

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau

ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Auf der Liegenschaft ist eine Wohnhausanlage mit 19 Wohnungen errichtet worden. Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 10 PKW- Abstellplätzen.

VERSORGUNG

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über den jeweiligen Technikraum im Untergeschoß. Zusätzlich befindet sich am Dach eine Photo-voltaikanlage mit 1,5 kWp. Der daraus erzeugte Strom wird für die Allgemeinbereiche genutzt.

Wasserver- und -Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Jede Einheit (Wohnung) erhält Miet-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral für alle Wohnungen. Die Dimensionierung der Heizleistung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung gemäß Norm. Jede Einheit erhält einen Miet-Wärmemengenzähler. Die Wohnungen werden mittels Betonkernaktivierung und Deckenheizung geheizt. (teilweise Wandheizungen in den Bädern) Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung - Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm. In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Heizungsverteiler reguliert werden. In den Bädern ist außerdem die Vorrichtung für einen optionalen E-Sprossenheizkörper installiert.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet. Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe und Putzschächte in WU-Beton gegossen.

Mauerwerk, Erdberührte Bauteile

Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis

Aufgehendes Mauerwerk, Tragende Wände, Wohnungstrennwand

Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl. Spachtelung malfertig

Zwischenwände

Gipskartonständewände 10cm, beidseitig einfach beplankt, doppelt beplankt bei Sanitärräumen. Im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (z.B. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.

Vorsatzschalen bei tragenden Wänden

Ein- bzw. beidseitig (nach bauphysikalischer Erfordernis) mit einer Vorsatzschale beplankt (z.B. Dämmung mit Gipskartonplatten oder Gleichwertiges)

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Brandschutzqualifizierungen wo erforderlich. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

Flachdächer

Ausführung als Warmdächer einschließlich aller Hochzüge.

Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc. werden in ALU-Blech beschichtet hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrührquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

Farben laut Farb- und Materialkonzept.

Estriche

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

Aufbau:

- Zementestrich
- PAE-Folie / Randstreifen
- Trittschalldämmplatten
- Zementgebundene Ausgleichsschicht

FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE

Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Vorräume

Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

Abstellraum, Bäder, Duschbäder und WC's

Boden:

Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, im freien Verband verlegt.

Wände:

Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, im freien Verband verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern im Spritzwasserbereich bis zur Zargenoberkante, in WCs bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Latexanstrich ausgeführt.

Balkone, Terrassen, Loggien

Plattenbelag in Kiesbett verlegt

Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.

Allgemeine Bereiche im Untergeschoß (Parteienkeller und deren Zugänge sowie div. Nebenräume)

Estrich versiegelt

Stiegenhäuser

Keramischer Fliesenbelag, Format 30/60, lt. Bemusterung

Müllplatz

Asphaltbelag

BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Wände, Decken gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3)

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

Bad, WC

Wände:

gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3) ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschen wird mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Wände bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxid- Basis abgedichtet.

Decke:

gemalt mit waschbeständiger Dispersion.

Allgemeine Bereiche (Einlagerungsräume, etc.)

Wände, Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersion

Stiegenhäuser, Gänge

Wände:

gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

Decken:

gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

Anschlüsse:

sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

Kinderwagenabstellraum

Wände gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

Decken gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Wiener Bauordnung.

Fenstersystem Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (lt. Farb- und Materialkonzept), 3-fach-Isolierverglasung. ESG bzw. VSG wo erforderlich.

SONNENSCHUTZ

Außenliegende elektrische Raffstores (unterputz) bei Fenstern und Fenstertüren.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Taster (keine Fernbedingung).

TÜREN

Hauseingangstüren

Rahmen-Aluminiumkonstruktionen:

Verglasung: Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Klarglas.

(Brandschutz-) Türen Allgemeinbereiche und Stiegenhaus:

Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitig rostgeschützt, Zarge und Türblatt in Standardfarben lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.

Sicherheitswohnungseingangstüren

Stock: Stahldoppelfalzzarge für WK3 gerichtet, werkseitig rostgeschützt und lackiert, mit umlaufender Gummidichtung. Zargen für Standard-Türbänder (z.B. Anuba) gerichtet.

Türblatt: Gefalztes Türblatt, Stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet, 90 x 210cm.

Innentüren

Stock: Stahlzargen, werksseitig rostgeschützt, weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.

Türblatt: Mit Wabenfüllung gefalzt, weiß beschichtet, 80 x 210cm.

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Fabrikate siehe Bemusterung.

WC

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

Waschtisch

Größe ca. 60 x 55 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Handwaschbecken WC

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 45cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

Badewanne

Duo-Rechteck-Einbauwanne aus Acryl mit Wannenfußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brauseschlauch ca. 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

Waschmaschinenschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung, bestehend aus Unterputz-Kugelsiphon mit kombiniertem Geräteanschlussventil und Abdeckplatte, verchromt

Küchenanschluss

Doppelspindeleckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Abfluss für Küchenpüle, Installation teilweise auf Putz

Eigengärten, Terrassen (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Frostsicherer, selbstentleerender Wasseranschluss (Kemper-Armatur) mit Versorgung aus der Wohnung.

Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur - im Bereich des Kleinkinderspielplatzes).

ELEKTROINSTALLATIONEN

Alle Aufenthaltsräume sowie Gänge im Verlauf von Fluchtwegen erhalten nicht vernetzte, batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Die Wohnungen werden mit einer provisorischen Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) übergeben.

Für die KFZ-Stellplätze ist eine Leer-Verrohrung für eine nachträgliche Anspeisung + Versorgung mit Elektroanschlüssen vorgesehen. Ladestationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind nachstehend angeführt und entsprechen einer durchschnittlichen Wohnung mit Wohnküche und einem Zimmer. Die Anschlüsse aller Wohnungen sind entsprechend Größe, Zimmeranzahl und Grundriss gestaltet und weichen von dieser Aufstellung entsprechend ab.

Wohnungs-Eingangstür

Klingeltaster

Vorräume

1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße

1-2 Lichtschalter je nach Erfordernis

1-2 1-fach Schuko-Steckdosen je nach Raumgröße

1 Wandapparat mit Innensprechstelle und Türöffnertaste

1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im AR)

WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais)

Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass (separat geschaltet mit separatem Lichtschalter)
- 1 Lichtschalter
- 1 2-fach Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und Hygrometer)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne oder Duschtasse, wenn erforderlich
- Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (bzw. im AR)
- 1 E-Anschluss für Elektro-Handtuchheizkörper (Vorbereitung für optionalen Einbau)

Abstellräume

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 1-fach Schuko-Steckdose
- 1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im VR)
- 1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im VR)
- Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (bzw. im Bad)
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und Hygrometer)

Terrassen/Balkone/Loggien

- 1-2 Wandauslässe mit Leuchte, je nach Freiraumgröße
- 1-2 Lichtschalter in der Wohnung
- 1 1-fach Schuko-Steckdose

Zimmer

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 3 1-fach Schuko-Steckdosen
- 1-2 2-fach Schuko-Steckdose

1 Multimedia-Dose verkabelt

1 Multimedia-Leerdose

Wohnküche

2 Deckenauslässe

Lichtschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)

1-2 1-fach Schuko-Steckdosen

2-3 2-fach Schuko-Steckdose

1 Multimedia-Dose verkabelt

1 Multimedia-Leerdose

1 Raumthermostat

Kochnische Arbeitsbereich

1 Deckenauslass

Lichtschalter nach Erfordernis

1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)

2 2-fach Schuko-Steckdosen bei Arbeitsfläche

11-fach-Schuko-Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)

11-fach Schuko-Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)

11-fach Schuko-Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Dunstabzugshaube

1 Auslass für E-Herd 3x400V

Schalterprogramm

Fabrikat Jung LS 990 oder gleichwertig

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle (Ausführung wie Schalterprogramm), sowie eine Türklingel (neben der Wohnungseingangstüre situiert). (Außenstelle mit Video // Innenstelle ohne Video – optional gegen Aufpreis mit Video möglich)

Gänge, Stiegenhäuser

Ausreichende Beleuchtung, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

Elektrischer Sonnenschutz

Ausführung in allen Wohnungen, Bedienung mittels Taster.

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

WC Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

Badezimmer Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über getrennten Schalter mit Nachlaufrelais. (Bei natürlich belichteten und belüfteten Badezimmern entfällt die mechanische Lüftung.)

Küchen und Kochnischen

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (mieterseitig).

Innenliegende Abstellräume

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt eine mechanische Entlüftung über Dach.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlosser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel.

AUFZUG

Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoß bis in das 3.DG geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung.

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Balkone teilweise mit massiver Brüstung, teilweise Glasgeländer aus VSG lt. Farb- und Materialkonzept. Glasgeländer aus VSG und Brüstung in den Dachgeschoßwohnungen.

Gartentrennung

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Doppelstabmatten verzinkt, beschichtet nach Wahl Architektur (Höhe: 1,00 m).

Stromanschlüsse

Eine Steckdose sowie mindestens eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen und Balkonen.

EINLAGERUNGSRAUM

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet und verfügen jeweils über einen Lichlauslass, einen Schalter und eine 1-fach Schuko-Steckdose. Die Abteilwände werden aus Metall mit Vorhangschloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.

ALLGEMEINES

Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich vor dem Haus befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

Kinderwagenabstellraum

Im Kellergeschoß befindet sich der Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird versiegelt und als schwimmender Estrich ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Gangbereiche

Beleuchtungskörper und Geländer bzw. Stiegenhaus lt. Farb – und Materialkonzept

Müllplatz

Im Außenbereich befindet sich der Müllplatz. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Tür mit Feststellvorrichtung.

Außenanlagen

Beleuchtung über Poller nach Freiraumkonzept.

Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst.

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

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind zu berücksichtigen, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößen.