



MERYN + PARTNER

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Am langen Felde 24, 1220 Wien



Stand: 12.09.2023



PROJEKTBSCHREIBUNG

Die ACM PropCo ALF 24 GmbH & Co KG errichtet in bester Lage des 22. Bezirks eine Wohnhausanlage.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen dem „Kagraner Platz“ und „Am langen Felde“ im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage besticht sowohl durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen und privaten Nahverkehr als auch durch die hohe Wohnqualität und den „dörflichen“ Charakter ihrer Umgebung sowie durch ihre Nähe zu den Naherholungsgebieten Alte Donau und Lobau.

Nach Abbruch der Bestandsgebäude auf der Liegenschaft sollen vier Wohngebäude mit modernen, an die aktuellen Marktbedürfnisse zugeschnittenen Mietwohnungen errichtet werden. Es ist geplant, insgesamt ca. 4.866 m² WNFL (ohne Loggien) bestehenden aus ca. 86 Wohneinheiten mit Freiflächen und einem Kinder- und Jugendspielplatz und einer Tiefgarage mit 48 PKW-Stellplätzen zu realisieren, wobei ca. 931 m² WNFL (Bauteil Stiege 1) sowie 5 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage im Eigentum des derzeitigen Grundstückseigentümers auf Eigengrund (EZ 720) verbleiben.

Bei der Projektentwicklung wurde darauf geachtet, einen für Mietwohnungen geeigneten Wohnungsmix mit einer möglichst großen Anzahl an B-Wohnungen (2 Zimmer mit rund 40-60 m² WNFL) zu realisieren.

Alle Wohneinheiten im Erdgeschoß bieten Gartenterrassen und Eigengärten. Die Wohneinheiten im Obergeschoß sowie im Dachgeschoß sind mit Terrassen und / oder Balkonen bzw. Loggien ausgestattet. Der Zugang zur Wohnhausanlage erfolgt über die Straße „Am langen Felde“. Einlagerungsräume, Technikräume und die PKW-Stellplätze befinden sich im Untergeschoß. Die 4 oberirdischen Bauteile sind über das Untergeschoß miteinander verbunden. Die Personenliftanlagen sind mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Die HWB_{SK} - Planungswerte liegen bei:

Stiege 1	27,9 kWh/m ² a
Stiege 2	25,0 kWh/m ² a
Stiege 3	24,5 kWh/m ² a
Stiege 4	24,7 kWh/m ² a

(HWB_{SK} - Planungswerte gem. Energieausweis vom 31.03.2022)

Die tatsächlichen HWB_{SK} - Werte, werden im Zuge der Bestandsplanung berechnet.

ENTSORGUNG

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Terrassen, Balkonen und befestigten Flächen wird mittels



Sickerschachts auf Eigengrund zur Versickerung gebracht, ein geringer Teil wird, gemäß Versickerungskonzept, in den öffentlichen Kanal geleitet. Die Abfallentsorgung erfolgt über den in der Stiege 1 angeordneten Müllraum, welcher über eine ausreichend dimensionierte mechanische Abluftanlage verfügt.

VERSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger.

Im Untergeschoß befindet sich ein Transformator der Wien Energie, welcher das gesamte Projekt und Teile der Nachbarschaft versorgt. Der Transformator kann durch einen, im Vorgarten gelegenen unterirdischen Schacht eingebracht werden. Über einen angrenzenden Niederspannungsverteillerraum werden die anderen Stiegen mit elektrischer Energie versorgt. Der Zähler wird vom E-Werk bestimmt und in Zählernischen im Untergeschoß untergebracht.

Weiters erhält jede Wohnung eigene geeichte Zählorgane. Die Zählorgane für die Verbrauchsermittlung von Warm- und Kaltwasser befinden sich größtenteils in den Steigschächten oder in der Nähe der Verbraucherstellen. Die Wärmemengenzähler befinden sich in den Sanitärschächten pro Wohneinheit.

Neben dem Traforaum befindet sich auch der Umformerraum für die Fernwärme, von dem ebenfalls die gesamte Anlage mit Heizenergie versorgt wird.

Die Vorbereitung zur späteren Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage wird entsprechend der Wiener BO hergestellt.

Der Verbrauch (Strom, Heizung, Wasser, etc.) der Allgemeinbereiche (wie z.B. Keller, Aufzug, Stiegenhaus, Garage, Heizraum, etc.) wird über eigene Zählorgane ermittelt.

