

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

Projekt **Neubau in 1170 Wien, Antonigasse 79**

Stand **Jänner 2025**



01 BAUBESCHREIBUNG

01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe im Keller. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Zusätzlich wird die Liegenschaft über eine PV-Anlage verfügen. Dimensionierung lt. Bauphysik, es werden 12 Stück PV Module auf dem Dach des Straßentraktes errichtet.

Müllabfuhr: Der Müllraum ist über die Straße Antonigasse vor dem Gebäudehaupteingang separat zugänglich. Dort befinden sich die Müllgefäße. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

01.02 Nutzungsübersicht

Es wird ein Straßentrakt sowie vier Townhäuser errichtet und ein Teil der Liegenschaft unterkellert.

Im Straßentrakt gibt es neben dem Erdgeschoß drei Ober- sowie zwei Dachgeschoße. Die Townhäuser bieten jeweils Erd- und Obergeschoß. Unterirdisch ist eine Ebene für die Technikräume sowie für die Kinderwagen-/Fahrradabstellräume, Einlagerungsräume und die Garage verfügbar. Es werden 28 Wohnungen sowie 4 Townhäuser auf der Liegenschaft errichtet. Insgesamt somit 32 Wohneinheiten.

Erdgeschoß: Hier befindet sich der Haupteingang, Müllraum und die Brieffachanlagen.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume, ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, der Heizraum sowie die Garage.

Außenanlage: Hier befindet sich neben den Eigengärten auch der Kleinkinderspielplatz.

01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt von der Straße Antonigasse. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss im Haus vorgesehen.

01.04 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände: Die oberirdischen Stahlbetonwände werden ca. 18 cm stark mit Vollwärmeschutz ca. 16 cm stark ausgeführt.

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände mit ein- oder doppelseitiger Gipskartonvorsatzschale, wo erforderlich oder Gipskarton-Wohnungstrennwände.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau ca. 10 cm stark.

Kellerabteile: Metalllamellenwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton. Dachdeckung bei Schrägdach aus beschichtetem Aluminium (Schindel). Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände: Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Flachdächer: Bitumendach mit Wärmedämmung und Bekiesung/Begrünung.

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem teilweise mit Klinkerriemchen, Silikat- bzw. Silikonharzputz in Standardfarbe.

01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzug, Fabrikat Otis oder gleichwertig, für acht Personen,

behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im östlichen Teil der Liegenschaft direkt über die Antonigasse.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe im Kellergeschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale mittels Wärmepumpe. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

Vorbereitung E-Ladestation: In der Auslegung des Gebäudes wurden Stromnetzkapazitäten für E-Ladestationen berücksichtigt, um eine Installation von E-Ladestationen zu ermöglichen. Die Ausführung der Stromleitungen sowie E-Ladestationen selbst sind nicht Teil der Ausstattung. Diese können durch den Käufer nachträglich von jedem PKW-Stellplatz bis zu den E-Technikräumen durch eine konzessionierte Fachfirma oder als Sonderwunsch im Zuge der Bauabwicklung ausgeführt werden. Der erforderliche Platzbedarf sowie die notwendigen Querschnitte für die Stromleitungsführung wurden berücksichtigt.

01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, beschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: VSG-Glas mit Handlauf

Dachaufstieg: Dachaufstiege werden nach Erfordernis bzw. Vorschriften errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Kleinkinderspielplatz: Es wird ein Kleinkinderspielplatz gem. Baubewilligung errichtet.

Gartenbox Townhaus: Ausführung einer Gartenbox/Gerätehaus im Townhauseingangsbereich.

02 AUSSTATTUNG

02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Weitzer oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 80 x 80 cm.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad: Keramischer Belag ca. 80 x 80 cm im Bereich Dusche/Badewanne (wenn vorhanden WC) sowie Waschbeckens bis Zargenoberkante, Restflächen mit weißer Wandfarbe. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- WC: Keramischer Belag ca. 80 x 80 cm, Toilettenrückwand ca. 1,20m Höhe, Restflächen mit weißer Wandfarbe.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind (z.B.: Wohnungs-Trennwände, Innenwände).

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschosdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gän-

gen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Holzumfassungszargen, lackiert. Beschichtete Türblätter, ca. 40 mm stark, stumpf einschlagend mit Magnetfallenschloss und verdeckten Bändern in der Farbe Weiß.

02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC3 mit Mehrfachverriegelung, EI₂₃₀-C Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe: Wohnungsseitig weiß, Stiegenhausseitig gemäß Farbkonzept.

Eingangstüre Townhaus: Schüco Halblein Aluminiumhaustüre, einbruchhemmend RC3, oder gleichwertig

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff-Aluminium Fenster, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipppflügel. Fenster U-Wert laut Bauphysik. Leitprodukt Internorm oder gleichwertig.

Sonnenschutz:

- Außenliegender elektrischer Rollläden bei den senkrechten Verglasungen im Erdgeschoß.
- Außenliegende elektrische Raffstores bei den senkrechten Verglasungen vom 1.OG bis 2.DG
- Dachflächen- und Kniestockfenster werden mit elektrischen Rollläden ausgeführt.

Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung. Terrassentrennwände aus verzinkter Stahlrahmenkonstruktion Füllung mittels Fundermax-Exterior-Platten oder gleichwertig.

Bodenbeläge Balkone u. Terrassen:

WPC-Dielen oder Feinsteinzeug oder gleichwertig.

Gärten/Grünflächen EG: Rasen

Begrüntes Flachdach: Keine Bepflanzung möglich.

02.04 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig. Einzel- oder Doppelwaschtische gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie Hudson Reed oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Plänen. Laufen Pro Duo oder gleichwertig, weiß. Wannenmischer Fabrikat Hudson Reed oder gleichwertig.

Im 2. Dachgeschoß Valone ryo Badewanne oder gleichwertig.

Dusche: Kaldewei Duschwanne Acryl oder gleichwertig, Armatur Hudson Reed oder gleichwertig.

Im 2. Dachgeschoß Bodenebene verflieste Dusche. Armatur wie oben.

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

WC-Ausstattung:

Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, Laufen Pro oder gleichwertig. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit „soft-closing“ Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, Laufen Pro oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe:

Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Legrand Seano oder gleichwertig. Die Situierungen sind den jeweiligen Elektrop länen zu entnehmen.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Gegensprechanlage im Vorraum Fabrikat 2N oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt in der Wohnungsstation, Fabrikat Vogel&Noot oder gleichwertig.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren, Fabrikat Wernig Silent

Eco oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtefühler aktiviert.

Kühlung: Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodentemperierung ausgestattet.

Alle Wohnungen sind für ein späteres Nachrüsten von Klimageräten vorbereitet (Verrohrung in Schächten). Die Dachgeschoßwohnungen sowie Townhäuser werden zusätzlich mit Klimainnengeräten ausgestattet.

03 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der, zum Zeitpunkt der letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere 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.

Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände,

sind im Kaufpreis nicht enthalten. Ausgenommen davon sind bereits vor Ort montierte Ausstattungsgegenstände oder dezidiert angeführte Ausstattungsgegenstände laut Ausstattungskatalog. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgen in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unter-

schiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen. Eine Änderung der in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte liegt im Ermessen des Projekterrichters.

Der Projekterrichter ist insbesondere ermächtigt, abweichend von der BAB, gleichwertige Oberflächen, Ausstattungsgegenstände und ähnliches auszuführen.

Allgemeine Hinweise: Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur Wertminderung dar. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.

Sämtliche Informationen wurden von Seiten des jeweiligen Projekterrichters zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler.