



**STIX UND
PARTNER**
IMMOBILIEN

RÖMERGASSE 10-12

1160 WIEN

BAU- UND
AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG	1
1.1.	Grundsätzliches	1
1.2.	Bebauungsbestimmungen	1
1.3.	Erschließung / Infrastruktur	1
1.4.	Versorgung.....	2
1.5.	Entsorgung.....	2
2.	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	3
2.1.	Baustoffe und Konstruktion	3
2.1.1.	Fundamente	3
2.1.2.	Wände und Stützen	3
2.1.3.	Decken und Stiegen	3
2.1.4.	Dachaufbauten / Flachdächer, Terrassen, Loggien und Balkone:	4
2.2.	Fußboden und Wandbeläge	4
2.2.1.	Wohnungen.....	4
2.2.2.	Freibereiche	5
2.2.3.	Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)	5
2.3.	Fenster und Fenstertüren.....	6
2.3.1.	Fenster	6
2.3.2.	Sonnenschutz / Fenster	6
2.4.	Türen.....	7
2.4.1.	Wohnungseingangstüren (Top-Türen).....	7
2.4.2.	Innentüren	7
2.4.3.	Hauseingangstüren/Allgemeintüren.....	8
2.5.	Technische Gebäudeausrüstung	9
2.5.1.	Heizung und Warmwasserversorgung.....	9
2.5.2.	Kühlung	9
2.5.3.	Lüftungsanlagen.....	10
2.5.4.	Sanitärinstallation	11
2.5.5.	Brandschutztechnische Einrichtungen.....	15
2.5.6.	Elektroinstallationen	16

2.5.7. Blitzschutz	18
2.6. Terrassen, Balkone, Loggien	18
2.6.1. Geländer.....	18
2.6.2. Wasserentnahmestelle	18
2.6.3. Entwässerung.....	18
2.7. Aufzugsanlagen.....	18
2.7.1. Personenaufzüge	18
2.7.2. Autoliftanlage.....	18
2.8. Kücheneinrichtung.....	19
2.8.1. Wohnungen bis 50m ²	19
2.8.2. Wohnungen über 50m ²	19
2.9. Kellereinlagerungsräume.....	19
2.10. Allgemeine Bereiche	19
2.10.1. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	19
2.10.2. Müllraum.....	19
2.11. Garage.....	20
2.11.1. Wände, Decke, Boden:	20
2.11.2. Erschließung	20
2.11.3. Türen und Tore.....	20
2.11.4. Technische Ausrüstung	20
2.11.5. Stellplätze	21
2.12. Außenanlagen.....	21
2.13. Allgemeine Hinweise	22

1. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.1. Grundsätzliches

Das gegenständliche Objekt befindet sich auf der Eckliegenschaft Röm ergasse/Arne thgasse im 16. Wiener Gemeindebezirk, in 5 Minuten fußläufiger Entfernung von der U-Bahn-Station Ottakring. Das Gebäude, bestehend aus zwei straßenseitigen Haupttrakten sowie einer Hofbebauung, umfasst gesamt 65 Nutzungseinheiten (davon sind 60 mit ausschließlicher Wohnnutzung, 3 mit Büro und Wohnen kombiniert, 1 Geschäftsfläche, 1 mit ausschließlicher Büronutzung), sowie 33 PKW-Stellplätzen.

Die Geschäfts- und ausschließliche Bürofläche wird im Edelrohbau ausgeführt. Dies umfasst:

Sanitärinstallation endet mit Anschlussstutzen am Versorgungsschacht, Elektroinstallation mit Verrohrung und Einzugsdrähten, Zwischenwände lt. Plan, keine Fliesen, kein Bodenbelag, keine Malerarbeiten, keine Sanitäreinrichtungsgegenstände, keine Innentüren

1.2. Bebauungsbestimmungen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Plandokument PD 7627 vom 23.09.2004

Straßen trakt:

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- g - geschlossene Bauweise
- Zulässige Trakttiefe: 12 m

Hof:

- Bauland – gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse I – beschränkt auf 5 m Gebäudehöhe
- BB3 - „Auf den mit BB3 bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.“

1.3. Erschließung / Infrastruktur

Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoß über 2 Haupteingänge von der Röm ergasse aus.

Die Erschließung der Ebenen erfolgt über zwei innen liegende Stiegenhäuser sowie über zwei Personenaufzüge.

Im Erdgeschoß befinden sich neben den Gewerbeflächen (z.B. Geschäft, Büro, Atelier) der Müllraum, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum und der Kinder- und Jugendraum. Ein weiterer Fahrradabstellraum befindet sich im ersten Kellergeschoss. In den 2 Kellergeschoßen werden voraussichtlich 33 PKW-Stellplätze untergebracht, davon 14 auf mechanischen Anlagen (Stapelparker). Weiters befinden sich in den Kellergeschoßen Einlagerungsräume und Haustechnikräume. Die 2-geschoßige Tiefgarage wird von der Römergasse aus über einen Autolift erschlossen.

1.4. Versorgung

Die Versorgung mit Energie (Gas, Warmwasser etc.) sowie anderer Medien erfolgt über die Technikräume im Keller.