Ebenso erhält jede Wohnung einen TV - Anschluss (SAT-Anlage) und eine Vorbereitung für einen Telefonanschluss (A1). Die Endgeräte, Anschlusskosten und Verbrauchsgebühren sind kundenseitig zu erbringen.

Die Photovoltaikanlage wird entsprechend der Wiener BO hergestellt. Für eine effizientere Versorgung werden zwei Anlagen zu je 14 Paneele á 380 Wp mit Speicherung und der Möglichkeit eines Inselbetriebes (Notstromversorgung) vorgesehen. Der Speicher versorgt den Gemeinschaftsraum mit zusätzlichen Versorgungsanschlüssen im Notfall. Die überschüssige Leistung/Energie wird in das öffentliche Netz eingespeist.



FUNDIERUNG

Die Fundierung des Gebäudes erfolgt über eine Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen. Gartenzäune und andere untergeordnete Bauteile werden mit Streifen- bzw. Punktfundamenten gegründet.

KELLERWÄNDE

Herstellen der tragenden Außenwände als aufgelöste Bohrpfahlwand, nach Anforderungen der Statik und Geotechnik sowie Bauphysik. Zwischen den Pfählen verbleibender Abstand wird mit Spritzbeton und Bewehrungsgitter ausgefacht. In den Technik- und Lagerräumen wird zusätzlich eine wasserundurchlässige Betonwand als Vorsatzschale und in der Garage ein ca. 15 cm hoher wasserundurchlässige Sockelmauer errichtet.

Die tragenden Innenwände werden aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen, hergestellt.

Ausführung der nichttragenden Kellerinnenwände nach architektonischer Vorgabe.

KELLERDECKE

Die Decke über Kellergeschoß / Garagengeschoß wird nach den Berechnungen des Statikers in Stahlbeton (auch Elementdecken), schalrein und unverputzt, ausgeführt und mit einer Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Berechnung hergestellt.

WÄNDE IN DEN OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN

Die Außenwände werden nach den statisch-konstruktiven Bemessungen in Stahlbeton ausgeführt.

Wohnungstrennwände werden teilweise in Trockenbauweise ausgeführt. Bei Wohnungstrennwänden, die aus Stahlbeton ausgeführt werden, wird eine Schallschutzvorsatzschale nach Erfordernissen der entsprechenden Ö-Norm vorgesehen.

Sämtliche nicht tragenden Innenwände in den oberirdischen Geschoßen werden in Trockenbauweise mit Beplankung (einfach beplankt, wo erforderlich doppelt beplankt) und Dämmung ausgeführt.

DECKEN/BALKONE/LOGGIEN/TERRASSEN IN DEN OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN

Sämtliche Decken-, Balkon- und Loggienplatten werden nach den Berechnungen des Statikers in Stahlbeton- oder in Stahlbauweise ausgeführt. Die Balkon- und Loggienplatten sind thermisch getrennt. Bei den Austritten entlang der Fenstertüren werden Entwässerungsrigole hergestellt. Bei



darunter befindlichen Wohnungen wird mit den Baukörperanschlüssen eine mindestens 2-lagige Dachabdichtung einschließlich einer Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Berechnung hergestellt.

STIEGENHAUS

Die Stiegen werden aus Ortbeton oder Betonfertigteile vom Keller bis Dachgeschoß hergestellt. Böden, Tritt- und Setzstufen werden mit orthogonal verlegtem Feinsteinzeug belegt. Es werden dauerelastische Fugen zu den angrenzenden Bauteilen ausgeführt. An den Wänden wird über dem ca. 7cm hohen Sockel, welcher aus dem Material des Bodenbelages hergestellt ist, eine weiße, wischfeste Dispersionsfarbe malermäßig aufgebracht. Das Metallgeländer wird als Staketengeländer 40mm / 7mm pulverbeschichtet (Farbe nach architektonischer Vorgabe) ausgeführt.

FLACHDÄCHER

Diese werden über dem Dachgeschoß als extensiv begrünte Warmdächer oder Umkehrdächer und über der Garage als intensiv begrünte Warmdächer oder Umkehrdächer ausgeführt.

SCHRÄGDÄCHER

Als Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Kaltdach) auf Betonsargdeckel als Satteldach mit färbig beschichteter Blecheindeckung.

