

Wien, am 20.01.2025

ALLGEMEINE PROJEKT BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Neubau Wohn- und Bürogebäude "16er Melange"

Seeböckgasse 39-41, 1160 Wien



INHALTSVERZEICHNIS

1/ Projektbeschreibung	4
1.1. Lage	4
1.2. Beschreibung	4
2/ Versorgung	4
2.1. Energieversorgung	4
2.2. Wasserversorgung	4
2.3. Heizung- und Warmwasserversorgung	5
3/ Bauphysik	5
3.1. Energieausweis	5
4/ Bau- und Ausstattungsbeschreibung	5
4.1. Allgemein	5
4.2. Fundamente, Decken, Wände und Stützen sowie Stiegenläufe	5
4.3. Terrassen, Balkone und befestigte Wege	5
4.4. Fenster und Terrassentüren	6
4.5. Sonnenschutz	6
4.6. Bodenbeläge	7
4.7. Wand- und Deckenbeläge	7
4.8. Wohnungseingangstüren	8
4.9. Innentüren	8
5/ Elektroinstallation	8
5.1. Zählung	8
5.2. Schalter, Steuergeräte	9
5.3. Photovoltaikanlage	9
5.4. Blitzschutzanlage	9
5.5. Sicherheitsbeleuchtung	9
5.6. Elektroinstallation in den Wohnungen	9
5.7. Sanitärinstallation	11
6/ Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein	12

6.1.	Keller	12
6.2.	Aufzug	12
6.3.	Hebeeinrichtung Büro- und Geschäftslokal	12
6.4.	Schließanlage	12
6.5.	Briefkastenanlage.....	12
6.6.	Gegensprechanlage / Klingeltableau	12
6.7.	Garagenrolltor.....	13
6.8.	Sauberlaufmatte im Haupteingangsbereich	13
6.9.	Gartengestaltung	13
7/	Sonstiges	13
7.1.	Heizung	13
7.2.	Lüftungsanlagen	14
7.3.	Einrichtungsgegenstände	15
7.4.	Müllraum	15
7.5.	Fahrrad- und Kinderwagenraum.....	15
7.6.	Gartengestaltung Allgemeinflächen.....	15
8/	Disclaimer:	15

1/ PROJEKTBE SCHREIBUNG

1.1. Lage

Seeböckgasse 39-41, 1160 Wien

1.2. Beschreibung

Auf den o.a. Liegenschaften wird ein Wohn- und Bürogebäude mit 17 modernen Wohnungen und einer Büroeinheit sowie einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen errichtet.

Die Gesamtnutzfläche aller Wohneinheiten, exklusive Balkon- und Terrassenflächen sowie Eigengärten beträgt ca. 1.150 m², sowie der Büronutzfläche ca. 700 m².

Die zugeordneten Eigengärten werden mit einem Zaun von den allgemein gärtnerisch gestalteten Bereichen abgegrenzt.

Jede Wohneinheit erhält ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

Der Großteil der Wohneinheiten verfügt über Freiflächen, ausgestaltet als Balkon, Terrasse, Dachterrasse und/oder Eigengarten.

Die gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sind

- ein Gemeinschaftsgarten mit einem Kleinkinderspielplatz
- ein Kinderspielraum
- ein Müllraum im Erdgeschoss
- Kinderwagen- und Fahrradräume im Kellergeschoss
- ein Foyer/Eingangsbereich im Erdgeschoss
- ein Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins 2. Dachgeschoss

Alle Grundrisse wurden effizient den heutigen Bedürfnissen angepasst und bieten großzügige natürliche Belichtungsflächen.

Das Gebäude wird als hochwertiges Niedrigenergiehaus errichtet.

Die Nutzflächen sind barrierefrei erreichbar.

2/ VERSORGUNG

2.1. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über die Technikräume.

2.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Die Regenwässer des Innenhofes werden auf Eigengrund versickert, die restlichen Regenwässer werden im lt. Wien Kanal genehmigungsfähigen Ausmaß (unbegrenzt) dem öffentlichen Kanal zugeführt.

2.3. Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs-, Kühl- bzw. Warmwasserversorgung erfolgt mittels Wärmepumpen oder Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung geheizt. Im Badezimmer wird optional / zusätzlich ein elektr. Sprossenheizkörper als Handtuchheizkörper situiert.

Im Kühlfall werden die nicht zu temperierenden Bereiche (Bad, WC, AR, ...) automatisch über die Stellmotoren im FBH-Verteiler geschlossen.

Die Abrechnung der Verbrauchswerte erfolgt individuell und nutzerabhängig mittels Mengenzähler pro Wohneinheit. Im Kaufpreis ferner nicht enthalten sind die Anschlussgebühren der Wärmeversorgungsunternehmen. Diese werden vorläufig von der Verkäuferin beglichen und vom Käufer in zehn jährlichen Raten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach entsprechender Vorschreibung der Hausverwaltung zurückgezahlt. Ebenso im Kaufpreis nicht enthalten sind die in den Nutzungsobjekten installierten Messgeräte zur Verbrauchserfassung von Wärme, Kälte, Warmwasser und Kaltwasser. Diese Messgeräte zur Verbrauchserfassung sind uneingeschränktes Eigentum des Abgebers gemäß § 2 Z 3 HeizKG, welcher auf Basis dieser Messergebnisse die jährliche Heizkostenabrechnung im Sinne des HeizKG erstellt. Dafür verrechnet der Abgeber dem jeweiligen Abnehmer gemäß § 2 Z 4 HeizKG – gegenständlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer - eine jährliche Zählernutzungsgebühr bzw. Miete. Dies gilt auch, wenn diese Leistungen an ein Messdienstunternehmen ganz oder teilweise ausgelagert werden.

3/ BAUPHYSIK

3.1. Energieausweis

Für die gesamte Wohn- und Bürohausanlage wird ein Energieausweis erstellt. Dieser dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt. Die tatsächlichen Verbrauchswerte können aufgrund unterschiedlicher Nutzungsverhalten von den berechneten Werten abweichen.

Der Energieausweis wird nach Abschluss des Bauvorhabens erneut berechnet. Abweichungen sind möglich.

4/ BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4.1. Allgemein

Die Bemessung und Dimensionierung aller Bauteile erfolgen entsprechend den statischen und bauphysikalischen Anforderungen sowie den gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall-, und Brandschutz. Die Gestaltung des Projekts obliegt dem Architekturkonzept.

4.2. Fundamente, Decken, Wände und Stützen sowie Stiegenläufe

Sämtliche tragende Bauteile werden nach den statisch-konstruktiven Bemessungen in Stahlbeton ausgeführt. Sämtliche nicht tragenden Innenwände werden in Trockenbauweise, beidseitig beplankt, ausgeführt. Die Zwischenräume werden mit Dämmung ausgefüllt, inkl. der Installationsschächte.

4.3. Terrassen, Balkone und befestigte Wege

Wo möglich, werden nach Abstimmung mit der Behörde Außenflächen geschaffen.

Alle Balkone erhalten eine verzinkte und lackierte Absturzsicherung aus Flach- oder Rundstahl mit unterschiedlichen Abständen und Holzhandlauf– Farbe lt. Architekturkonzept
Die Absturzsicherung am Dach wird in verzinkter Flachstahlkonstruktion gleiche Abstände und ohne Holzhandlauf ausgeführt.

4.4. Fenster und Terrassentüren

Grundsätzlich kommen hochwertige Kunststoffelemente mit außenliegender pulverbeschichteter Aluminiumdeckschale zum Einsatz.

Farbe außen: RAL-Farbe lt. Architekturkonzept

Farbe innen: weiß

Fensterbank außen: Aluminium lt. Architekturkonzept

Fensterbank innen: Holzwerkstoff weiß lackiert

Die Wärmeschutzverglasung (U-Wert) wird nach den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik ausgeführt.

Die Fensteröffnungsart variiert nach Lage und Größe des Fensters zwischen Dreh-Kipp, Dreh- oder Fixverglasung.

Leitprodukt: Internorm KF410 oder glw.

Im Dachgeschoss kommen Dachflächenfenster mit Klappschwingfunktion in Kunststoff-Alu Design zum Einsatz.

Farbe innen: weiß

Farbe außen: Aluminium lt. Architekturkonzept

Leitprodukt: Roto Designo R8 oder glw.