Die Medienversorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger. Dabei erhält jede Wohnung unabhängige Zählorgane für die Verbrauchsermittlung für Kaltwasser, Heizung und Strom. Ebenso erhält jede Wohnung die Vorbereitung für einen Telefonanschluss. Endgeräte und Gebühren sind Sache des Käufers. Die Erschließung mit TV-Diensten ist über die Einbindung von A1 und Magenta geplant.

1.5. Entsorgung

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein getrenntes Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Straßen-Mischwasserkanalsystem.

Die Müllentsorgung erfolgt über den straßenseitig angeordneten Müllraum, der über eine Entlüftung (über Dach geführt) verfügt.

2. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1. Baustoffe und Konstruktion

2.1.1. Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine ausreichend dimensionierte, Stahlbetonbodenplatte. Untergeordnete Bauteile werden mit Streifen bzw. Punktfundamenten aus Stahlbeton in frostfreier Tiefe gegründet.

2.1.2. Wände und Stützen

Um dem Anspruch einer modernen und zeitgemäßen Architektur mit hellen, freundlichen Wohnräumen entsprechen zu können, werden sämtliche tragenden Bauteile möglichst schlank, nach den Berechnungen des Statikers, in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände und/oder Stiegenhaustrennwände werden soweit erforderlich aus schalltechnischen Gründen mit Vorsatzschalen verkleidet. Zur Reduzierung von Transmissionswärmeverlusten erhalten die Gebäudeaußenwände eine Vollwärmeschutzfassade.

Sämtliche nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Die Umfassungswände der Untergeschoße werden voraussichtlich als Bohrpfahlwände ausgeführt. Für die Bodenplatte wird wasserundurchlässiger Beton verwendet, es wird jedoch keine weiße Wanne ausgeführt.

Im Bereich der Garagen sind die Außenwände als aufgelöste Bohrpfahlwand mit dazwischen aufgebracht statisch wirksamer Spritzbetonschicht vorgesehen. Systembedingt sind diese Wände nicht als wasserdicht anzusehen. An der Rückseite auftretendes Wasser (Hang- oder versickerndes Oberflächenwasser) wird hinter der Spritzbetonschale durch eingelegte Vertikaldrainagen entspannt und unter die Fundamentunterkante geleitet. In diesem Zusammenhang könnten an den Innenseiten der Keller-Umfassungswände Feuchtstellen entstehen, die jedoch die Tragkonstruktion nicht beeinträchtigen.

2.1.3. Decken und Stiegen

Sämtliche Deckenplatten, Stiegenläufe und Balkonplatten werden nach den Berechnungen des Statikers in Stahlbeton ausgeführt. Aus schalltechnischen Gründen werden Stiegenläufe mit dauerelastischen Lager- und Anschlussfugen versehen.

Die Balkonplatten sind thermisch getrennt.

2.1.4. Dachaufbauten / Flachdächer, Terrassen, Loggien und Balkone:

Generell werden diese Bereiche mit Estrichplattenbelag belegt. Darunter befindet sich die Flachdachabdichtung mit Baukörperanschlüssen sowie Wärmedämmung aus hochwertigem Dämmmaterial.

Soweit Flachdächer keinen Wohnungen zugeordnet sind, und diese nur für Wartungszwecke begangen werden, werden sie als bekiestes Flachdach oder nach den Vorschriften des Bebauungsplans als extensive Gründächer ausgeführt.

2.2. Fußboden und Wandbeläge

2.2.1. Wohnungen

2.2.1.1. Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden:

Schwimmende Estrichkonstruktion mit Fußbodenheizung, vollflächig verklebter Mehrschicht-Fertigparkett mit werkseitiger Versiegelung. Nutzschrift mind. 3,5 mm Eiche Natur geklebt (Fabrikat z.B. Kährs oder gleichwertig), samt passender Holzsockelleisten.

Wände:

gespachtelt, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Decken:

gespachtelt, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

2.2.1.2. Bäder, WC:

Boden:

Schwimmende Estrichkonstruktion mit Fußbodenheizung, qualitativ hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30/60cm, Trennschienen (T-Schienen) werden beim Übergang von Fliesen zu Parkett ausgeführt. Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe.

Eine Feuchtigkeitsabdichtung mit Hochzug ist am Boden des Badezimmers sowie im Spritzwasserbereich an den Wänden vorgesehen. Bei Boden-/Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet, Hochzüge bis 15 cm über Fußbodenoberkante.

Wände:

Qualitativ hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30/60cm, im Spritzwasserbereich der Duschen bis Höhe ca. auf Zargenoberkante, alle anderen Bereiche inkl. WC-Rückwand Verfliesungshöhe ca. 1,20m.

Im Badezimmer oberhalb des Waschbeckens wird ein großflächiger Spiegel in die Verfliesungsebene ab ca. 1,20m bis Zargenoberkante eingelegt.

Sämtliche Baukörperanschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Silikonfugen ausgeführt. Materialübergänge im Türschwellenbereich werden mit Trennschienen (T-Schienen) ausgeführt. Eine Feuchtigkeitsabdichtung mit Hochzug ist im Spritzwasserbereich an den Wänden vorgesehen.