AUSSENFASSADE

Die Vollwärmeschutzfassade wird aus einer EPS-F Dämmung und im Spritzwasserbereich mittels XPS Platten bzw. EPS-P Dämmplatten (gem. Bauphysik) ausgeführt. Die Endbeschichtung erfolgt mit Silikatreibputz (Farbe nach architektonischer Vorgabe).

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Ablaufrohre, etc.) werden als Aluminiumblech-beschichtet ausgeführt. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

RAUMHÖHEN

EG ca. 2,52 m / OG ca. 2,52 m / 1. DG ca. 2,52 m / 2. DG ca. 2,52 m

In den Dachgeschoßen kommt es aufgrund der Dachschräge teilweise zu einer Verringerung der Raumhöhe.



In Teilbereichen, wo es aus haustechnischer Sicht erforderlich ist (wie z.B. für Abluftleitungen in Vorräumen, Sanitärräumen, etc.), wird eine abgehängte Gipskartondecke bzw. Verkleidung ausgeführt.

(Raumhöhen gem. Einreichplanung vom 18.03.2022)

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Geprüfte Sicherheitstüren, Größe: 90/210 cm, Fabrikat „Dana“ oder gleichwertig.

Die einflügeligen, doppelt gefälzten sowie brandhemmenden Wohnungseingangstüren sind mit einer gemäß Ö-Norm vorgegebenen Türblattstärke ausgeführt und entsprechen hinsichtlich des Einbruchschutzes der Widerstandsklasse 3 (Mehrfachverriegelung). Erhöhter Einbruchschutz.

Schallschutz gem. Bauphysik.

Die Türen sind mit Sicherheitszylinder (Fabrikat „EVVA MCS“ oder gleichwertig), einbruchshemmend, außen Knauf, innen Drücker, einem Türspion und einer Namens- und Top-Beschilderung ausgestattet (in Edelstahl matt).

Holzumfassungszarge mit sichtbaren Bändern, Türblatt mit Absenkichtung oder Türstaffel. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

INNENTÜREN

Größe: 80/210 cm bzw. in den Dachgeschossen 80/200 cm

Es kommen Innentüren mit Türblatt glatt, einfach gefälzte, werkseitig weiß beschichtete, Innenlage aus Röhrenspanplatten (Fabrikat „Dana“ oder gleichwertig) mit dazu passenden Holzumfassungszargen und mit 3-dimensional verstellbaren Bändern zur Ausführung. Die Innentüren besitzen ein Buntbartschloss bzw. Verriegelungen (Bad und WC). Die Drückerbeschläge sind in Edelstahl gebürstet (passend zu den Beschlägen bei den Fenstern und Terrassentüren).

FENSTER

Die Fenster in den Wohnbereichen werden mit einer 3-Scheibenisolierverglasung (Fabrikat „Internorm“ oder gleichwertig) ausgeführt, wodurch die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften auf hohem technischem Niveau ausgeführt werden. Die Terrassentüren werden als Dreh/Kipp- Türen hergestellt. Es werden hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster und -Türen mit innen weiß und Aludeckschale außen (Farbe nach architektonischer Vorgabe) ausgeführt. Die Elemente erhalten Rasteroliven in fehlbedienungs- und aushebelsicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagssicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Fensteroliven Edelstahl gebürstet. Die Fenster und Fenstertüren werden, wo notwendig, mit einer Metallkonstruktion verstärkt oder mit einer Fixverglasung aus Sicherheitsglas als Absturzsicherung vorgesehen. Bei Gartenwohnungen werden die Beschläge mit Sperrfunktion ausgeführt.



Fensterbänke innen: Werzalith weiß oder gleichwertig, Fensterbänke außen: Aluminium in Fensterfarbe.

SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in den oberirdischen Geschoßen erhalten einen außenliegenden und elektrisch bedienbaren Sonnenschutz mittels Raffstores (randgebördelt). Sonnenschutzkasten aus Alu als Aufputzsystem in Fensterfarbe. Führungsschienen mit Abstandhalter in Fensterfarbe.

FLIESENBELÄGE

Boden: Feinsteinzeug-Fliesen, (30x60) oder gleichwertig.

Verlegung orthogonal. Leitprodukt: „Cerabella, STAGE, grey “ oder gleichwertig. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

Wandfliesen: Keramische Wandfliese, (30x60) oder gleichwertig.