Bei bodentiefen Fenstern wird eine verzinkte und lackierte Absturzsicherung aus Rundstahl– Farbe lt. Architekturkonzept montiert.

4.5. Sonnenschutz

Hochwertige Außenraffstores mit Lamellen und seitlicher Aufputz - Führung – Raffstorekasten elektrisch (verdrahtet) betrieben.

Leitprodukt: Hella Z-Profil oder glw.

Die Dachflächenfenster erhalten eine außenliegende und elektrisch betrieben Markisette. Die Bedienung erfolgt elektrisch (verdrahtet) mittels Wandschalter.

Leitprodukt: Roto Außenmarkise ZMA oder glw.

4.6. Bodenbeläge

4.6.1. Bäder, Dusche/WC, WC

Feinsteinzeug in Steinoptik, Fabrikat, rektifiziert, Rutschklasse R10 A+B, 60x60x0,9 cm, inkl. Sockelleisten 7 cm hoch, Sämtliche Verfugungen in passender Farbe, dauerelastisch bei Kanten und Einbauten (Achtung Wartungsfuge lt. Ö-Norm)

Leitprodukt: Ergon lombarda plus / cenere oder glw.

4.6.2. Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume, Gänge

Fertigparkettboden mit Schiffsbodenoptik, mit einer Nuttschicht aus ca. 4 mm massiven Edelholz und einer Trägerschicht aus Fichten- oder Hartholzträgern, verklebt inkl. Holzsockelleiste.

Übertritts-, Anschlagschienen oder Dehnfugen werden nach technischem Erfordernis gesetzt.

Leitprodukt: Fischer – SHP11 Eiche Natur oder glw.

4.6.3. Stiegenhaus, Gänge Allgemeinbereich

Feinsteinzeug in Terrazzooptik, Fabrikat, Rutschklasse R10 A+B, Größe 60x60x0,95 cm, Farbe und Gestaltung lt. Architekturkonzept, inkl. Sockelleisten

Leitprodukt: ERGON Medley oder glw.

4.6.4. Müllraum, Technikraum, Kellerabteile, Garage

Epoxidharzbeschichtung, Belastbarkeit und Rutschklasse gem. Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik, RAL-Farbe lt. Architekturkonzept

4.6.5. Terrassen, Balkone und befestigte Wege im Garten

Sämtliche befestigte Freiflächen erhalten einen hochwertigen Bodenbelag aus Betonstein im Splittbett verlegt.

Leitprodukt: Häusler Landhaus Steindielen Trend 60x40x3,6 cm kreideweiß oder glw.

4.7. Wand- und Deckenbeläge

4.7.1. Bäder, Dusche/WC, WC

Die Wandflächen im Spritzwasserbereich werden bis zu einer Höhe von ca. 120 cm und in der Dusche bis ca. 210 cm mit Feinsteinzeug, Größe Mosaik 10x10 cm ausgestattet. Farbe lt. Architekturkonzept ohne Kantenschutz, Fugenfarbe Weiß (Achtung Wartungsfuge), inkl. erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung.

Leitprodukt: Rako Color Two weiß oder glw.

Die Wandfläche hinter dem WC + Ablage werden mit Feinsteinzeug in Steinoptik, rektifiziert, 60x60x0,9 cm, Fugenfarbe Manhattan (Achtung Wartungsfuge) inkl. erforderlicher Feuchtigkeitsabdichtung ausgeführt.

Leitprodukt: Ergon lombarda plus oder glw.

Die Duschwand wird auf Sonderwunsch mit einer Drehtür und entsprechender Punkthalterung, mind. 8 mm, Klarglas ESG geliefert und montiert.

Wenn vorhanden, einmauern der Badewanne und Einbau von Revisionstürchen erfolgt flächenbündig oder aufgesetzt.

Sämtliche Ver fugungen in passender Farbe, dauerelastisch bei Kanten und Einbauten (Achtung Wartungsfuge lt. ÖNorm)

In den Bädern, Dusche/WC, WC wird eine abgehängte Decke mit einem Deckenspot montiert.

Die restlichen Wand- und Deckenflächen sind gespachtelt und mit wischfester Innendispersion (weiß) gemalt oder gespritzt.