Decken:

gespachtelt, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

2.2.2. Freibereiche

Terrassen, Dachterrassen:

Betonplatten im Kies, bzw. ggf. im Mörtelbett verlegt

Balkone, Loggien:

Betonplatten im Kies verlegt

2.2.3. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Boden, Tritt und Setzstufen:

Orthogonal verlegtes Feinsteinzeug (Format 30/60cm), Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden. Die Nebenräume in den Kellergeschoßen wie Einlagerungsräume, Lager, Technikräume erhalten eine beschichtete Betonoberfläche.

Wände und Decken:

Sockelstreifen ca. 8 cm hoch, im Material des Bodenbelags; oberhalb gespachtelt, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß bzw. nicht gespachtelte, nicht gemalte Betonoberfläche.

2.3. Fenster und Fenstertüren

Unter Berücksichtigung der Bauordnung für Wien werden alle Fenster- und Türkonstruktionen nach den Regeln der Technik hergestellt und eingebaut. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die bauphysikalischen Aspekte, wie Dichtheit und Wärmeschutz gelegt. Zusätzlich sind sämtliche Fenster in den Wohnbereichen mit einer Dreischeibenisolierverglasung ausgestattet.

2.3.1. Fenster

2.3.1.1. Rahmen:

Im Objekt kommen Kunststofffenster zum Einsatz. Die Fenster im Erdgeschoß (straßenseitig) erhalten zusätzlich eine Aluminiumdeckschale gem. architektonischem Konzept.

2.3.1.2. Beschläge:

Drehkippschlag samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebesicherer Ausführung. Das gleiche System wird auch für den Drehflügelbeschlag, für den Drehkippschlag-Drehflügelbeschlag (Stulpflügel-Beschlag) und für den Drehkipptürenbeschlag angewendet.

2.3.1.3. Einbruchschutz:

Zum erschwerten Aushebeln der Fenster und Fenstertüren werden die Verriegelungszapfen als Pilzzapfen ausgeführt.

In den Gartenwohnungen wird bei den offenbaren Fenstertüren ein Magnetkontakt (Reedkontakt) zur Nachrüstung einer Alarmanlage vorgesehen.

2.3.1.4. Sohlbank außen:

aus Aluminium mit Abschlussprofilen

2.3.1.5. Fensterbank innen:

Leitprodukt Werzalit Compact S18/4 (Farbe RAL 9010 - reinweiß) oder gleichwertig; wenn Parapethöhe größer 15cm, dann erfolgt die Ausführung mit einer Vorlegestufe analog Bodenbelag. Vorlegestufe: vor offener Fenstertüre als Ausgang auf Terrasse/Loggia

2.3.2 Sonnenschutz / Fenster

außenliegendes textiles Rollläden mit Schienenführung und elektrischem Antrieb (ein Taster pro Zimmer sowie ein extra Taster im Wohnzimmer für die Hauptfenstertüre); bei der ausschließlichen Büronutzung (UG1) sowie der Geschäftsfläche wird pro Fenster ein Blindkasten vorgesehen; der Kinder- und Jugendspielraum erhält einen außenliegenden textilen Sonnenschutz.

2.4. Türen

2.4.1. Wohnungseingangstüren (Top-Türen)

Bei den Türelementen wird Wert auf hochwertige Produkte namhafter Hersteller gelegt, die den hohen Ansprüchen an Wärme- und Schallschutz durch die Ausführung eines doppelt gefalzten Türelementes mit zwei Dichtungsebenen gerecht werden. Die Wohnungseingangstüren entsprechen hinsichtlich des Einbruchsschutzes der Widerstandsklasse WK3. Die Türblätter werden (Durchgangslichte 90/200 cm) aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt.

Anforderungen:

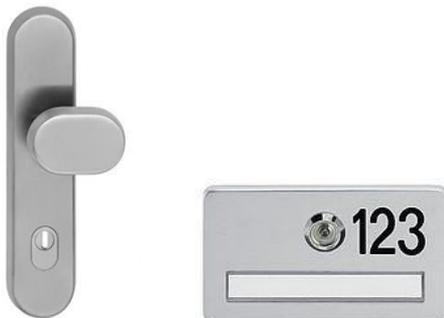
Brandschutztüre soweit notwendig in der Qualität EI₂30 bzw. soweit erforderlich mit Selbstschließer in der Qualität EI₂30C; Schalldämmwert generell ca. 42 dB.

Stock:

Die Doppelfalzzarge ist mit umlaufender Gummidichtung ausgestattet.

Beschlag:

Der Sicherheitszylinder (z.B. EVVA oder gleichwertig) sorgt in Abstimmung mit dem geprüften Sicherheitsbeschlag (z.B. Fa. Glutz Edelstahl siehe Muster oder gleichwertiges) für den Einbruchschutz. Die Türelemente sind zusätzlich mit einem Namensschild und Türspion oder gleichwertigem ausgestattet.



2.4.2. Innentüren

Stock:

Bei den Innentüren kommen beschichtete Stahlzargen mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung für gefälzte Türen zur Ausführung. Zargen und Türen werden mit einer Durchgangshöhe von mindestens 200cm errichtet.

Türblatt:

Das Türblatt wird gefalzt hergestellt, die Türen sind werkseitig weiß lackiert.

Beschlag:

Bad und WC erhalten WC-Beschläge, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel sowie Bundbartschlüssel.