Verlegung orthogonal. Leitprodukt: „Cerabella, Alpin, weiß “ oder gleichwertig. Farbe nach architektonischer Vorgabe.

Die Farbe der Verfugung richtet sich nach der Fliesenfarbe. Sämtliche Baukörperanschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Silikonfugen ausgeführt.

Bad: Verfliesung Wandfliesen bis Oberkannte Türstock. Im Bereich der Waschtische kommt ein großflächiger Spiegel, bündig mit den Fliesen versetzt, angepasst an die Waschtischbreiten mit einem E - Auslass für eine Spiegelleuchte. Die Wände oberhalb der Verfliesung bzw. des Spiegels werden mit wischfester Latexbeschichtung gemalt.

WC: Verfliesung umlaufend h = 1,20m. Die Wände oberhalb der Verfliesung werden mit wischfester Dispersionsfarbe gemalt.

Abstellräume, Speis und Vorräume: Verfliesung Boden und Sockelhöhe (ca. 7 cm) - teilweise mit Parkett siehe Plan.

Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichprofile werden in NIRO ausgeführt (ausgenommen Sockelleisten).

PARKETTBODEN

Zur Ausführung gelangt ein Klebeparkett, matt lackiert, mit einer ca. 3,5 mm dicken Nutzschicht (geeignet für Fußbodenheizung) sowie passenden Sockelleisten.



Leitprodukt: „Fischer Parkett Stabhomeparkett SHP Technik – Eiche vital“, oder gleichwertig.
Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile werden in NIRO ausgeführt.

MALERARBEITEN

In den oberirdischen Geschoßen werden die Decken und Betonwände gespachtelt sowie gemalt (2-fach gemalt, wischfeste Dispersionsfarbe). Im Untergeschoß werden die Betonwände und Decken von untergeordneten Räumen (Keller, Garage, Technik und sonstige Räume) nur geweißt. Ziegelwände werden verputzt und geweißt.

SANITÄR

Folgende Sanitärgegenstände („VIGOUR“ oder gleichwertig) sind enthalten:

WC: 1 Stk. Hänge-Tiefspül-WC mit 2-Mengen-Unterputzspülkästen und Betätigungsplatte sowie WC Deckel. Farbe weiß.

Doppelwaschbecken (wenn lt. Plan vorgesehen): 1 Stk. Handwaschbecken ca. 120 cm

Einzelwaschbecken (wenn lt. Plan vorgesehen): 1 Stk. Handwaschbecken ca. 60 cm

Handwaschbecken (wenn lt. Plan vorgesehen): Handwaschbecken (ca. 30 cm) im WC laut Plan.

Badewanne (wenn lt. Plan vorgesehen): 1 Stk. Acryl-Badewanne 180 x 80 cm mit Wannen-EH-Mischer und Revisionstürchen.

Dusche (wenn lt. Plan vorgesehen): Duschwanne mit Duschtrennwand aus ESG bestehend aus Türe und Fixteil (Größe ca. 90 cm x 90 cm oder 80 cm x 100 oder 80 cm x 120 cm, laut Plan).

Armaturen: Armaturen mit Einhandbatterien, verchromt, („VIGOUR“ oder gleichwertig).
Die Wannen und Duschen sind mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause ausgestattet. Sofern ein Badezimmer auch eine separate Dusche hat, wird anstatt der Brausestange nur ein Handbrausehalter bei den Wannen ausgeführt.

- Wasserhähne: maximaler Wasserdurchfluss von 6 l/min
- Duschen: maximaler Wasserdurchfluss von 8 l/min

Sanitär – Accessoires: WC-Bürstengarnitur, Toilettenpapierhalter, Handtuchhaken (1 x WC und 2 x Badezimmer).

Waschmaschinenanschluss: Kaltwasserauslaufhahn (im Bad oder Abstellraum), Farbe verchromt und Kunststoffablauf weiß.



Wasseranschluss Freibereich: Auf Terrassen, Balkonen oder Loggien wird zur Bewässerung 1 Stk. frostsichere selbstentleerende Auslaufarmatur montiert.

HEIZUNG - WARMWASSER - LÜFTUNG

Heizung / Warmwasserversorgung: Die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme. Als Rohrleitungen werden nur Rohrleitungssysteme mit Zulassung verwendet. Generell erfolgt die Raumheizung über eine Fußbodenheizung. Die Temperatur ist über ein zentrales Raumthermostat (elektronischer Uhrenthermostat mit Wochenprogramm) pro Wohneinheit regelbar (keine Einzelraumregelung).