4.7.2. Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume, Gänge, Stiegenhäuser, Allgemeinbereiche (ausgenommen Garage)

Alle Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt und mit wischfester Innendispersion (weiß) gemalt oder gespritzt.

4.8. Wohnungseingangstüren

Widerstandsklasse:	WK III
Brandschutz:	nach Erfordernis
Schallschutz:	mind. 33 dB bis max. 42 dB, nach Erfordernis
Ausstattung:	Doppelfalz, Sicherheitsschloss, Mehrfachverriegelung, Spion, Namensschild
Farbe:	weiß, RAL-Farbe lt. Architekturkonzept
Zarge:	Stahlumfassungszarge weiß lackiert – RAL-Farbe lt. Architekturkonzept
Türgriff:	Edelstahl, außen Knauf, innen Drücker

Leitprodukt: DANA Dominanta oder glw.

4.9. Innentüren

Zarge	Stahlumfassungszarge weiß - RAL-Farbe lt. Architekturkonzept lackiert; Durchgangslichte 80/200 cm, Twin-Bänder nach technischem Erfordernis
Türblatt	Türblattstärke 42 mm gefalzt, weiß, glatt mit Röhrenspann Inneneinlage, Bartschloss bzw. WC-Beschlag, Kürzung für Raumlüftung nach Erfordernis
Türdrücker	Objektbeschlag Rosette

Leitprodukt: Dana Euroba oder glw.

5/ ELEKTROINSTALLATION

5.1. Zählung

Die Verrechnungszählung des Energieversorgungsunternehmens für die Wohnungen, Allgemeinbereiche, Aufzüge, und Haustechnik erfolgt leistungsabhängig mittels Direktzähler im Zählerraum im Erdgeschoss.

Verbrauchswerte von Allgmeinflächen (Stiegenhaus, Gang, etc.) sowie Gemeinschaftsanlagen und Aufzugsanlagen werden mit separaten Zählern im Allgemeinverteiler erfasst.

- Beleuchtung und Steckdosen im Stiegenhaus, Gängen und Technikflächen
- Aufzügen
- Allgemeinräume (Eingangsbereich, ...)
- Außenbeleuchtung
- Haustechnische Anlagen
- Garage

5.2. Schalter, Steuergeräte

Die Grundinstallation für die Strom-, Licht- und MSR-Technik wird konventionell mit direkt verbundenen und einfach zu bedienenden Schaltern ausgeführt.

Leitprodukt: Legrand Niloe oder glw.

5.3. Photovoltaikanlage

Gem. Wiener Bauordnung §118/Abs. 3c werde zwei PV-Anlage entsprechend der Führungsplanung am Dach errichtet.

Büroeinheit 9 kWp
Wohneinheiten 2 kWp

5.4. Blitzschutzanlage

Die Blitzschutzanlage wird gemäß den letztgültigen Vorschriften errichtet.

Achtung – nachträgliche Aufbauten und Änderungen bedürfen der Genehmigung durch den Bauträger, da die Blitzschutzanlage den Anforderungen entsprechend angepasst werden muss.

5.5. Sicherheitsbeleuchtung

Die Anlagen werden nach den Anforderungen der OIB-RL.2 sowie der ENormen idgF. errichtet.

Für folgende Bereiche sind Sicherheitsbeleuchtungen vorgesehen:

- Allgemeine Verkehrswege / Stiegenhaus
- Ausgang ins Freie
- Technikräume
- Garage inkl. der Zufahrtsrampe
- Fahrradräume / Kinderwagenabstellräume

Für diese Anlagenteile ist eine Versorgung mit einer Gruppenbatterieanlage geplant.

