

WOHNBAU

1210 WIEN, MAX4; MAXIMILIAN-REICH-WEG 4, BAUPLATZ B, 65 WOHNHEITEN;

STAND: 17.11.2020

PROJEKTbeschreibung

BTB

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei u-förmigen Baukörpern mit Atrium mit insgesamt 65 allseitig ausgerichteten Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit je einen Lift, welches alle Geschosse umfasst. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit Zufahrt Maximilian-Reich-Weg in der gesamt 63 PKW-Stellplätze, untergebracht sind, situiert. Weiters befinden sich ein Traforaum, Technik- und Einlagerräume sowie Fahrradabstellplätze im Kellergeschoss. Kinderwagenabstellraum sowie der Müllraum befinden sich im Erdgeschoss. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss. (teilweise mit Eigengarten, Terrassen und Loggien).

KELLER

ERDARBEITEN

Ausheben der Baugrube inkl. Arbeitsgräben; Aushubmaterial wird teilweise bauseits gelagert, Rest wird abtransportiert.

FUNDAMENTPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte lt. Statik inkl. Fugenband, Bewehrung und Fundamenterdungsbänder.

WÄNDE

Kelleraußenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut.

Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen.

Nicht tragende Kellerinnenwände gemauert mit 10 cm starken Hochlochziegel (HLZ) und Kalkzementmörtel (KZM), oder mittels Betonfertigteile.

Die Eigenkeller (Einlagerräume) werden mit fertigen Wandelementen der Fa. Braun System Signum (Holzlatten) oder gleichwertig hergestellt. **Die Einlagerungsmöglichkeiten dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen aufgrund eventuell auftretenden Kondensat!**

UNTERZÜGE

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

DECKE/KELLER

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

TÜREN KG

Kellertüren (laut Plan) in der entsprechenden Brandschutzanforderung.

ERDGESCHOSS - DACHGESCHOSS

WÄNDE

Tragende Außenwände in Stahlbetonausführung bzw. Betonfertigteilen. Tragende Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände mittels 10 cm (wo erforderlich 12,5 cm wg. Haustechnikeinbauten) Gipskartonwänden, alle 1-lagig beplankt.

DECKE

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Aufgrund technischer Notwendigkeiten kann die Ausführung abgehängter Gipskartondecken oder Rohrverkleidungen (Rohr- bzw. Schachtverzug) erforderlich sein. Dies kann eine dementsprechende Verringerung der Raumhöhe mit sich bringen.

STIEGENHAUS

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss. Geländer mit Flachstahlfüllung und Handläufen, lackiert.

FLACHDACH

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedämmung lt. Bauphysik.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten (Attikaabdeckung, Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt (Farbton lt. Architekt).

LIFTANLAGEN (LT. PLAN)

Es gelangen Aufzugsanlagen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ausführung.

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Kunststoff-Alu-Fenster (Farbe lt. Arch.) mit Wärme- und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik. Fenster und Fenstertüren (tlw. mit vertikalen Stehern) laut Plan, Fenstergriffe in weiss oder eloxiert.

Fensterbänke innen: Max-Fensterbank in weiss (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig.

Fensterbänke außen: Aluminium natureloxiert oder beschichtet (Farbe lt. Arch.).

Sonnenschutz bei den Fenstern: außenliegend Aufputz (manuelle Bedienung).

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Holzeingangstüre (Farbe weiss, glatt bzw. lt. Architektenvorgabe) in einer lackierten Stahlzarge, Einbruchswiderstandsklasse WK II bzw. RC 2, teilweise wenn erforderlich mit Selbstschliesser. Schallschutz lt. Vorschrift.

BALKON, LOGGIEN- UND TERRASSENKONSTRUKTION

Balkon, Loggien- und Terrassenplatten aus Stahlbeton lt. Plan; Geländerkonstruktion aus verzinkter Unterkonstruktion mit Flachstahlfüllung und lackiert (Ausführung lt. Arch.). Seitliche Abschlüsse sowie Trennwände lt. Plan teilweise geschlossen als Massivwand oder mit verzinkter Stahl-Unterkonstruktion und Verkleidung mit Alu-Blech oder Funder-Max-Exterior-Platten (Farbe nach Wahl Arch.) Belag aus Betonplatten in Rieselbett oder Betonoberfläche beschichtet.