In den Bädern ist ein Heizkörper als Handtuchtrockner (ca. 1,50m hoch) mit E-Patrone ausgeführt.

Kühlung: wird in den Dachgeschoßwohnungen (1. DG und 2. DG) vorbereitet und ist als Sonderwunsch zu beauftragen. Vorbereitung für Mono- bzw. Multi-Split-Gerät im Außenbereich und Innengeräte gem. Verkaufsplanung.:

Lüftung: Die Entlüftung von innenliegenden Badezimmern, Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluss und WCs erfolgt mechanisch über Einzelventilatoren, welche schallentkoppelt und unterputz montiert werden.

Im Abstellraum ohne Waschmaschinenanschluss erfolgt die Belüftung über Türluftgitter oder erhöhter Türspalt.

Lüftung von Küchen: Sind mit Umluft-Dunstabzugshauben bei von Kunden beauftragten Küchenfirmen einzuplanen (Küchen werde nur bei Vorsorgewohnungen ausgeführt).

ELEKTROINSTALLATION

Allgemein: Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen etc. ist in den E-Projektplänen dargestellt. Die Endgeräte sind nicht inkludiert.

Je Wohneinheit werden E-Verteiler und Medienverteiler als Kombiverteiler ausgeführt. Die E-Verteiler werden mind. entsprechend ÖNORM E 8015 in der aktuellen Fassung 2022 bzw. entsprechend Elektroplanung ausgeführt. Die Medienverteiler werden für die zentrale und flexible Verteilung von SAT-TV und IT (Internet) hergestellt. Ausgehend von diesem Kombiverteiler werden Leerrohre je Aufenthaltsraum für den flexiblen Ausbau hergestellt. Im Wohnzimmer wird ein Anschluss für SAT-TV fix installiert.

Alle Aufenthaltsräume erhalten einen Rauchmelder zur Signalisierung im Brandfall entsprechend OIB-Richtlinien.



Alle Räume bekommen eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen. (Bei mehreren Lichtauslässen pro Raum nur 1 Stk.)

Schalterprogramm „EFAPEL, Logus 90, weiß“ bzw. gleichwertig, ein Großflächenprogramm.

Auf jeder Terrasse und jedem Balkon gibt es, gem. E-Projektplanung, mindestens eine Steckdose und einen Lichtauslass samt Leuchte.

Im Badezimmer wird über den großflächigen Spiegel eine IP 44 Spiegelleuchte montiert.

Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose.

In den Allgemeinbereichen wird pro Bauteil und pro Geschoß eine versperrebare Steckdose für Reinigungszwecke ausgeführt.

Die gesamte Installation wird nach OVE E8101 hergestellt.

GÄRTEN, TERRASSEN UND BALKONE

Geländer (Absturzsicherungen): Die Absturzsicherungen bei den Terrassen, Balkonen und Loggien werden nach architektonischer Vorgabe, als Metallgeländer mit Füllungen aus gelochtem Alu pulverbeschichtet, hergestellt.

Terrassenbeläge: Auf den Terrassen, Balkonen, Loggien und Hauszugänge werden Betonsteinplatte (Terrassenplatte Ester Beton Muschelkalk 60 cm x 30 cm x 5 cm oder gleichwertig) im Kiesbett mit fester Verfugung (Sopro Solitär F20 wasserdurchlässige Pflasterfugenmörtel) oder mit offener Fuge mit Fugenkreuz oder auf Stelzlager ausgeführt.

Eigengärten: Die Eigengärten trennt ein schwarzer Doppelstabmattenzaun mit mind. 0,80 m Höhe (siehe Außenanlagenplan).

HAUSEINGANGSTÜREN-HAUPTTÜREN INS STGH

Alu-Glas-Portal mit elektrischem Türöffner, welcher über die Gegensprechanlage gesteuert wird.

TÜREN ALLGEMEINBEREICHE

Alle Türen, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, werden als Stahlblechtüren in der Brandschutzqualifikation lt. Plan mit einer Lackierung (Farbe nach architektonischer Vorgabe) und brandtechnisch geprüftem Objektbeschlag ausgestattet. – Leitprodukt: „Peneder Brandschutztüren“ oder gleichwertig.



