



Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnanlage Ameisgasse 28, 1140 Wien

Stand: 20.04.2023

VORWORT:

Die Wohnanlage besteht aus 29 Wohnungen bzw. Apartments sowie einer Tiefgarage für 16 Stellplätze.

Tiefgarage:

Tiefgarage, Technikräume, allgemeine Lagerräume (Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellräume etc.),
Traforaum (Wiener Netze) und Kellerabteile für Wohnungen.

ERSCHLIESSUNGEN:

Zufahrt und Zugang erfolgt über die Ameisgasse. Die Stockwerke des Wohnhauses sind über einen Personenaufzug sowie ein Treppenhaus erreichbar.
Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

WÄRME UND SCHALLSCHUTZ:

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechen den Wiener Bauvorschriften ausgeführt.

Außendämmung mit ca. 14-16cm Wärmedämmung nach Vorgabe Bauphysik.
Farbe lt.Farbkonzept, Körnung 1,5mm. Keine Klinkerfassade, keine hinterlüftete Fassaden.

ROHBAU:

Streifen- Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis.

Keller-Außenwände als Bohrpfehlwand, teilweise mit Spritzbetonausfachung.

Davor liegende 25cm technisch dichte

Stahlbetonvorsatzschale. Ergebnis Anforderungsklassen: Haustechnikräume A2 und Einlagerungsräume in A1.

Dichtbeton Kelleraußenwand ohne Perimeterdämmung, ohne Abdichtung.

Aufgehendes Außenmauerwerk aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Tragende Innenwände ebenso aus Stahlbeton, Wohnungstrennwände aus Stahlbeton

mit Gipskartonvorsatzschale oder Trockenbau-Wohnungstrennwand. Nichttragende Innenwände aus

geprüftem Trockenbausystem. Alle Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

AUSBAU:

Fußböden:

Alle Wohnungen erhalten einen Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung.

In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird ein Zement-Nutzestrich inkl. Versiegelung oder eine Monoplatte geglättet eingebracht.

Tiefgarage: Beschichtung auf Fundamentplatte im Gefälle.

Kellertrennwände:

Kellerabteile: Trennwände aus Metall.

SPENGLERARBEITEN:

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in Alu-Blech beschichtet und oder verzinktem Stahlblech beschichtet, Farbe lt. Standardkollektion. Ebenso Wandanschlüsse,

Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl.

Farbwahl durch Bauträger laut Standardkollektion.

DACHDECKER- UND SCHWARZDACHARBEITEN:

Flachdach:

Flachdachkonstruktion mit Trennlage, Wärmedämmung, Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Gullyeinbindung. Kiesschüttung nach Erfordernis.

HEIZUNG

Die Beheizung der Wohnanlage wird über eine Luftwärmepumpe sichergestellt.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung. Ein Raumbediengerät im Wohnraum mit Wochenprogramm.

Die Verbrauchsmessung wird über einen Wärmemengenzähler je Wohneinheit durchgeführt.

KÜHLUNG:

Alle 8 DG Wohnungen werden mit einer Vollklimatisierung ausgerüstet. Ein Innengerät je Aufenthaltsraum und Außengerät am Dach/Dachterrasse.

SANITÄRINSTALLATION:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels Luftwärmepumpe.

Die Verbrauchsmessung wird über Miet-Wassermesser für Kalt- und Warmwasser je Wohneinheit sichergestellt.

Wasserentnahmestelle im Innenhof (Unterflurhydrant) und Keller für HVV.

Eine Wasserentnahmestelle im Keller für HVV

Zusätzlicher Wasserzähler bei Notwendigkeit (Lage im WC, Bad oder Küche).

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Farben Weiß.

Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

-) Wandklosett mit Unterputzpülkasten komplett
 -) Porzellan-Handwaschbecken - Größe ca. 48/28cm, Warm+Kaltwasser
 -) Porzellan-Waschbecken - Größe ca. 65/48cm, Warm+Kaltwasser
 -) Duschtasse - Größe lt. Planlicher Darstellung, superflach 2-3cm üFFOK enthalten Unterputz-Installation mit Einhebelmischer; Handbrausekopf an Wandgestänge
 -) Duschtrennwand ESG bei jeder Dusche, bis Zargenoberkante = Fliesenoberkante
 -) Badewanne in Körperform aus Kunststoff, Größe ca. 180/80cm bzw. laut planlicher Darstellung Unterputz-Installation mit Wannenfölmischer
Bei Wohnungen ohne Dusche wird zusätzlich ein Gestänge montiert.
- Generell keine Trennwände bei Badewannen.

-) Kaltwasseranschluss und Ablauf für die Waschmaschine
-) Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine (Aufputz)
-) Abluft durch Raumentlüftung des WC/Bad- bzw. Duschbereichs
Abluft WC geschaltet mit Licht inkl. Nachlaufrelais. Abluft Bad geschaltet mit Taster und Hygrostat.
-) Alle Wohneinheiten ohne Küchenabluft (Dunstabzug erfordert Umluftfunktion)
-) Top 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 2, 4, 5, 6, 7 erhalten eine frostsichere Armatur, Kemperventil
-) Badheizkörper rein elektrisch in allen Bädern enthalten

Sämtliche Mietzähler (Wasser+Wärme) werden durch den Bauträger geliefert und montiert.

Zubehör wie Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Ablageplatten udgl. sind nicht enthalten.

ELEKTROINSTALLATIONEN:

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Wiener Netze angeschlossen.

Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum UG).

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton lt. Standardkollektion.

Nicht im Leistungsumfang beinhaltet sind Alarmanlage, Vollausrüstung PKW-Ladeeinrichtungen, Vorbereitung/Leerverrohrung und Zählerplätze für spätere PKW-Ladeeinrichtung enthalten, CO-Warneinrichtung sofern erforderlich (wird gesondert angeboten).

Die ÖNORM 8015-2 kommt nicht zur Anwendung.

Das Liefern und Montieren von folgenden Beleuchtungskörpern ist im Leistungsumfang enthalten: Badezimmerspiegelleuchte, Küchenunterlicht, Balkonleuchte, je AR eine Einzelfassung inkl. Leuchtmittel,

Allgemeinbereiche

Ein Unterputz - Multimediaverteiler sowie - Elektroverteiler je Wohneinheit.

Ausstattung je Wohneinheit wie zB für:

Wohnraum/Essraum:

2 Deckenauslässe

2 Schaltstellen

1 Reinigungssteckdose

1 Antennensteckdose (Sat) verkabelt

1 Mediendose leerverrohrt für Kabel TV (Magenta, A1)

3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi

5 Schukosteckdosen

Küche:

1 Deckenlichtauslass

1 Wandlichtauslass

2 Schaltstellen

4 Arbeitssteckdosen

1 Reinigungssteckdose

1 Backrohranschluss, je nach Grundriss, bei geteiltem Herd und Ceranfeld erfolgt zweiter Anschluss

je 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler und Kühlschrank

1 Dunstabzugauslass

1 Anschlussdose E-Herd/400V

Schlafzimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schaltstellen
- 2 Schukosteckdosen für Nachtlichter
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Antennensteckdose (Sat) verkabelt
- 1 Mediendose leerverrohrt
- 2 Schukosteckdosen für Nachtlichter

Zimmer:

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schukosteckdose für Nachttisch
- 1 Antennensteckdose (Sat) verkabelt
- 1 Mediendose leerverrohrt
- 2 Schukosteckdosen

Bad:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 2 Schukosteckdosen beim Waschbecken
- je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner
- je 1 Lüfter
- Je 1 Lüfterschalter
- je WT 1 Spiegel + Spiegelleuchte, IP44

Vorraum:

- 1-2 Deckenlichtauslass nach Erfordernis
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose nur bei Wohnungseingang
- 1 Gegensprechanlage, mit Sprechfunktion, Upgrade auf Video per Sonderwunsch möglich
- 1 Multimediaverteiler unterputz und 1 Wohnungsverteiler unterputz

WC:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais

Lager:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose

Balkon/Terrasse:

- 1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Bemusterung notwendig)
- 1 FR-Schukosteckdose

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgegebener Anzahl.

1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstür bei den Wohnungen.

Gegensprechanlage *Audio* in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner zum Haupteingang der Wohnanlage.

Upgrade auf Videofunktion per Sonderwunsch möglich.

SAT-Anlage:

Es werden gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlagen für Fernsehempfang installiert (Astra 19,2° Ost und Hotbird 13,0° Ost); das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung.

Weiters besteht die Möglichkeit an Kabelfernsehn (Magenta od. A1)

Außenbeleuchtung:

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

Tiefgarage:

Allgemeine elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

Stiegenhaus/Laubengang:

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß.

Leerverrohrung für digitale Aushangtafel beim Haupteingang.

Reinigungssteckdose in jedem Geschoß im E-Steigschacht.

AUFZUG:

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoß bis in das oberste Dachgeschoß geführt

und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung. Vollwertige Aufzugskabine 110/140cm.