5.6. Elektroinstallation in den Wohnungen

5.6.1. Wohnungsverteiler

Unterputz Mediaverteiler 5-reihig (3x Strom / 2x Media)

1 Stk. FI	FI-Schalter
1 Stk. LS 13A	Licht, Schuko Wohnbereich
1 Stk. LS 13A	Licht, Schuko Zimmer
1 Stk. FI	Zusatzschutz FI-Schalter
3 Stk. LS 16A	E-Herd
1 Stk. LS 16A	Geschirrspüler
1 Stk. LS 16A	Waschmaschine
1 Stk. LS 16A	Wäschetrockner
1 Stk. LS 16A	Steckdosen Küche
1 Stk. LS 13A	Licht, Schuko Gang, Bad, WC, AR
1 Stk. LS 13A	Reserve, Steckdose im Verteiler
1 Stk. LS 16A	Heizung, Sprossenheizung

5.6.2. Vorraum, Flur

- 1x Deckenauslass über Aus- und Wechselschalter
- 1x Schuko Steckdose
- 1x Wohnungssprechstelle mit Türöffner Taste (z.B. Legrand Audio-Hausstation CLASSE 100)
- 1x Klingeltaster vor der Eingangstüre

5.6.3. Abstellraum (AR)

- 1x Deckenauslass über Ausschalter
- 1x Schuko Steckdose

5.6.4. WC

- 1x Deckenauslass über Ausschalter
- 1x Auslass für WC-Entlüftung mit Deckenlicht geschaltet und Nachlauf

5.6.5. Bad/WC

- 1x Deckenauslass über Ausschalter
- 1x Wandauslass über Waschbecken (Spiegelleuchte) über Ausschalter
- 1x Schuko Steckdose mit Deckel je Waschtisch
- 1x Schuko Steckdose mit Deckel für Badheizkörper mit E-Patrone
- 1x Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
- 1x Schuko Steckdose mit Klappdeckel für Wäschetrockner
- 1x Auslass für Bad-Entlüftung hygrostatgesteuert über 2-poligen Kontrollschalter

5.6.6. Wohnküche

- 2x Deckenauslass über Ausschalter
- 1x Wandauslass über Ausschalter (Küche)
- 3x Schuko Steckdose
- 1x Schuko Steckdose dreifach
- 1x Leerdose für Telekom
- 1x Leerdose für Media
- 1x Raumthermostat für Fußbodenheizung (keine Einzelraumregelung)
- 1x Schuko Steckdose für Kühlschrank
- 1x Schuko Steckdose für Geschirrspüler
- 1x Auslass für E-Herd
- 2x Schuko Steckdose für Küchengeräte
- 1x Schuko Steckdose für Dunstabzugsumlufthaube

5.6.7. Zimmer

- 1x Deckenauslass über Ausschalter
- 3x Schuko Steckdose
- 1x Schuko Steckdose zweifach
- 1x Leerdose für Telekom
- 1x Leerdose für Media

5.6.8. Sonnenschutz

Jeder Raffstore und jede Dachflächen-Fenstermarkise wird über einen Jalousieschalter gesteuert

5.6.9. Terrasse, Balkone

1x Schuko Steckdose mit Klappdeckel

1x Wandleuchte LED (IP54) – Farbe lt. Architekturkonzept

Leitprodukt: EGLO Calpino oder glw.

5.6.10. Kellerabteil

1x Schuko Steckdose mit Klappdeckel auf den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.

5.6.11. Rauchempfindliche Auslöseelemente

Für die Ansteuerung der Brandschutztüre, Druckbelüftungsanlage und der Rauchverdünnungsanlage ist eine Brandmeldesteuerung zu errichten.

Die Aufschaltung (TUS-Anschluss) zur Feuerwehr ist nicht vorgeschrieben.

In den Wohnungen werden batteriebetriebene, unvernetzte Rauchwarnmelder in sämtlichen Aufenthaltsräumen (Schlafräume, Wohnräume, Zimmer, etc.) hergestellt.

5.7. Sanitärinstallation

5.7.1. Allgemein / Nutzerhinweis

Sämtliche Versorgungsleitungen werden aus Mehrschicht-Verbundrohrsystemen hergestellt.

Für Abwasser- und Regenwasserleitungen wird ein mehrschichtiges PVC-freies Rohrsystem verwendet.

Jede Wohnung verfügt über zumindest einen Kalt- und einen Warmwasseranschluss mit je einem Absperrventil. Die Absperrventile sowie die Kalt-, Warmwasser- und Wärmemengenzähler befinden sich in Installationsschächten und sind über Revisionstüren zugänglich. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Erfassungsgeräte für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung. Diese Erfassungsgeräte werden angemietet, wobei die Miete für die Erfassungsgeräte anteilig an die Wohnungseigentümer weiterverrechnet wird. (siehe 2.3) Die Revisionstüren befinden sich im Badezimmer, Abstellraum oder WC.