STIEGEN, STIEGENHÄUSER, AUFZUG

Stiegen/ Stiegenhäuser: Böden, Tritt- und Setzstufen werden mit orthogonal verlegtem Feinsteinzeug nach architektonischer Vorgabe belegt. Es werden dauerelastische Fugen zu den angrenzenden Bauteilen ausgeführt. An den Wänden wird über dem ca. 7cm hohen Sockel, welcher aus dem Material des Bodenbelages hergestellt ist, eine weiße, wischfeste Dispersionsfarbe malermäßig aufgebracht. Laut architektonischem Gestaltungskonzept können die Stiegenhäuser teilweise auch mit Volltonfarbe beschichtet werden. Der Eingangsbereich und die Gänge werden mit Decken bzw. Wandleuchten in ausreichender Anzahl gemäß architektonischem Konzept ausgestattet und mittels Bewegungsmelder gesteuert. In Treppenhäusern wird gemäß Vorschrift auch eine Fluchtwegbeleuchtung vorgesehen. Die Beleuchtung wird an den Allgemeinzähler angeschlossen.

Aufzug: Das Gebäude wird über eine Personenaufzugsanlage vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß erschlossen. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Aufzug inkl. Steuerung. Die Kabine ist mit einer hochwertigen Innenverkleidung sowie einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen versehen. Der Boden wird aus demselben Bodenbelag wie im Stiegenhaus hergestellt. Weiters besitzt die Kabine Teleskop-schiebetüren aus Edelstahl, welche sämtliche erforderlichen Sicherheitseinrichtungen gegen Einklemmen erfüllen. Das Drucktastentableau besitzt bündig gesetzte Kurzhubtasten sowie eine Stockwerksanzeige.

KELLER- ALLGEMEINRÄUME UND GARAGE

Keller und sonstige Allgemeinbereiche: Die Parteienkeller, Lagerräume, Haustechnik-räume und Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume erhalten als Bodenbelag einen versiegelten Estrich. Die Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet. Im Keller werden sämtliche Beleuchtungskörper als Feuchtraumwannenleuchten ausgeführt, welche im Garagenbereich und im Zugangsbereich zu den Einlagerungsräumen über Bewegungsmelder gesteuert werden. Die Installationen werden Aufputz geführt.

MÜLLRAUM

Der Müllraum ist be- und entlüftet und mit einem Wasseranschluss sowie mit einem Bodenablauf ausgestattet. Der Fußboden ist mit einem bituminösen Belag ausgestattet. In erforderlicher Höhe ist eine umlaufende Rammleiste montiert. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden und kann auch von der örtlichen Müllabfuhr gesperrt werden. Die Türe ist gemäß Wiener Abfallwirtschaftsgesetz feststellbar.



PARTEIENKELLER

Im Parteienkellerraum, welcher statisch be- und entlüftet wird, ist für jede Wohnung ein Einlagerungsabteil vorgesehen. Die Abteilwände inkl. Türen sind in Metall (Fabrikat Braun Ferrum oder gleichwertig) ausgeführt. Höhe mind. 2,10m (wo möglich raumhoch). Die Türen sind mit Schlössern, welche in das Zentralschließsystem eingebunden sind, verschließbar.

GARAGE UND GARAGENTOR

Die Garage erstreckt sich über das 1. Untergeschoß des Gebäudes und verbindet unterirdisch alle vier Baukörper. Die Markierungen der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden oder Wand. Der Belag wird mit einer PU- Beschichtung ausgeführt. Die Garage wird von der Straße „Am langen Felde 24“ aus über eine Rampe mit Ampelregelung erschlossen. Das Garagentor wird als Rollltor mit Belüftungselementen nach architektonischer Vorgabe ausgeführt. Die automatische Öffnung des Garagentores erfolgt beim Ausfahren über Bewegungsmelder oder Fernbedienung und beim Einfahren durch Schlüsselschalter oder Fernbedienung. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch. Die Beleuchtung im Garagenbereich wird über Bewegungsmelder gesteuert.

AUSSENANLAGEN

Allgemeine Außenanlagen: Die allgemeinen Zugänge werden mit 30 x 60 cm Betonplatten nach architektonischer Vorgabe hergestellt. Im Innenhof werden die Freibereiche gärtnerisch gestaltet. Freistiegen werden in Sichtbeton ausgeführt. Die allgemeinen Freibereiche (Hauszugänge) werden je nach Erfordernis mit Außenleuchten, welche über Dämmerungs- und Bewegungsmelder gesteuert werden, beleuchtet.

