

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 12. 04. 2018

1180 WIEN, PETER JORDAN STRASSE 161  
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 12. April 2018



## 1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage in freistehender Bauweise mit insgesamt 18 Einheiten und Tiefgarage in 1180 Wien, Peter Jordan Straße 161.

Das Gebäude besteht aus zwei Stiegen (Peter Jordan Straße 161 und 161A). Die Peter Jordan Straße 161 besteht aus 5 oberirdischen und 2 unterirdischen Geschoßen; 161 A aus 5 ober- und 1 unterirdischen Geschoß und ist barrierefrei nur über den Hauseingang der Stiege Peter Jordan Straße 161 erreichbar. Im unteren Kellergeschoß befindet sich die Garage mit 18 Stellplätzen, diverse Abstell- und Haustechnikräume. Im oberen Kellergeschoß sind der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, der Heizraum und die Einlagerungsräume - auch für 161A - situiert. Das Eingangsfoyer befindet sich im Erdgeschoß, der Müllplatz an der Grundgrenze zur Peter Jordan Straße.

Die Personenliftanlagen sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Der Energieausweis dient 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.

Peter Jordan Straße 161:  
HWB-Wert: 43,91 kWh/m<sup>2</sup>a  
HWB-Klasse: B

Peter Jordan Straße 161 A:  
HWB-Wert: 44,01 kWh/m<sup>2</sup>a  
HWB-Klasse: B

## 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 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

### Innenwände, tragend

Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

### Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

### Dachkonstruktion

Stahlbetonkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Rhombenplatten und Blechbahnen. Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem bzw. Flachdachaufbau laut Bauphysik.

## 3. WOHNUNGEN

### Bodenbeläge

**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

**Bad, WC und teilweise Abstellräume:** Fliesenbelag Feinsteinzeug rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format 30 x 60 cm Wand und 30 x 60 cm Boden, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

### Wandbeläge

**Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume:** Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

**Bad, WC:** Fliesenbelag Feinsteinzeug einfarbig glänzend oder matt, Format 30 x 60 cm Wand und 30 x 60 cm Boden; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

### Fenster

Wärmedämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept) und mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z.B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: min. 1,3 W/m<sup>2</sup>K, 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:** in den Wohnungen PJS161 Top 3 bis 9 und PJS161A Top 3 bis 9, elektrisch über Funk gesteuert.

**Außenrollläden:**

- Dachflächenfenster, elektrisch über Funk gesteuert.

- im Erdgeschoss, elektrisch gesteuert bei allen Terrassentüren und -fenstern, mit Hochschiebesicherung

### Türen

**Wohnungsinnentüren** (Türstock: Holzumfassungszargen) fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (Türblatt: z.B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche; verdeckt liegende Bänder, stumpf-einschlagend, Durchgangslichte 80/210cm.

**Wohnungseingangstüre** in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept); Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI<sub>2</sub> 30, wenn behördlich erforderlich selbst-schließend, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung WK2.

### Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B. Grohe Bau od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;  
Waschtische hängend;  
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);  
Sind Duschen geplant, werden diese mit Glastüren bzw. -Wänden lt. Plan ausgestattet und bodeneben mit Wand- oder Bodenablauf ausgeführt  
Kristallspiegel im Bad ca. 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

Gas-Brennwert Kessel in Verbindung mit Luft/Wasser Wärmepumpenanlage für Warmwasserbereitung mit ausreichend dimensioniertem Zentralheizwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage;  
In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper, Abstellräume und WC's nur wenn sie im EG liegen); Steuerung über Zonenventil-Raumthermostat pro Aufenthaltsraum; wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und -rücklauf.

### Kühlung

Die Top 7, 8 und 9 der PJS161 und 161A erhalten eine voll ausgestattete Klimaanlage, alle restlichen Wohnungen werden für eine spätere Nachrüstung einer Klimaanlage vorbereitet.

### 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 Decken- und Wandauslässen; Bäder sind mit einem Stromauslass für eine Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass 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 Medienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Oder, wenn kein Kabelanschluss möglich, dann gemeinsame SAT-Anlage (Astra mit deutschen Programmen), die Sattelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefonleitung über den Medienverteiler mit A1 Kabel bis zum Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Medienverteiler eine Leerverrohrung.

Videogegensprechanlage (Farbe) mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;  
Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechen der geltenden Gesetze errichtet;

Alle Wohnungen erhalten eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern in Räumen mit Wohnungseingangstüren und Terrassen/Balkontüren.

### Balkone und Terrassen

Loggien, Balkone und Terrassen erhalten Thermokiefer-Dielen. Je Freifläche ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung.

### Eigengärten

Wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00m hohe, 3 reihige Spanndrähte abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan;  
ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse und ein automatisches Bewässerungssystem.

## 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).

### Garage

Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter  
Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behörden-  
vorschriften; eine eventuelle nachträgliche Errichtung von bis zu  
6 Elektroladestationen (PKW) ist anschlusstechnisch  
berücksichtigt.

### Stiegenhaus

Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig  
beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer;  
Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stieggeländer in  
Metallkonstruktion mit Handlauf, färbig 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 den 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;  
Ein Handsender je Garagenstellplatz

## 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 12.4.2018 Peter-Jordan-Straße 161 Immobilienprojekt GmbH / WOHA, SEUN, SOSC