Sichtbarer Beschlag:

Fa. Hoppe Edelstahl oder Gleichwertiges.



2.4.3. Hauseingangstüren/Allgemeintüren

Die Hauseingänge (Stiege RG10 & RG12, sowie die 3 Eingänge zur Geschäftsfläche RG10 Top 5) werden aus einer Metallglaskonstruktion mit ansprechender transparenter Architektur hergestellt.

Alle Allgemeintüren, welche verschiedene Brandabschnitte wie Stiegenhaus, Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind gemäß den Ausschreibungsplänen und brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Türdrücker in Edelstahl, Glasausschnitte in den Türen zum Kinder- und Jugendraum, sowie zum Kleinkinderspielplatz. Alle Allgemeintüren erhalten einen geeigneten Öffnungsbegrenzer und Türpuffer.

2.5. Technische Gebäudeausrüstung

2.5.1. Heizung und Warmwasserversorgung

2.5.1.1. Auslegungsbedingungen

Ermittlung des Wärmebedarfes nach ÖNORM EN 12831
Bemessungstemperaturen:

Tiefste Außentemperatur:	-11,2°C
	Raumtemperaturen:
Schlafräume:	+ 22°C
Wohnräume:	+ 22°C
Küchen:	+ 22°C
Bäder:	+ 24°C
WC, Vorräume:	+ 15°C
Stiegenhäuser:	unbeheizt
Keller:	unbeheizt

2.5.1.2. Wärmeerzeugung

Das Objekt wird mit Gas und zusätzlicher Photovoltaikanlage versorgt. Die Gasbrennwertkesselanlage versorgt über einen 1500 lt. Pufferspeicher die Heizgruppe für die Anspeisung der Wohnungsstationen. Die Heizungsanlage befindet sich im 2. Kellergeschoß.

2.5.1.3. Wärmeverteilung und -abgabe

Die Heizungssteigleitungen werden in Steigschächten geführt. Die Anbindung erfolgt über die Kellergeschoße.

Für jede Wohnung werden entsprechende Absperrungen sowie Zähler situiert. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizungen. Die Fußbodenheizungs-Verteiler werden in den jeweiligen Wohnungen situiert. In den Bädern werden zusätzliche Heizkörper (Sprossenheizkörper, elektrisch) installiert.

Der Kinder- und Jugendspielraum wird mittels Radiatoren über einen eigenen Zähler beheizt.

2.5.2. Kühlung

Zur Kühlung der Wohnräume (max. 1 Innenstelle je Zimmer) im 1.&2.DG ist die Möglichkeit zur Installation von Splitklimageräten vorgesehen.

Die Anlagen werden eingereicht, es wird aber nur die Kältemittelverrohrung, die Kondensatleitungen sowie die Elektrozuleitung zum Außengerät vorgerichtet. Die Innen- und Außengeräte sind vom Endnutzer herzustellen.

2.5.3. Lüftungsanlagen

2.5.3.1. Lüftung Wohnräume, Wohnküchen, WCs und Bäder

Die Entlüftung der Sanitärräume (Bad und WC) erfolgt über Einzelraumabluftventilatoren. Die Lüftung erfolgt für die Badezimmer in Abhängigkeit der Luftfeuchtigkeit und ist zusätzlich über einen eigenen Schalter steuerbar. Die WCs werden über Nachlaufrelais gesteuert. Der Dunstabzug in den Wohnküchen erfolgt über Umluft.

2.5.3.2. Be- und Entlüftung der Nebenräume wie Technikzentrale, Müllraum

Die Entlüftung des Müllraums erfolgt mittels eines eigenen Abluftventilators. Die Abluftleitung wird in einem eigenen brandbeständigen Schacht über Dach geführt, die Nachströmung erfolgt über eine Nachströmöffnung aus dem Freien.

Die Lüftung der Heizzentrale erfolgt statisch direkt ins Freie.

Der Kinder- und Jugendspielraum wird über Fenster, der Fahrradabstellraum im Erdgeschoß wird mechanisch entlüftet. Die Einlagerungsräume in den Kellergeschoßen werden über eine mechanische Lüftungsanlage be- und entlüftet.

2.5.3.3. Be- und Entlüftung der Garagenschleuse

Die Be- und Entlüftung der Schleusen zur Garage erfolgt über die jeweilige Druckbelüftungsanlage (Überströmöffnungen) überströmend in die Garage bzw. direkt ins Freie.

Die Schleuse 1 im 2.UG, die eine Grundfläche von ca. 25m² aufweist, wird gemäß OIB Richtlinie mit einer mechanischen Schleusenlüftung mit einem 30-fachen Luftwechsel realisiert. Der Zuluftventilator wird an der Decke montiert und belüftet die Schleuse mit 1875m³/h im Brandfall, die Abluft erfolgt über einen Promatkanal statisch in den Innenhof. Die Ansteuerung erfolgt über einen Druckknopfmelder in der Garage über die Brandmeldeanlage

Im 2. Kellergeschoß in der Tiefgarage wird eine mechanische CO-Anlage installiert.