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Terrassen/Balkone in den Dachgeschossen werden zusätzlich mit einem selbstentleerenden frostsicheren Kaltwasseranschluss ausgestattet.

5.7.2. Kaltwasserversorgung

Die Kaltwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der MA31. Die Hauptabsperrung und Zählung werden im Bereich der Hauseinführung im Kellergeschoss errichtet.

5.7.3. Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung wird zentral im Technikraum über Frischwassermodule und Pufferspeicher errichtet. Das Kaltwasser wird im Durchlaufprinzip erwärmt.

Um eine Stagnation zu vermeiden, werden Zirkulationsleitungen vorgesehen, die im obersten Geschoss an die Warmwassersteigleitungen angeschlossen werden.

5.7.4. Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Falleitungen in den Installationsschächten bis ins Kellergeschoss und wird im freien Gefälle über Hängekanäle bis zum Gebäudeaustritt geführt.

5.7.5. Regenentwässerung

Die Regenentwässerung von Dachflächen, Balkonen, Terrassen und Grünflächen erfolgt bis zur Decke über KG größtenteils außenliegend.

Ab Eintritt der Regenrohre ins Kellergeschoss werden die Regenwässer über ein Hängekanalsystem zusammengefasst und zu den jeweiligen Austrittspunkten geführt.

Im Bereich der Garage werden Verdunstungsrinnen ausgeführt, die nicht an den Kanal angeschlossen werden.

5.7.6. Nasse Löschleitung

Die nasse Löschleitung gehört zur ersten und erweiterten Löschhilfe, welche nach Vorgabe der OIB-RL.2 im Stiegenhaus nach der TRVB 128S idGF. errichtet wird. Die erforderliche Löschwassermenge wird über den Hausanschluss bereitgestellt.

6/ BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

6.1. Keller

Jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil zugeordnet, die Abtrennung erfolgt mittels Kellertrennwandsystem. Einflügelige Türe mit Rahmen und Vorhängeschloss in die Schließanlage integriert.

Leitprodukt: Braun Keller - Raumsysteme – Typ Metalo oder glw.

6.2. Aufzug

Der Aufzug wird gem. Ö-Norm bzw. nach den Regeln der Technik hergestellt.

Die Oberflächen sind in hochwertiger Ausführung in Edelstahloptik, inkl. Handlauf und großformatigem Spiegel, Notrufsystem, LED-Beleuchtung hergestellt.

Haltestellen: vom Kellergeschoss bis in das zweite Dachgeschoss

Leitprodukt: Otis Gen360™ oder glw.

6.3. Hebeeinrichtung Büro- und Geschäftslokal

Der Aufzug wird gem. Ö-Norm bzw. nach den Regeln der Technik hergestellt.

Die Oberflächen sind in hochwertiger Ausführung in Edelstahloptik, inkl. Handlauf und großformatigem Spiegel, Notrufsystem, LED-Beleuchtung hergestellt.

Haltestellen: 2 Haltestellen – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Leitprodukt: Weigl Homelift Vitamax KF oder glw.

6.4. Schließanlage

Es wird ein mechanisches Wendeschlüssel - Sperrsystem mit Profilzylinder vorgesehen. Jede Wohnung erhält 5 Stk. Schlüssel gleichsperrend für Briefkastenanlage, Keller und Wohnungseingangstür.

Leitprodukt: dormakaba System Penta oder glw.

6.5. Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage aus pulverbeschichtetem Aluminium – RAL-Farbe lt. Architekturkonzept - wird im Eingangsbereich als Aufputz-Variante angebracht und ist mit einem Halbprofilzylinder ausgestattet, der mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

Leitprodukt: Zwick Briefkasten oder glw.

6.6. Gegensprechanlage / Klingeltableau

Bündig integriert in der Hauswand.

Das Gehäuse wird im modernen Design mit einer Vorrichtung für eine Videogegegensprechstelle ausgeführt.

Farbe: Edelstahl bzw. lt. Architekturkonzept

Leitprodukt: Bficino Linea 300 PANEELE oder glw.

