenfarbe.
Heizung	Fußbodenheizung; Verteilschrank nur nach abgestimmtem Schema.
Lüftung	Indirekt.
Elektroinstallation	1–3 Deckenanschlüsse entlang Flur; Wechselschalter; 1–2 Doppelsteckdosen.

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung vorbehalten, sofern diese technisch, behördlich oder wirtschaftlich erforderlich sind.