Kinderspielplatz: Der Kinderspielplatz wird gärtnerisch gestaltet und mit einer Sandkiste, einem Sonnensegel, einem Abfallbehälter sowie mit drei Sitzbänken ausgestattet.

SONSTIGES

Beschriftung: Die Beschriftung der Stockwerke und die Raumbeschriftung aller Allgemeinräume erfolgt nach architektonischer Vorgabe.

Briefkästen: Im Bereich vom Hauseingang befindet sich die Briefachanlage (Fabrikat „Renz“ oder gleichwertig), die ebenfalls in das Zentralschließsystem integriert ist. Im Eingangsfoyer wird eine Vitrine und ein Aushangbrett für Hausmitteilungen montiert.



KÜCHEN

Frontausführung: Front aus beidseitig beschichteter Gütesspanplatte, mit frontbündiger, allseits gerundeter Kunststoff-Starkkante 1,3mm in Frontfarbe, mittels Lasertechnologie aufgebracht. Frontfarbe Weiß oder Grau laut Kollektion. Geräuschdämmende Anschlagdämpfer bei Drehtüren und Auszügen.

Griffe: Griffbügel 126mm, Metallfärbig, an Türen waagrecht seitlich gebohrt, an Auszügen waagrecht mittig gebohrt.

Korpusausführung: Aus 16 oder 18mm starken Gütesspanplatten der Emissionsklasse E05 Kunststoffbeschichtet, Korpusfarbe: Weiß oder Grau laut Kollektion. 3-seitig mit Melaminharzkanten belegt. Sichtkante als 1,3mm Kunststoffkante in Frontfarbe. Die Schrankrückwand aus Zirkulationsgründen bei Ober- und Unterschränken 16mm, bei Hochschränken 45mm eingerückt. Fächer aus 18mm starken beschichteten Gütesspanplatten, 3-seitig mit Melaminharzkanten bzw. die Sichtkanten mit 1,3mm Kunststoff-Starkkanten. Höhenverstellbarkeit durch Lochreihenraster, Beanspruchungsgruppe L50 (50kg/m² Nutzlast). Sichtbare Außenseite in Frontfarbe beschichtet. Schrank-Ober- und Unterseite in Korpusfarbe.

Laden und Auszüge: Doppelwandige Stahllade, Stahlrückwand, pulverbeschichtet, mit Einzugsdämpfung. Bei Auszügen zusätzlich seitlich aufgesetztes Reling-Rohr beschichtet.

Sockel: Sockelfüße höhenverstellbar, Sockelrücksprung 47mm von Korpus-Vorderkante 47mm Sockelblende mittels Klammern zu befestigen, unten Kunststoff-U-Profil mit Wulstdichtung. Außenecken mit Kunststoff-Eckprofil edelstahlfärbig oder schwarz Lüftungsgitter Kunststoff, mind. 200cm² Luftdurchlass.

Arbeitsplatten: Spanplatte mit Laminat beleimt, mit Gegenzug versehen, Stärke max. 23mm, Farbe laut Kollektion, Kante Kunststoff 1,5mm, Kantenfarbe wie Oberfläche.

Plan-Maße EWE: Unterschränk-Höhe 720mm, Oberschränk-Höhe 960mm, Hochschränk-Höhe 2220mm, Sockel-Höhe 120mm, Arbeitshöhe 863mm, Verbau-Höhe gesamt 2320mm.

Grundausstattungen: Spüle mit versenkbarem Sieb inkl. Armatur, Cerankochfeld, Backrohr, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Umluftdunstabzug, Abfallsammler, einer Beleuchtung unterhalb der Oberkästen und Geschirrspülmaschine.

Sämtliche Küchengeräte Siemens oder gleichwertig.

Spülenarmaturen: maximaler Wasserdurchfluss von 6 l/min



BESTIMMUNGEN & HINWEISE

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die ACM PropCo ALF 24 GmbH & Co KG weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben Änderungen eintreten können, wobei diese keine Wertminderung der Wohnungseinheiten und der Objekte bedeuten. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den m²-Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit) von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen stellen ebenfalls keine Wertveränderung dar. Die Bestimmungen über Wärme- und Schallschutz gemäß Bauordnung, OIB-Richtlinien und Ö-Normen werden eingehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen sowie der Allgemeinbereiche.