Brandschutzqualifikation

der Schachttüren nicht enthalten. Holzverkleidung bei Wohnungsbesiedlung, ca. 6 Monate, enthalten.

GARAGEN od. ROLLGITTERTOR:

Decken-Sektionaltor mit Belüftungseinsätzen bzw. Rollgittertor mit erf. Lüftungsquerschnitt.

Die Bedienung erfolgt beim Ausfahren mittels Zugtaster oder Handsender, beim Einfahren mittels Handsender oder Schlüsselschalter.

Nach dem Passieren schließt das Tor mittels Lichtschranke. Inkl. Ampelanlage.

FENSTER UND BALKONTÜREN:

Sämtliche Fenster werden in Kunststoff mit Aludeckschale und Edelstahl-Fensterbeschläge, Standard RAL-Farbe gemäß Farbkonzept Architektur.

mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt.

Sie sind ohne Sprossen ausgeführt. Die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktion seitlich fix verglast.

DACHFLÄCHENFENSTER: Velux-Standard, inkl. Sonnenschutz.

Im Leistungsumfang sind keine Schallschutzfenster enthalten.

Solarbetriebene Rolläden inkl. Funkfernbedienung.

SONNENSCHUTZ:

Rolläden bzw. Jalousiekästen inkl. Behang werden bei allen Fenstern ausgestattet.

Der Sonnenschutz ist elektrischen mittels Funkmotoren und Funk-Wandtastern enthalten.

Im Erdgeschoß zur Ameisgasse werden außenliegende elektrische Rolläden verbaut.

SCHLOSSERARBEITEN:

Treppenhaustürelemente:

Blechtüren mit MOH, in Standard-RAL Farbe.

Briefkastenanlage:

Briefkastenanlage im Haupteingangsbereich der Wohnanlage.

Zentralschließanlage:

Schließanlage mit Profilzylinderschlösser. 5 Schlüssel je Wohnung, 2 Schlüssel und ein Handsender je Stellplatz mit separater Sperre.

Feuerhemmende Türelemente:

Brandschutztüren mit Stahlzargen im Untergeschoß, wo aus baurechtlichen und feuerschutztechnischen Gründen erforderlich.

Geländer- und Handläufe:

Stiegenhaus-Handlauf in verzinktem Stahl beschichtet / lackiert, überall Balkongeländer als verzinkte Stabgeländer-Konstruktion

BAUTISCHLERARBEITEN -TÜREN:

Wohnungseingangstüren:

Mit Holzrahmenstock/Stahlzarge und Gummidichtung; Holz-Türblatt ca. 60mm, schallhemmend, Oberfläche außen mit Melaminharzbeschichtung, innen glatt lackiert. Formgestaltung nach Angabe des Architekten, samt Zylinder, Türspion und Drücker, Mehrfachverriegelung mit einer Widerstandsklasse WK2, Sicherheitsbeschlag Edelstahl

Zimmertüren:

Mit Stahlzarge und Gummidichtung, Röhrenspantüre, Oberfläche weiß samt Edelstahl-Drücker und Buntbartschlüssel,

Durchgangslichte 80-85/200cm.

Je Wohnung ist eine Tür mit Glasausschnitt (zwischen Wohnraum und Vorraum) mit Klarglasfüllung - Größe ca. 50/120cm laut planlicher Darstellung enthalten.

Bei Doppelflügeltüren sind 2 Glasausschnitte enthalten.

FLIESENLEGEARBEITEN:

Fliesen nach Mustervorlage für:

Stiegenhaus:

Feinsteinzeug 30/60cm inkl. Tritt- und Setz- und Sockelfliesen. Inkl. Kontraststufe.

Bad-Dusche:

Bodenverfliesung im Klebeverfahren ca. 30/60.

Wandfliesen nur im Spritzwasserbereich bis ca. Zargenoberkante, es wird immer die ganze Wandseite verflies

Außenecken mit Abschlussleiste. Anschlüsse zu Malerei mittels Acrylfugen.

Eben einverflieser Wandspiegel pro Waschbecken ca. 90cm breit. Jede Wandseite mit Waschbecken

wird verflies.

WC:

Bodenverfliesung im Klebeverfahren, Wandverfliesung im WC umlaufend auf ca. 1,2m, wenn möglich mit Ablage.

Dauerelastische Fugen:

Badewanne und Dusche werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch

notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

Sonstiges:

Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne; sämtliche Außenkanten werden mit Abschlusschienen ausgebildet.

Küche: Wände im Arbeitsbereich nicht verflies.

TROCKENAUSBAU:

Geprüfte Systeme zB Knauf oder Rigips nach Herstellervorgaben.

MALERARBEITEN:

Wand- und Deckenanstriche inkl. Spachtelung in sämtlichen Innen- und Außenbereichen der Wohneinheiten durch Anstrich im hellen weißen Farbton.

Keine Acrylfugen enthalten.

Malerei im Kellergeschoß bis Stiegenhaus/Schleuse. Nachfolgende Räume nicht gespachtelt und nicht gemalt,

nur sanierte Betonoptik

BODENLEGEARBEITEN:

Sämtliche Räume, ausgenommen Nassräume, erhalten folgenden Bodenbelag:

Top 02, 04, 05, 06 und 07: Vinylboden, Produkt lt. Bemusterung

Alle anderen Tops: Fertigparkett 2-Schicht im Klebverfahren verlegt, samt Holzsesselleisten.

Bemusterung erforderlich.

Vorgabe heller milder Eichenparkett

Terrassen-/Balkon-/Laubengangplatten:

Betonplatten im Splittbett ca.50x50cm Estrichbetonplatten

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM GEBÄUDE:

Jede Wohnung erhält ein abgetrenntes Kellerabteil (Systemtrennwände zB. Fa. Gerhard Braun) Zentraler Müllraum mit Asphalt od. Beschichtungssystem, inkl. Rammschutz, Wasserentnahme, Bodenablauf

Fahrradraum, Kinderwagenraum etc. mit Estrich beschichtet, Asphalt, Beschichtungssystem.

Fußmatten Grob/Fein Innen bzw. Außen enthalten.

AUßENANLAGEN:

Außenanlagen als Grünfläche ohne Bepflanzung. Zwei Tröge werden bepflanzt, Rasen EG, ein Baum

Zugangswegen mit Plattenbelag oder Asphaltbelag.

Zufahrt und Gehsteig lt. Vorgaben Stadt Wien/Baubescheid.

Einfriedungen mit Stabgitterzaun mind. 1m Höhe, gegebenenfalls Gehtüre

Pflanzentröge aus zementgebundenen Holzfaserplatten, gemalt. 2 Stk. Tröge bepflanzt.

Keine Gartenmauer Top02 - stattdessen Zaun + Türe zum Innenhof.

Kleinkinderspielplatz lt. Wiener Bauordnung.

EINRICHTUNG:

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind in der Leistung nicht enthalten.

Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

KAMINE:

Kamine sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

SONDERWÜNSCHE:

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar.

Eine Prüfung vor Angebotslegung ist durch den TU und den Bauherrn vor Übermittlung

an die Kunden durchzuführen.
Mehr- bzw. Sonderleistungen sind extra zu vergüten.

EIGENLEISTUNGEN:

Eigenleistungen sind grundsätzlich nicht möglich.

KELLERDECKENDÄMMUNG:

Nach bauphysikalischen Erfordernissen, zB Produkt Paroc/Knauf

NACHSTRÖMELEMENTE:

Keine Wandlüfter enthalten, Lüftung über Fensterspaltlüftung.

HAUSEINGANGSTÜREN:

Alu-Konstruktion od. Rohrahmenelement lt. BPH-Anforderungen.

ZÄUNE:

Doppelstabmatte verzinkt standard wo erforderlich.

KÜCHEN:

Kücheneinrichtung je nach Grundrisskonfiguration lt. Wohnungsplan mit glatter Kunststoffoberfläche (Fronten, Arbeitsfläche und Rückwand Arbeitsfläche und Oberkästen), bestehend aus Küchenmöbel (Unter- und Oberschränke, wobei die Oberschränke mit Deckenblende bis zur Deckenunterkante auszuführen sind.

Eingebaute Kühl- und Gefrierkombination mit getrenntem Kühl- und Gefrierteil, ca. 178cm hoch; Spüle mit Siebkorbventil inkl. Armatur; Herd mit Backrohr und Ceran-Kochfeld; Umluftdunstabzug; Geschirrspüler; Einbau-Abfallsammler; 2x 2fach Steckdosen im Arbeitsbereich
Ausstattung der Unterseite Oberkästen mit einer LED Beleuchtung;

Sämtliche Küchengeräte AEG (5 Jahre Garantie) oder Gleichwertiges.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Fliesen usw.) Farb- und Struckturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden.

Alle Farben und Oberflächen laut Standard-Kollektionen bzw. Standard RAL Farben.