

Bau-und Ausstattungsbeschreibung Stadlauer Straße 27– Wien 1220



ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Auf der Liegenschaft Stadlauer Straße 27, 1220 Wien, wird eine Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen errichtet.
Im EG befinden sich 3 PKW-Abstellplätzen lt. Plan.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Eine gleichwertige Ausführung mit anderen Materialien, Systemen u.dgl. entspricht dem Standard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

VERSORGUNG

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Zählung erfolgt Wohnungsweise. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über die jeweiligen Technikräume im Untergeschoß.

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.

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Falls durch die Baubehörde vorgeschrieben, wird zusätzlich für die Warmwasserbereitung eine Photovoltaikanlage bzw. eine Solaranlage integriert.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat .

BAUWEISE

Fundamente

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

Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

Stahlbeton, Dicke lt. statischer Erfordernis

Aufgehendes Mauerwerk:

- Tragende Wände, Wohnungstrennwand: Stahlbeton, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl.

Spachtelung

- Zwischenwände: Gipskartonständerwände, 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. GK oder Gleichwertig)

Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht.

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

Flachdächer

Ausführung als „Warmdächer (Entwässerungsebene liegt über der Wärmedämmschicht) oder Umkehrdächer einschließlich aller Hochzüge (ausgenommen barrierefreie Ausgänge).

Schrägdach

Sparren mit Zwischendämmung. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen, Dämmstärke lt. Bauphysik. Liefern und montieren der Sicht- und Dachschalung sowie einer Unterspannbahn bzw. regensicherem Unterdach lt. Richtlinien.
Systemgerechter Einbau der Dachflächenfenster lt. Herstellerrichtlinien.

Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsröhre, etc. werden in ALU-Blech, Zinktitaneblech, oder gleichwertig hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

Estriche

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

Aufbau:

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

FUSSBODEN-UNDWANDBELÄGE

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum
Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

Bäder, Duschbäder und W C's

Boden: Keramischer Fliesenbelag bzw. Feinsteinzeug, Format: 30/60 cm oder 60/60cm lt. nachfolgender Bemusterung
Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm oder 60/60cm lt. nachfolgender Bemusterung, orthogonal verlegt bzw. mit Fugendurchlauf verlegt.

Terrassen und Balkone

Plattenbelag in Kiesbett verlegt
Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.

Allgemeine Bereiche (Parteienkeller und deren Zugängen sowie div. Nebenräume)^{11.11.11}_{15EP}
Estrich versiegelt

Stiegenhäuser:

Feinsteinzeug, Format 30/60 o.Ä.

Müllraum:

Estrich beschichtet

BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum
Wände, Decken gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe

Bad, WC
Wände

gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe
ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an
andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der
gesamte Boden der Bäder und Duscbäder mit einer
Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.

Decke

gemalt mit waschbeständiger Dispersion. Wände bei Duschen
und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung
abgedichtet.

Allgemeine Bereiche (exkl. Kellerbereiche)

Wände, Decken

gemalt mit geeigneter Dispersion

Stiegenhäuser, Gänge Wände gemalt mit geeigneter Dispersion

Decken

gemalt mit geeigneter Dispersion

Anschlüsse

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

FENSTERUNDFENSTERTÜREN

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

Fenstersystem

Kunststoff-Alu-Fenster weiß, außen Anthrazit

Verglasung

3-fach Isolierverglasung. Wo notwendig, wird VSG und /
oder ESG eingebaut.

Beschläge

Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem
Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet.

Dichtungen

Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel
in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt.

SONNENSCHUTZ

1OG – DG

Außenliegende elektrisch betriebene Raffstore. (Bei
Fensterinnenecken ist nur eine Seite mit Raffstore ausgestattet)
Dachflächenfenster: Raffstore (wo Bauphysikalisch notwendig)

TÜREN

Hauseingangstüren

Rahmen	Aluminiumkonstruktionen
Verglasung	Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben- Isolierverglasung – Klarglas
Beschläge	Bei mehrteiligen Türen wird jeweils ein Flügel als Geh- und einer als Stehflügel ausgeführt Mind. 3 Stk. 3D Objektrollenbänder z.B. Simmons oder Gleichwertiges Gleitschienen - Oberkopftürschließer, Feststeller nach Erfordernis. Sichtbarer Beschlag (Handhabe) Fa. FSB oder Gleichwertig.
Dichtungen	Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in den Eckbereichen verschweißt oder geklebt
Schließanlage	In die Hausschließanlage integriert und mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

Brandschutz-) Türen Allgemein, Stiegenhaus

Zarge, Rahmen und Türblatt	Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitigrostgeschützt, RAL-Standardfarben lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.
----------------------------	--

Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen	Mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 38 dB, u-Wert mind. 1,7 W/m ² K, einbruchshemmend Widerstandsklasse WK2 gemäß Ö-Norm B 5338.
Stock	Stahlzarge lackiert mit umlaufender Gummidichtung; Zargen für Standard Türbänder gerichtet.
Türblatt	Gefalztes Türblatt, beidseitige Decklage weiß beschichtet.
Beschlag	3-fach Verriegelung, nicht aushebbare Objektbänder, Sicherheits-zylinder für Zentralsperre gerichtet. Sichtbarer Beschlag Sicherheitsbeschlag, und Türspion.
Schließanlage	In die Hausschließanlage integriert, mit WHG- Schlüssel sperrbar

Innentüren

Stock	Holzzarge, mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt	Röhrenspan gefalzt, weiß beschichtet, 80 x 200 cm.
Beschlag	Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel. Sichtbarer Beschlag gemäß Bemusterung.

SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Fabrikate siehe Bemusterung.

WC

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

Waschtisch

Größe ca. 55 x 48 cm, o.Ä. Farbe weiß
Hängewaschbecken

Badewanne (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

einsitzige Einbauwanne Größe ca. 180 x 80cm o.Ä., Farbe weiß

Duschtasse (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Größe ca. 90 x 90 cm o.Ä. (je nach Platzverhältnissen in den Nasseinheiten), Farbe weiß, flache Tasse mit ca. 5cm Höhe

Waschtisch- & Handwaschbeckenarmatur

Einhandhebelmischer, verchromt

Badewannenarmatur

Wannenfüll- und Brausebatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch verchromt

Duscharmatur (wenn Dusche lt. Wohnungsplan vorgesehen)

Einhandmischer, samt Handbrause Brauseschlauch verchromt

Waschmaschinenanschluss

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung.

Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperarmatur).

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio /TV sind nachstehend angeführt, (die genaue Anzahl der Dosen kann variieren und ist der Natura zu entnehmen):

Wohnungs-Eingangstür
Klingeltaster

Vorräume

- 1 - 3 Deckenauslässe je nach Raumgröße
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
- 1 - 2 1-fach Steckdosen
- 1 Wandapparat Innensprechstelle und Türöffnertaste
- 1 Multimedia-UP-Verteiler inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

Gang

- 1 Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis
- 1 Reinigungssteckdose

WC's

- 1 Deckenauslass
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais)
- 1 Ausschalter innenliegend

Bäder

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschalter
- 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne oder Dusche, wenn erforderlich
- 1 Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (wenn Waschmaschine dor vorgesehen)
- Elektro-Handtuchheizkörper

Abstellräume

- 1 Deckenauslass
- 1 2-fach Steckdose
- 1 Ausschalter
- 1 Wohnungsverteiler Unterputz (bzw. im VR)

Terrassen/Balkone

- 1 – 2 Wandauslässe. Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis
- 1 Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum-Unterputz)

Zimmer

- 1- 2 Deckenauslässe je nach Raumgröße
- Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis
- 2 - 3 2-fach Steckdosen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Multimedia-Dose verkabelt
- 1 Multimedia-Leerdose

Wohnraum

- 2 Deckenauslässe
- Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)^{SEP}
- 1-fach Steckdose
- 2 2-fach Steckdosen
- 1 3-fach Steckdose
- 1 Multimedia-Dose mit SAT – Anschluß (DVB-S)
- 1 Multimedia-Dose verkabelt

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Eine gleichwertige Ausführung mit anderen Materialien, Systemen u.dgl. entspricht dem Standard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1 Multimedia-Leerdose

Kochnische Arbeitsbereich

1 Deckenauslass

Aus- oder Wechselschalter nach Erfordernis

1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)

2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche

1 Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)

1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)

1 Steckdose für Dunstabzugshaube

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Anschlussdose E-Herd / 400V

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage –

Ausführung wie Schalterprogramm – und eine Türklingel, welche neben der Wohnungseingangstüre situiert wird.

Gänge, Stiegenhäuser

Ausreichende Beleuchtung und zugehörige Schalter, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN

Sanitärräume

Mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung im WC über Lichtschalter, ansonsten über getrennte Schalter, jeweils mit Nachlaufrelais.

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.

Müllraum

Mechanische Lüftung über Dach.

Innenliegende Räume

Lüftung über Dach bzw. ins Freie.

SCHLIESSANLAGE

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und

Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 3 Stk. Wohnungsschlüssel.

AUFZUG

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

TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN

Geländer

Terrassen und Balkone, beschichtete Lochblechgeländer

Terrassentrennwände

Konstruktion analog zu Geländer

Stromanschlüsse

Die Freiflächen erhalten eine Steckdose sowie eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Freiflächen.

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 befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Im Erdgeschoss bzw. im Kellergeschoss befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Der Boden wird als versiegelter Estrich ausgeführt, Wände und Decken werden nicht gestrichen. Räumlich sind Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Müllraum

In der Zugangsebene befindet sich der Müllraum. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Außenanlagen

Allgemeine Außenflächen werden begrünt. Die Abgrenzung zu den Eigengärten erfolgt mittels Stabmattenzaun verzinkt o.ä., Raseneinfassungssteinen od. Stahlblechstreifen. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe werden in den Allgemeinbereichen gesetzt (sofern möglich, andernfalls auf Eigengärten der Gartenwohnungen). Hofwege: Asphalt od. Plattenbelag

Kinderspielplatz: Ausstattung laut Vorschrift

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 verstoßen.