SONDERWÜNSCHE/ BAULICHE ÄNDERUNGEN

Die in den Verkaufsunterlagen inklusive aller projektbezogenen Pläne dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte durch den Wohnungs- und Hauswerber ein anderes Möblierungskonzept oder weitere Änderungen innerhalb der Wohneinheit gewünscht werden, so werden diese seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und nicht im Widerspruch zu behördlichen oder technischen Erfordernissen stehen.

Generell sind Sonderwünsche und bauliche Änderungen der ACM PropCo ALF 24 GmbH & Co KG bekannt zu geben und werden direkt von dieser oder deren Professionisten abgewickelt. Die Verrechnung erfolgt dabei direkt über die ACM PropCo ALF 24 GmbH & Co KG.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängige Anmeldegebühr von Energielieferanten, sowie die Anmeldegebühren von Telefon, Internet, etc. sind durch den Käufer zutragen.



PLANUNG/BAULEITUNG/HINWEISE

Spezialisten übernehmen die gesamte Planung (inklusive Statik und Bauphysik) und Einreichung. Die Betreuung erfolgt durch einen Bauleiter, der auch die Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten übernimmt.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die Vorschriften der Bauordnung als zugesichert und vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können. Die Geschoßdecken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt.

Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Bei Ausführung von Elementdecken treten Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leichte, optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Die Malerei wird auf geglättetem Putz oder glatter Gipskartonfläche aufgebracht. Voll verspachtelt wird nur dort, wo dies erforderlich ist. Malerei ist nach den Ö-Normen nicht im Streiflicht zu beurteilen.

Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschoßes sowie der Anschlussfugen (zwischen dem massiven Teil und zum Beispiel der Dachkonstruktion), insbesondere beim Trockenausbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar.

Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

Keinen Mangel stellen auch geringfügige Putz- und Bodenunebenheiten dar, jeweils in den Toleranzgrenzen der einschlägigen Ö-Norm.

Dehnfugen und sonstige Fugen aus Kunststoff sind so genannte Wartungsfugen. Die Lebensdauer derartiger Verfugungen ist von äußeren Umständen abhängig und kann im Einzelfall auch nur 1 Jahr betragen. Diese Fugen sind jährlich vom Kunden zu kontrollieren und falls die Dichtheit nicht mehr gegeben ist, durch eine Fachfirma zu erneuern.

Auf die schallentkoppelte Montage von Hängekästen und sonstigen Wandbefestigungen wird im Hinblick auf die Wohnqualität besonders hingewiesen.

Was in dieser Baubeschreibung nicht angeführt ist, wird nicht ausgeführt. Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnung nicht nennenswert verändern oder eine Verbesserung der Ausstattung bewirken, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung.



Geliefert werden Bestandspläne der Wohnungen und des Hauses sowie der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen (HLS), ebenso wie ein Elektrobstandsplan. In HLS und Elektroplänen eingezeichnete Leitungen sind nicht eingemessen. Bestandspläne mit eingemessenen Leitungsführungen stellen eine eigene Hauptleistung und somit einen Sonderwunsch dar und sind direkt vom Käufer beim jeweiligen Professionisten zu beauftragen.

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

Die Berechnung der Wohnnutzflächen erfolgt durch den Ausführungsplaner laut derzeit gültigen Normen.

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen (Stoßlüftung). Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert werden kann. Diesbezüglich informiert Sie der Tapezierermeister gerne. Gleichzeitig mit dem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- oder Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen. Auch aus diesen Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits hergestellte Malerei 1 bis 2 Jahre zu belassen und erst danach Tapezierungs- bzw. Malerarbeiten, ihrem persönlichen Wunsch entsprechend, ausführen zu lassen.

Wir weisen darauf hin, dass Parkettböden und Fliesen einer ständigen Pflege und Reinigung bedürfen. Zur Pflege von Fliesen und Steinböden empfehlen wir geprüfte Produkte zu verwenden.

Das Betreten der Baustelle durch den Käufer ohne Begleitperson der Verkäuferin ist aus Sicherheitsgründen vor Übernahme ausnahmslos verboten. Bei Zuwiderhandeln übernimmt die Verkäuferin keine wie immer geartete Haftung; Eltern haften für ihre Kinder.

ACM PropCo ALF 24 GmbH & Co KG
Operngasse 6, 1010 Wien,

Ein Projekt der MERYN + Partner Bauträger GmbH