6.7. Garagenrolltor

Das Decken-Sektionaltor wird mit Paneeelementen samt Gitterfüllung zur Garagenbelüftung mit einer Drehtür (2. Rettungsweg) ausgeführt.

Bedienung: Betätigung mit Funksteuerung inkl. 20 Handsender, 1 Stk. Schlüsselschalter gerichtet für einen Profilhalbzylinder, Zugschnur, Rot/Grün-Ampel

Farbe: RAL-Farbe lt. Architekturkonzept

Hubzyklen: Federn für mind. 50.000 Zyklen vorgerichtet

Leitprodukt: Blasl Type BL – S40 oder glw.

6.8. Sauberlaufmatte im Haupteingangsbereich

Innen hochwertige Sauberlaufmatte mit gerieften Aluprofilen und strapazierfähiger Textileinlage fliesenbündig in einem Edelstahlrahmen versenkt. Größe ca. 200 x 150 cm.

Leitprodukt: Hagomat Combiclean 10 oder glw.

6.9. Gartengestaltung

Doppelstabmattenzaun verzinkt, Höhe mind. 100 cm, Steher nach Erfordernis mit Punktfundament Rasenfläche auf Substratschicht inkl. Raseneinfassung bei Traufenstreifen;

7/ SONSTIGES

7.1. Heizung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die erforderliche Heizleistung kann dem Energieausweis entnommen werden.

Die erforderliche Ausstattung wird im Technikraum hergestellt.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Jeder Raum, ausgenommen WC's, diese werden mit dem Vorraum zusammengelegt, wird mit einem eigenen Heizkreis ausgestattet

In jeder Wohneinheit wird im Wohnbereich standardmäßig 1 Raumthermostat geplant.

In den Duschen/Bädern sind rein elektrisch betriebene Handtuchheizkörper vorgesehen.

Als Raumtemperaturen werden folgende Werte angesetzt:

- WC, Vorräume, Abstellräume +22°C
- Wohn- und Schlafräume +22°C
- Küche +22°C
- Bäder +24°C

Die Kaltwasserleitungen in den nichtkonditionierten Bereichen (z.Bsp. Garage, Garagenrampe, Kellerräume, etc.) sind bei bauphysikalischer Notwendigkeit mit einer Frostschutzbegleitheizung ausgestattet.

7.2. Lüftungsanlagen

7.2.1. Abluft der WC's, Dusche/WC's, Bäder und Abstellräume in den Wohnungen:

Für alle Wohneinheiten wird in den WC's, Dusche/WC's, Bädern und teilweise in den Abstellräumen (mit Waschmaschinenanschluss und Wäschetrockner) ein UP-Ventilator zur Entlüftung dieser Bereiche vorgesehen.

Die Ventilatoren werden in 2-stufiger Ausführung hergestellt:

Die Stufe 1 deckt die vorgegebene Luftmenge der Grundlast bei Anwesenheit.

Die Stufe 2 wird über eigene Schalter samt Nachlaufrelais und Hygrostat (wird bei Überschreiten der zul. Luftfeuchtigkeit) in den Bädern, sowie über die Lichtschalter und Nachlaufrelais in den WC's geschaltet.

Die Ventilatoren werden auf Sammelleitungen zusammengeführt. Bei jedem Ventilator wird eine kaltrauchdichte Klappe vorgesehen.

Die Auslegung der UP-Ventilatoren und der Sammelleitungen erfolgt auf Basis der Luftmengen der ÖNorm idgF. Stand der Einreichplanung.

Die Abluftleitungen im Schacht werden auf die Gesamtluftmengen unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit ausgelegt und als verzinkte Wickelfalzrohre ausgeführt.

Leitprodukt: Wernig Silent Eco EC 60 oder glw.

Die Nachströmung erfolgt über Nachströmelemente. Die passive Zuluft wird auf die jeweilige Wohnungsgröße bemessen.

Leitprodukt: Siegenia AEROTUBE DD 110 oder glw.

7.2.2. Dunstabzugshauben in den Wohnungen:

Es werden in den Küchen keine Fortluftleitungen für Dunstabzugshauben hergestellt.

7.2.3. Druckbelüftungsanlage für das Stiegenhaus

Für das Stiegenhaus ist eine Druckbelüftungsanlage gem. gültiger TRVB S112 vorgesehen.