BEMUSTERUNG: MATERIALIEN und GEGENSTÄNDE

FLIESEN

Fliesen Bad/WC Boden, Wand	Novabell TRM Milk 60/60 od. 60/30 oder glw.
Kantenausbildung	Schlütterschiene alu eloxiert Metall, beschichtet
Revisionstüren Wand, Bad u.WC	Metall, beschichtet
Revisionstüren Wanne:	Fliesentürchen
Spiegel, Badezimmer	Großflächiger Spiegel oder durchgehende Verfliesung

FASSADE

Abrieb	Farbe lt. RAL-Standard, Farbkonzept Architekt, Körnung 1,5 mehrfarbig
--------	---

FENSTER, FASSADENKONSTRUKTION

Fenster- und Fenstertüren	Kunststoff-Alu innen weiß , außen Alu Anthrazit Feststeller/Öffnungsbegrenzer
Verglasung	3-fach Isolierverglasung
Dachflächenfenster Wärmeschutz Schallschutz Verglasung	Holz-Kunststoff, Farbe Weiß lt. Bauphysik, U-Wert < 1,1 w/m ² K lt. Bauphysik, 2-fach bzw. 3-fach Isolierverglasung
Fensterbank Kunststofffenster Sohlbankverkleidung Außen Beschlag Kunststofffenster Fenstertüren	Innen weiß, Kunststoff Außen Alu, Farbe lt. Architekt Systembeschlag gemäß Hersteller, Metall Außen mit Griffleisten oder Griffschalen, Metall

SONNENSCHUTZ

Regelgeschoss	Außenliegende elektrisch betriebene Raffstore Farbe: Anthrazit
---------------	---

DG/Dachflächenfenster Außenliegende elektrisch bedienbare Rolläden o.Ä. (wenn Bauphysikalisch notwendig)

SCHLOSSER

Geländer Terrassen beschichtete Lochblechgeländer

Schließanlage Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro TOP sowie 2 Garagenschlüssel pro Stellplatz + 1 Funksender

Terrassentrennwände FR – Konstruktion feuerverzinkt, Füllungen Glas satiniert

Brieffachanlage EVVA oder Gleichwertig

Lüftungsgitter Fassade Lamellenkonstruktion beschichtet

Schlüsseltresor Einbau Fa. EVVA oder Gleichwertig

Geländer STGH Stabgeländer od. Gleichwertig beschichtet

HAUSEINGANGSTÜRE, PORTAL

Rahmenkonstruktion Aluminium, Fa. Schüco, Fa. Huek oder Gleichwertig

Bänder Objektrollenbänder 3 x, Edelstahl

Türpuffer Innentüren Türpuffer, Edelstahl

Beschlag Fa. FSB oder Gleichwertig

BRANDSCHUTZTÜREN UNTERGESCHOSSE TLW. ERDGESCHOSS

Türkonstruktion Blechpaneelkonstruktion, Fa. Domoferm oder Gleichwertig

Beschlag Systembeschlag gemäß Hersteller

Türschließer Systembeschlag, integriert

BELÄGE AUSSENANLAGEN

Gehsteig	Gussasphalt, Pflasterbelag bzw.
Trennung Traufenpflaster /Rasen	Rasengrenzungsbander, grau Kunststoff

AUFZUG, FÖRDERTECHNIK

Modell	Schindler 3300
Rückwand	Spiegel
Seitenwände	Dekorline
Handlauf	Edelstahl
Bedientableau	Glas, berührungssensitiv
Türe	Edelstahl gebürstet
Boden	Belag analog Stiegenhaus
Decke	Edelstahl mit Einbaubeleuchtung

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüre	Doppelfalttüre in Stahlzarge Dana Dominant oder Gleichwertig EI230
Farbe Zarge außen/innen	Weiß
Sicherheitsklasse bandseitig keine Verriegelung	WK 2, 3-fach Verriegelung schlossseitig,
Übergang Stg. - Wohnung	Fliesenmaterial wie Gangbereich im Gefälle verlegt ("ansteigende Rampe")

INNENTÜREN

Innentüren	Türblatt Röhrenspann, gefalzt, weiß, ähnlich RAL 9010
Farbe Türblatt außen/innen	Allseitig Beschichtung oder Gleichwertig
Innentürbeschlag	Glutz Edelstahl, Fabrikat E-SAT oder Gleichwertig

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Eine gleichwertige Ausführung mit anderen Materialien, Systemen u.dgl. entspricht dem Standard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

HOLZFUSSBÖDEN

Parkettböden	Parkett Eiche natur, Versiegelung matt, 2,5 mm Nutzschicht oder gleichwertig
Sockelleisten	passende Sockelleisten in Eiche

PLATTENBELÄGE

Loggien-, Terrassen- und Balkonbelag	Betonplatten im Kiesbett, grau ca. 60 x 60 cm oder gleichwertig
Trennung Traufenpflaster/Rasen Rinnen	Rasensbegrenzungsbänder, grau Kunststoff Einlegerinnen, Aluminium oder Gleichwertig

HEIZUNG

Die Beheizung des Objekts erfolgt mittels Luftwärmepumpe.
Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.