2.5.4. Sanitärinstallation

2.5.4.1. Kalt- und Warmwasserversorgung

Die Kaltwassereinspeisung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Der Hauptwasserzähler ist im Kellergeschoß untergebracht. Das Kaltwasser wird über einen automatischen Trinkwasser-Rückspülfilter gefiltert und mit einer Trinkwasserdruckerhöhungsanlage in Form einer Doppelpumpenanlage wird der Versorgungsdruck erhöht, damit die Dachgeschosse genug Versorgungsdruck haben. Die Verteilung der Kaltwasserleitung erfolgt über die einzelnen Versorgungsschächte in die Wohnungen.

Zur Zählung des Wasserverbrauches werden Funkzähler in den Wohnungen vorbereitet.

Sämtliche Terrassen und Loggien werden mit einer frostsicheren, selbstentleerenden Wasserentnahmestelle (Kemperarmatur) ausgestattet.

Beim Baum im Innenhof wird eine automatische Bewässerungsanlage installiert. Für den Müllraum und Technikraum ist jeweils ein Kaltwasserauslass vorgesehen.

2.5.4.2. Abfallstränge für Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser wird über innen- und außenliegende Regenrohre abgeleitet. Die Regensammelleitungen des Innenhofes werden im Erdgeschoß zusammengefangen, ins Kellergeschoß abgeleitet und über eine Hebeanlage in das Kanalnetz eingeleitet. Die straßenseitigen Regenwässer werden im 1. Kellergeschoß zusammengeschlossen und ins Straßenkanalnetz eingeleitet.

2.5.4.3. Abfallstränge für Fäkalien:

Die Entwässerung der Nassgruppen erfolgt über Fallleitungen aus Kunststoff. Aufgrund der Wohnungsanordnungen sind entsprechende Verzüge der Fallleitungen erforderlich.

Nach Erfordernis sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Schmutzwassersammelleitungen werden getrennt nach Entwässerungsgegenständen, die unter der Rückstauenebene liegen. Diese werden im Kellergeschoß zusammengefangen und über eine Hebeanlage in das Kanalnetz eingeleitet. Die Ebenen, die über der Rückstauenebene liegen, werden konventionell entwässert.

2.5.4.4. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

WC:

Fabrikat Wand-Tiefspül-WC Eurovit 3906 oder gleichwertiges, samt WC- Sitz mit Deckel Softclose Funktion, Farbe weiß, Unterputz-Spülkasten.



Betätigungsplatte:

Mepa Orbit oder gleichwertiges, zwei Wassermengen, weiß



Bad-Waschbecken:

Fabrikat Laufen PRO A oder gleichwertiges, Größe ca. 60 x 40 cm, Farbe weiß



Waschbeckenmischer:

Einhandmischer, Fabrikat Hansgrohe Waschtischmischer 100, Logis chrom oder gleichwertiges, verchromt, mit Waschtisch- Röhrensifon



WC- Waschbecken:

Fabrikat Laufen PRO A oder Gleichwertiges, Größe ca. 48 x 28 cm, Farbe weiß.
Kaltwasser- Standventil; Fabrikat Hans Grohe Logis 70 mit Waschtisch-
Röhrensifon



Dusche: (wenn im Plan dargestellt)

Bodenebene Duschbereiche mit NIRO-Einlauf (System Geberit Cleanline 20, oder Bodengully oder Gleichwertiges); seitliche Duschtrennung 90cm breit, bis Fliesenoberkante

Brausearmatur:

Brausebatterie samt Handbrause; Fabrikat Hansgrohe Brausemischer Aufputz Logis chrom oder Gleichwertiges, verchromt, PLUS Brauseset Brauseschlauch 1500 MM und Brausestange 600 MM, 3-strahliger Brausekopf, chrom.



Badewanne: (wenn im Plan dargestellt)

Fabrikat Ideal Standard Acryl-Duo-Wanne, Acryl-Einbauwanne mit Mittelablauf oder gleichwertiges, Größe ca. 1700 x 750 mm Farbe weiß.



Wannenarmatur:

Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause Fabrikat Hansgrohe
Wannenmischer Aufputz Logis chrom oder gleichwertiges, verchromt, PLUS
Brauseset Brauseschlauch 1500 MM und Brausestange 600 MM, 3-strahliger
Brausekopf, chrom.



Waschmaschinenanschluss:

im Bad, Kaltwasserauslaufhahn, verchromt und Kunststoffablauf weiß bzw.
mittels Doppelspindelventil beim Waschbecken, wenn direkt angrenzend.

2.5.5. Brandschutztechnische Einrichtungen

2.5.5.1. *Druckbelüftung Stiegenhäuser und Aufzüge*

Die Stiegenhäuser werden mit einer Druckbelüftung ausgestattet. Die Abströmung erfolgt je Stiegenhaus über eine Druckregelklappe.

2.5.5.2. *Brandentrauchung Garage*

Die Brandentrauchung der Garage erfolgt für das 1. UG über eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung.

Die Zuluftöffnungen werden in Bodennähe (Summe der ständig freien Querschnittsflächen $\geq 0,5$ % der Brandabschnittsfläche) vorgesehen, die Abluftöffnungen in Deckennähe (Summe der ständig freien Querschnittsflächen $\geq 0,5$ % der Brandabschnittsfläche). Die Öffnungen mit einer Mindestgröße je Öffnung von $1,00 \text{ m}^2$ werden so angeordnet, dass eine Querdurchlüftung gewährleistet ist.