ELEKTROINSTALLATION

Die komplette Elektroverrohrung vom Erdgeschoß bis Dachgeschoss Unterputz.

Im Kellergeschoß alle Installationen Aufputz, ausgenommen Stiegenhaus - hier sämtliche Leitungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung wie im Allgemeinbereich.

Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen unter Putz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern. Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Abstellraum oder Vorraum.

Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation. (ausgenommen wo angeführt Leerverrohrung)

Telefon/Daten: jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum.

TV/Daten: Pro Wohnung ein TV/Daten-Anschluss im Wohnzimmer verkabelt, Schlaf- und Kinderzimmer leerverrohrt. Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit den vorhandenen Anbietern (z.B. A1, Magenta, etc.) zu vereinbaren und sind entsprechende Verträge mit den Anbietern vom Nutzer direkt abzuschliessen.

Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B Siemens Delta, weiss od. gleichwertig.

In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten.

Leuchten im Allgemeinbereich mittels Opalglasleuchten bzw. lt. Architekt. Beleuchtung im Keller (ausgenommen Stiegenhaus) mittels Leuchtstoffbalken.

In der Garage gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung, Schaltung über Bewegungsmelder.

Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

WOHNZIMMER

2 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Schukosteckdose 2-fach, 2 x Ausschalter, 2 x Lichtauslässe, 1 x TV/Daten verkabelt, 1 x Raumthermostat.

KÜCHE

2 x Schukosteckdose 2-fach, je 1 x Schukosteckdose für Umluftdunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank, 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd), 1 x Wandauslass nicht geschaltet, 1 x Ausschalter, 1 x Deckenauslass.

ZIMMER

4x Schukosteckdose 1-fach, 1x Ausschalter, 1x Wand – oder Deckenlichtauslass, (1 x TV/Daten/SAT leerverrohrt)

BAD ODER BAD/WC

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Schukosteckdose für Waschmaschine, 1 x Serienschalter, 1 x Wand-oder Deckenauslass, 1 x Wandauslass nicht geschaltet, Lüftungsschaltung über Serienschalter

WC (TEILWEISE)

1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, Lüftungsschaltung über Lichtschalter und Nachlaufrelais

ABSTELLRAUM (TEILWEISE)

1 x Schukosteckdose 1-fach, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, 1 x Elektroverteiler, 1 x Medienverteiler (gegebenenfalls im Vorraum)

VORRAUM

1 x Schukosteckdose 1-fach, 2 x Wechselschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass, Gegensprechanlage, (1 x Telefon/Daten leerverrohrt)

BALKON/TERRASSE/LOGGIA

1 x Schukosteckdose 1-fach FR UP, 1 x Ausschalter, 1 x Wand- oder Deckenauslass mit Aussenleuchte lt. Architekt.

LÜFTUNG

Mechanisch mit Ventilatoren in Bad/WC und WC. (Bad geschaltet, WC mit Nachlauf über Licht)

Abstellraum über Türspalt und/oder Lüftungsgitter im Türblatt. Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Umluft-Dunstabzugshaube.

Sonstige Lüftungen lt. Vorschriften.

HEIZUNG

Fertige Installation der Heizanlage.

Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit (Wohnung) erhält einen

Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen. Regelung über einen Raumthermostat im Referenzraum (Wohnzimmer). Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärmeversorgung der Stadt Wien.

SANITÄR

Fertige Installation gemäß Plandarstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen. Zentrale Warmwasserbereitung über im Heizraum Keller über die Fernwärmeversorgung der Stadt Wien. Jede Einheit (Wohnung) erhält Mietwasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen:

WC (oder Bad/WC)

1 x WC mit WC Sitz

1 x Handwaschbecken ca. 30-35 cm (nur bei WC)

BAD

1 x Acrylbadewanne 170x75 cm mit kombiniertem Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch

oder (siehe Plan)

1 x Duschwanne 90x90 cm (teilweise 80x80 bei Wohnung Top 1.6; 1.27; 2.8; 2.11; 2.33), Fabr. Kaldewei Cayono (niedrige Bauweise; nicht bodeneben) mit Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch, mit Glas-Duschtrennwand Standard.