Die Ansteuerung der DB-Anlage erfolgt über Rauchmelder, die im Stiegenhaus situiert sind und händisch über Handtaster im EG sowie im 2. Dachgeschoss.

Luftmenge Zuluftventilator: Ca. 22.000 m³/h

7.2.4. Brandentrauchung der Tiefgarage

Die Brandentrauchung der Tiefgarage erfolgt statisch. Hierfür werden das Gitterrolltor als auch der Luftbrunnen genutzt.

Gemäß OIB-RL2.2 idgF. werden die Zu- und Abluftöffnungen dimensioniert.

7.2.5. CO-Lüftung der Garage

Nachdem die Garage mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet wird, ist gem. OIB-RL keine mechanische CO-Lüftung sowie keine CO-Warnanlage erforderlich.

7.2.6. Allgemein- und Technikräume

Für den Verteiler-/Strom, Verteiler-/Wasser + Drucksteigerung, Heizraum, Kellerabteile sowie die Fahrrad-/KIWA-Räume und Schleusen werden gem. OIB-RL 2 statische Entrauchungen vorgesehen.

7.2.7. Müllräume

Der im EG gelegene Müllraum wird mechanisch über das Dach entlüftet.

Die Luftmenge wird über einen 10-fachen Luftwechsel bemessen.

7.3. Einrichtungsgegenstände

Grundsätzlich ist jede Wohneinheit mit einem WC, Dusche oder Badewanne, Waschtisch und einem eigenen Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die tatsächliche Ausstattung erfolgt gem. Wohnungsplan.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände sind in der Farbe Weiß bzw. lt. Architekturkonzept, sowie die Armaturen in verchromter Ausführung hergestellt.

Leitprodukte:

- Waschtisch Laufen Pro S 1 HL m. Überlauf ca. 600 x 465 mm
 - Handwaschbecken Laufen Pro S 1 HL m. Überlauf ca. 360 x 250 mm
 - Kludi Flaschengeruchsverschluss, ohne Ventil, mit großer Rosette
 - Armaturen Kludi Pure&Style Einhandmischer 75 DN 15 chrome
 - Dusche Laufen Pro Rechteck-Duschwanne, Ablauf auf der kleinen Seite weiß
 - Regen - Duscharmatur Kludi Freshline Dual Shower-System DN 15 chrome
 - WC Laufen Pro S Wand-WC spülrandlos weiß, mit Deckel und Absenkautomatik
 - WC Drückerplatte Geberit Delta 50 weiß
 - Montageboxen Profilbox für Waschtische, Handwaschbecken, Waschmaschinen, Duschen, etc.
 - Montagegestelle Huter
 - Handtuchheizkörper für rein elektrischen Betrieb – Vasco Iris HD-EL weiß ca. H 90 cm x B 50 cm
-

In allen Küchen sind Anschlüsse für eine Küchenspüle vorgesehen. Ein Geschirrspüler kann über das Doppelspindelventil am Küchensiphon angeschlossen werden.

7.4. Müllraum

Ein umlaufender Anfahrtschutz wird gegen die Müllcontainer mit einer Breite von ca. 40 cm angebracht.

7.5. Fahrrad- und Kinderwagenraum

Die Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich im.

Die Türen sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

Ein umlaufender Anfahrtschutz sowie Vorrichtungen zum Versperren der Fahrräder werden hergestellt.

Leitprodukt: Falco Hook + Falcolevel Eco Doppelstockparker oder glw.

7.6. Gartengestaltung Allgemeinflächen

Ausstattung:

- 1x Kleinkindersandkiste
- 1x Sitzbank
- 1x Abfallbehälter

8/ DISCLAIMER:

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen ÖNORMEN, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach dem anerkannten Stand der Technik.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich. Über derartige wesentliche Änderungen wird so früh wie möglich informiert.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung oder Ausführung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Mehrkosten werden bekannt gegeben und sind im Voraus zu begleichen.

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

Festgehalten wird, dass sämtliche Dachterrassen am Flachdach für Wartungszwecke, Revisionen, Kontrollen ständig begehbar sein müssen. Die Verbindungstüren und der Zustieg muss freigehalten werden.