Die Tiefgarage im 2. UG wird mit einer mechanischen Brandrauchentlüftungsanlage ausgestattet. Die Entrauchungsanlage wird für $36.000 \text{ m}^3/\text{h}$ dimensioniert, wobei der Abluftventilator auf 400°C bei 90 min Betriebsdauer ausgelegt sind.

Da in jedem Brandabschnitt die $36.000 \text{ m}^3/\text{h}$ abgesaugt werden, kommt je Abschnitt eine Brandrauchsteuerklappe, die über die Brandfallsteuerung geregelt wird.

Die Ansteuerung der Brandrauchverdünnungs-Anlage erfolgt über die Brandmeldeanlage als eine der Brandfallsteuerungen. Auf einem zentralen Feuerwehrtabelleau kann die Steuerung der Entrauchung auch händisch getätigt werden.

2.5.5.3. *Rauchableitung unterirdische Räume*

Die Rauchableitung erfolgt über eine Öffnung von mind. $0,5 \text{ m}^2$ ins Freie, welche mit Mitteln der Feuerwehr geöffnet werden kann; diese befindet sich vor allem im Bereich des Kinder- und Jugendspielraumes.

2.5.5.4. *Erste und Erweiterte Löschhilfe*

Zur ersten Löschhilfe werden tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB F 124 eingesetzt.

Als erweiterte Löschhilfe wird eine trockene Löschleitung entsprechend dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Je Hauptstiegenhaus (eine für Römergasse 10, eine für Römergasse 12) wird eine ortsfeste Löschwasseranlage - trocken „Ausführung 0“ gem. TRVB 128 S, in allen Geschoßen des Treppenhauses ausgeführt. Die Anordnung der Entnahmestellen erfolgt auf jeder Ebene Stiegenhaus RG10 von 1.UG-2.DG, für Stiegenhaus RG12 vom 2.UG-2.DG. Die Deckung aller Flächen wird mit 45 m (40 m Schlauchlänge, zuzüglich 5 m Wasserstrahl) gewährleistet.

Die Aufstellungsplätze der Löschgeräte werden mit Hinweisschildern gemäß ÖNORM gut sichtbar gekennzeichnet.

2.5.6. Elektroinstallationen

Die gesamte Wohnanlage wird entsprechend den Vorschriften der ÖVE und den Auflagen der Wiener Bauordnung sowie den Bestimmungen der ÖNORM ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erhalten einen Unterverteiler in der Wohnung mit den entsprechenden Sicherungen.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt. Es ist eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen.

2.5.6.1. Wohnungsausstattung

Wohnzimmer:

- 1-2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
- 5 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussmöglichkeit (A1 und Magenta) 1 Leerrohr für Telefon-Anschlussmöglichkeit
- 1 Rauchmelder batteriebetrieben

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Aus bzw. Wechselschalter
- 4-5 Steckdosen
- 1 TV-Anschlussmöglichkeit Leerrohr (A1 und Magenta)
- 1 Leerrohr für Telefon-Anschlussmöglichkeit
- 1 Rauchmelder batteriebetrieben

Bad:

- 1 Wandauslass separat geschaltet
- 4 Einbauspots (gleicher Stromkreis)
- 1 Schalter für mech. Entlüftung
- 1-2 Feuchtraumsteckdosen
- 1 Anschluss für Waschmaschine
- 1 Anschluss für Trockner
- 1 Lichtschalter

Kochnische/Küche:

- 1 Wandauslass separat geschaltet
- Getrennte Küche: zusätzlich 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 E-Herd-Anschluss 5-polig
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Mikrowellenherd

Vorraum:

- 1-3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung/ Kreuzschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage Innensprechstelle
- 1 Rauchmelder batteriebetrieben

WC:

- 2 Einbauspots
- 1 Lichtschalter inkl. Nachlaufrelais für Lüftung

Abstellraum/Schrankraum (wenn vorhanden):

- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 Lichtschalter

Gänge und Vorräume in Wohnungen:

- 1-2 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Stromstoßschaltung (entspr. Tür- und Auslassanzahl)
- Steckdose
- 1 Rauchmelder batteriebetrieben

Terrassen und Außenbeleuchtung:

Auf jeder Terrasse sind eine Steckdose sowie ein Lichtauslass inkl. Außenbeleuchtung vorgesehen.

Telefon:

Eine Leerverrohrung für Telefonanschluss (A1 und Magenta) wird im Wohnzimmer installiert.

TV-Anlage:

Der Fernsehanschluss ist über Magenta und A1 vorgesehen.

Gegensprechanlage:

Innensprechstelle und Türöffnertaste

2.5.6.2. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Die allgemeinen Bereiche (Gänge und Stiegenhäuser) werden mit ausreichenden Leuchten ausgerüstet. Die Lichtschaltung wird über Bewegungsmelder geschaltet.

2.5.7. Blitzschutz

Der Blitzschutz wird gemäß ÖVE-E8049 errichtet und erfolgt über Fangleitungen aus Rundstahl mit Ableitung. Die Ableitungen sind am Fundament der angeschlossenen.