1 x Waschtisch 60 cm,

Sanitärobjekte (Keramik) LAUFEN Pro A (ausgenommen Badewanne in LAUFEN Pro) in weiss oder gleichwertig, Armaturen in Chrom Firma KLUDI (Pur&Easy) oder gleichwertig.

Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch oder separat (je nach Lage).

KÜCHE

Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen.

Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser, sonst mit 5-Liter Untertischspeicher (**Hinweis: geeignete Armatur erforderlich**).

AUSSENBEWÄSSERUNG

Je Wohnung eine frostsichere Auslaufarmatur.

KÜHLUNG

Alle Wohnungen des Dachgeschosses sind für eine optionale Kühlmöglichkeit vorbereitet (Rohinstallation). Die Innen- und Außenteile sind als Sonderwunsch durch den Wohnungskäufer zu bestellen. Eine behördliche Einreichplanung der Kühlung ist durch den Wohnungskäufer bzw. der ausführenden Firma im Auftrag des Käufers durchzuführen.

ESTRICH

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bauphysik.

Im Kellergeschoß wie oben jedoch ohne Trittschalldämmung und ohne Ausgleichsschüttung, gegebenenfalls Verbundestrich oder Rohbetonfundamentplatte versiegelt.

FLIESENLEGER

WC+ Bad :

Boden – Firma IMOLA, Produkt AZUMA 45x45 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt

Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt

Wand – Firma IMOLA, Produkt REFLEX 30x60 oder gleichwertig, Farbe lt. Architekt

Verfugung in weiß bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt. Höhe im Bad ca. 200cm und im WC ca. 130 cm.

Vorraum, Abstellraum (je nach Lage bzw. lt. Plan):

Boden – Firma IMOLA, Produkt AZUMA 45x45 oder gleichwertig inkl. Sockelleisten, Farbe lt. Architekt
Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt

Stiegenhaus:

Boden - Firma IMOLA, Produkt ZERO 30x30 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe laut Architekt
Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

PARKETTBODEN

Restliche Räume: Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche Struktur (Baltic); Fabr. BOEN Prestige; Nuttschicht ca. 3,5 mm Eiche Struktur oder gleichwertig inkl. Holzrandleisten. (Schweizer Leiste P20 in Eiche massiv lackiert oder gleichwertig. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

SCHLIESSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

Schließanlage System EVVA oder gleichwertig. Hausbrieffachanlage System Renz oder gleichwertig.

INNENTÜREN

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiss
Holzumfangszarge, Oberfläche beschichtet in weiss, 2 Stück Bänder verzinkt
Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbarschloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

MALER

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten
Wohnungen Farbe weiss, Allgemeinbereiche weiss bzw. lt. Farbkonzept Architekt

AUSSENFASSADE

Liefern und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten oder EPS-F Plus Platten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

AUSSENANLAGEN

Terrassen, Loggien:	Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt,
Zugänge, Allgemeinflächen:	Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, teilweise Betonoberfläche bzw. Kiesflächen (lt. Aussenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis. Rasenschotter bei Bewirtschaftungsstreifen.
Garten:	Rasenfläche, gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.
Zaunanlage:	Maschendraht 1,2 m hoch zur Grundgrenze und Nachbargärten.
Kinderspielplatz:	Rasenfläche, wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift. Gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

ALLGEMEINES

ORST Projektentwicklungs GmbH. behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. ORST Projektentwicklungs GmbH. weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

In den Pläne dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers nicht enthalten.

KAUFNEBENKOSTEN

Vertragserrichtung, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien, grundbücherliche Durchführung und

Wohnungseigentumsvertrag: **1,8 % vom Kaufpreis + Ust. und Barauslagen**

Grunderwerbssteuer: **3,5%**

Grundbucheintragungsgebühr: **1,1 %**