2.6. Terrassen, Balkone, Loggien

2.6.1. Geländer

Sämtliche Geländer bestehen aus feuerverzinkten oder beschichteten Metallgeländerstehern.

2.6.2. Wasserentnahmestelle

Sämtliche Terrassen, Dachterrassen und Loggien werden mit einer frostsicheren, selbstentleerenden Wasserentnahmestelle (Kemperarmatur) ausgestattet.

2.6.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt teilweise als freie Entwässerung durch eine kontrollierte Tropfkante und teilweise durch Abläufe in das Kanalsystem.

2.7. Aufzugsanlagen

2.7.1. Personenaufzüge

Die Wohnungen werden über Aufzugsanlagen erschlossen. Dabei handelt es sich um elektrisch betriebene Aufzüge mit elektronischer Steuerung. Die Kabinen sind mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Der Boden wird mit demselben Belag wie im Stiegenhaus hergestellt. Weiters besitzen die Kabinen Teleskopschiebetüren, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Die Stromversorgung erfolgt über die Allgemeinanlagen der Stiegenhäuser. Jede Stiege erhält einen Allgemeinzähler, über den auch der Aufzug zur jeweiligen Stiege gezahlt wird.

2.7.2. Autoliftanlage

Die beiden Tiefgaragengeschoße werden über einen Autolift mit dem Erdgeschoß (gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsbereich) verbunden. Die Einfahrtsgröße beträgt 2,40m (Breite) x 2,10m (Höhe) x 5,40m (Tiefe). Die Maximalbelastung beträgt 4,0 Tonnen. Die Stromversorgung erfolgt über eine eigene Wandlerrichtung zur Stromzählung.

2.8. Kücheneinrichtung

2.8.1. Wohnungen bis 50m²

Einbauküche inkl. Einbaugeräten, Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauspüle inkl. Armatur, E-Kochfeld (mit 4 Kochzonen), Kompaktbackrohr inkl. Mikrowelle

2.8.2. Wohnungen über 50m²

Einbauküche inkl. Einbaugeräten, Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbauspüle inkl. Armatur, E-Kochfeld (mit 4 Kochzonen), Backrohr, Mikrowelle, Dunstabzug

2.9. Kellereinlagerungsräume

Es werden 37 Kellereinlagerungsräume errichtet. Der Bereich der Kellereinlagerungsräume wird mechanisch be- und entlüftet. Die Trennwände der Kellereinlagerungsräume inkl. der Türen sind aus Metall z.B. System TROAX, EMA, Braun oder gleichwertiges. Die Türen sind über Zylinderschlösser, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, versperrbar.

2.10. Allgemeine Bereiche

Im Eingangsbereich der jeweiligen Stiegenhäuser befindet sich die Brieffachanlage (Typ Renz oder gleichwertig), sowie ein Aushangbrett für Hausmitteilungen.

Neben dem Stiegenhauseingang befindet sich die Druckbelüftungsanlage, nach der Eingangstüre ist eine Schmutzfangmatte im Boden eingelassen.

2.10.1. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

In Aufzugnähe befinden sich der Fahrrad- bzw. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Der Boden wird im EG wie das Stiegenhaus mit Feinsteinzeug und im Kellergeschoß als Bodenbeschichtung ausgeführt. Die Wände sind mit einer Dispersionsfarbe gestrichen. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türen ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

2.10.2. Müllraum

Zur Straße hin befindet sich ein geschlossener, über Dach mechanisch entlüfteter Müllraum. Die Luft strömt über eine Brandschutzklappe in der Aussenwand mit Fassadengitter nach. Der Fußboden ist mit Gussasphalt, Fliesen oder Beschichtung versehen; die Wände erhalten in erforderlicher Höhe einen umlaufenden Rammschutz. Das Schloss des Zugangs des Müllraums ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann auch von der MA 48 gesperrt werden. Im Müllraum wird ein Wasseranschluss und ein Ausgussbecken eingebaut.

2.11. Garage

Die Garage mit 33 PKW-Stellplätzen befindet sich im 1. u. 2. Untergeschoß. Die Beleuchtung erfolgt mittels Lichtleisten gesteuert über Bewegungsmelder, Notbeleuchtung nach Erfordernis.

2.11.1. Wände, Decke, Boden:

Die Gestaltung der Garage sowie aller zugehörigen Technik- und Nebenräume erfolgt gem. Architektur Konzept.

Der Boden besteht aus abgezogenem Stahlbeton und einer geeigneten Bodenbeschichtung und wird mit ausreichendem Gefälle ausgeführt.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden und wird an den Wänden bis ca. 1,5m hochgezogen, die Stellplatznummerierung wird an der Wand angebracht.

Als Anfahrtschutz zum Schutz der Tore, Leitungen, Lüftungskanälen und sonst. haustechnischer Einrichtungen kommt eine entsprechend dimensionierte Stahlkonstruktion aus Rundrohr, mit verzinkter oder gestrichener Oberfläche zum Einsatz.

Entwässerung: Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer sind Bodenrinnen vorhanden, welche in Schöpfgruben entwässern. Die Schöpfgruben sind mit Gitterrosten abgedeckt.

2.11.2. Erschließung

Die Garage wird von der Römergasse über einen Autolift (siehe Punkt 2.7.2) erschlossen. Die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit erfolgt durch ein und denselben Autolift.

2.11.3. Türen und Tore

Alle Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind gemäß den Ausschreibungsplänen und brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Türdrücker z.B. Kunststoff schwarz Fa. Peneder oder gleichwertiges; Glasausschnitte in den Türen ins Steigenhaus und Innenhof.

2.11.4. Technische Ausrüstung

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert.

Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufgabe sowie den KSB-Vereinbarungen ausgeführt.

Brandmeldeanlage Garage 2.UG

Die Tiefgarage des 2.UG wird mit einer automatischen Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 im Schutzzumfang „Brandabschnittsschutz“ mit

rauchempfindlichen Elementen gemäß ÖNORM EN 54-7 und interner Alarmierung (Sirene und Blitzlicht) ausgestattet. Die Anlage dient unter anderem zur Ansteuerung der relevanten brandschutztechnischen Einrichtungen und wird mit einem Brandfallsteuersystem gemäß ÖNORM F 3001 ausgeführt.

Die Gesamtanlage gliedert sich in die Hauptzentrale und die Brandfallsteuerungszentrale.

Brandfallsteuerung:

Das Gebäude wird mit einer Brandfallsteuerung gemäß TRVB S 151 ausgestattet. Zweck der Brandfallsteuerung ist es im Brandfall programmierte Vorgänge durchzuführen, um eine Brandweiterleitung zu verhindern und/oder, dass Fluchtwege weiterhin benützbar bleiben.

Die Brandfallsteuerung umfasst folgende Ansteuerungen:

Alarmierung

- Schließen von brandabschnittsbildenden Abschlüssen (z. B.: Brandschutztüren und -toren)
- Ansteuerung der Brandentrauchungs-Anlage Garage 2 UG samt Ansteuerung der motorbetriebenen Steuerklappen und Öffnen der Motorjalousieklappe im Innenhof
- Bewegen der Aufzüge in die Bestimmungshaltestelle bzw. in die Ersatzbestimmungshaltestelle
- Ansteuerung der DBAs in den Stiegenhäusern, samt Überströmung der Schleusen 2-4
- Für Schleuse 1 – Ansteuerung der Schleusenlüftungsanlage
- Fluchtwegumschaltung zwischen den beiden Schleusen im Bedarfsfall im 1. und 2.UG

2.11.5. Stellplätze

Die Garage verfügt voraussichtlich über 33 Stellplätze. Davon werden voraussichtlich 14 Stellplätze als sogenannte „Stapelparker“ ausgeführt. Diese Anlage dient zum Parken von 2 PKW (Einzelbühne) oder 2 x 2 PKW (Doppelbühne). Die lichte Breite der Einzelbühne beträgt 250cm, die der Doppelbühne 500cm. Auf der Anlage können PKW mit einer Höhe von bis zu 165cm, mit Länge von bis zu 500cm und einem Gewicht von bis zu 2 Tonnen parken.

Die Stellplätze Nr. 20 und 27 sind voraussichtlich nur mit PKW mit einer Länge von bis zu 474cm und einer Breite von bis zu 176cm benützbar.

2.12. Außenanlagen

Die Abgrenzung zwischen allgemein zugänglichen Bereichen zu den Anrainern etc. erfolgt mit einem Doppelstabmattenzaun. Die erforderlichen Verbindungswege werden

befestigt ausgeführt und werden ausreichend beleuchtet. Der Allgemeingarten wird gärtnerisch gestaltet.

Die im Innenhof befindliche Einfriedungswand zum Anrainer wird zwecks Begrünung mit einer Rankhilfe und automatischen Bewässerung ausgestattet.

Der ebenfalls im Innenhof befindliche Baum wird ebenfalls mit einer automatischen Bewässerung ausgestattet.

2.13. Allgemeine Hinweise

Der Bauherr hält fest, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Basis der erfolgten Entwurfsplanung erstellt wurde und sich auf das gesamte Bauvorhaben bezieht, sodass Abweichungen bei den einzelnen Wohnungen möglich sind. Er behält sich Änderungen in der Bauausführung, die sich aus der Baugenehmigung, Behörden- und Gesetzesauflagen sowie technischen Erfordernissen ergeben, vor. Er wird jedoch nach Möglichkeit trachten, die ausgeschriebenen Qualitäten einzuhalten. Aus diesen Änderungen kann der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten.

Die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Allgemeinbereiche wird vom Bauherren bestimmt und kann von Darstellungen/Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der 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 Bauherrn gerne berücksichtigt, soweit dieses technisch möglich ist, rechtzeitig beantragt wird und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößt. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den m²-Angaben (innerhalb von +/- 2 % je Einheit), sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNormen und / oder dem Stand der Technik. 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 Kaufvertragsplänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die mit Sonder- oder Kundenwunsch bezeichneten Punkte sind optional und werden über gesonderten Auftrag des Käufers und auf dessen Kosten – mit vorheriger Kostenbekanntgabe durch die Bauherrnvertretung – ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung)

übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wienstrom, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Ein Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Rücksprache mit der Bauherrenvertretung und in Begleitung einer von dieser befugten Person zulässig.

Stand: 12.10.2020