

## BAU-/AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### WOHNHAUSANLAGE 1210 WIEN - NORDBAHNANLAGE 4

Für den Bau und die Ausstattung gelten grundsätzlich alle Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für Wien inklusive aller Novellierungen in der gültigen Fassung.

#### 1 BAUTECHNIK

##### **1.1 Allgemein**

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

##### **1.2 Fundierung und Abdichtung**

*Bodenplatte*

##### **1.3 Außenwände**

*Vollwärmeschutz Fassade*

##### **1.4 Innenwände**

Stahlbeton, gegebenenfalls einseitig Gipskartonvorsatzschale lt. bauphysikalischer Anforderung, gespachtelt und gemalt, Farbe lt. Farbkonzept.

##### **1.5 Decken**

*Geschossdecken:* Stahlbetonmassivdecken, Schüttung gebunden, EPS-T Styropor Trittschalldämmplatten, PE-Folie, schwimmender Estrich für Fußbodenheizung geeignet und entsprechend Bodenbelag. Untersicht generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.

##### **1.6 Dächer**

*Nicht begehbare Dachflächen*

Flachdachkonstruktion als Warmdach oder Umkehrdach mit Außenentwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen in normgemäßer Ausführung, Nutzungskategorie K3, mit Bekiesung; Notüberläufe in ausreichender Anzahl. *Begehbare Dachflächen:* Flachdachkonstruktion als Warmdach oder Umkehrdach mit Außenentwässerung; bituminöse Abdichtungsbahnen in normgemäßer Ausführung, Nutzungskategorie K3, tlw. Betonplatten in Splittbett; Notüberläufe in ausreichender Anzahl.

##### **1.7 Loggien und Balkone**

Stahlbetonplatte bzw. Fertigteilelement (thermisch getrennt) im Gefälle; bituminöse Abdichtungsbahnen in normgemäßer Ausführung. Entwässerung mit Rigolen und Gullys.

*Bodenbelag Terrasse:* Betonplatten in Splittbett (Betonplatte 50x50cm). *Geländer* Stahlgeländer mit Stabausfachungen, verzinkt.

## 1.8 Dachterrassen

Flachdachkonstruktion als Warmdach oder Umkehrdach normgemäßer Ausführung, Entwässerung über Außenentwässerung mit Rigolen und Gullys; Notüberläufe in ausreichender Anzahl.

*Bodenbelag Terrasse:* Betonplatten in Splittbett (Betonplatte 50x50cm). Farbe lt. Farbkonzept.

*Geländer:* Stahlgeländer mit Stabausfachungen, verzinkt.

## 2 GEBÄUDETECHNIK

### 2.1 Elektrotechnik – Starkstrom

*Stromversorgung:* Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der WIENER NETZE.

*Stromzählung:* Die den jeweiligen Nutzungseinheiten bzw. Allgemeinbereichen zugeordneten Zählereinrichtungen befinden sich im Elektro-Zählerraum im Keller; Anzahl der erforderlichen Elektro-Zählerräume je nach Bedarf und Wirtschaftlichkeit. Die Zählung der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten erfolgt mittels Stromzählern. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und WIENER NETZE (Einzelvertrag).

### 2.2 Elektronik- Schwachstrom

*UPC Telekabel / A1 Telekom:* Wahlweise UPC Telekabel-Anschluss oder A1 Telekom-Anschluss im Wohnraum bzw. Nutzungseinheit, verkabelt über Medienverteiler lt. Vorgaben des Anbieters.

*Medienverteiler:* Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum für UPC Telekabel Versorgung und A1 Telekom-Versorgung. Vom Medienverteiler führen die Leerverrohrungen mit Vorspann sternförmig in den Wohnraum und alle Zimmer.

*Gegensprechanlage:* Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner, beleuchtet beim Haus- bzw. Stiegeingang. Klingeltaster bei den Wohnungseingangstüren; Innensprechstelle hörerlos, mit integrierter Klingel, in jeder Wohnung bzw. Nutzungseinheit bei der Eingangstüre.

### 2.3 Erdung und Blitzschutz

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutz-, Erdungs- und Potentialausgleichsanlage gem. den letztgültigen Vorschriften (ÖVE E 49 und ÖVE EN 1) ausgeführt.

### 2.4 Aufzug

Im Stiegenhaus Aufzug **OTIS Gen2 Life** für jeweils 8 Personen und 630 kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertenger.

### 2.5 Heizung

*Wärmeversorgung/Anlagencontracting:* Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Wärmepumpe**. Zu Spitzenzeiten erfolgt die Unterstützung durch eine **Gaszentralheizung**. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Energiebereitsteller (Einzelvertrag). Die Beheizung in den Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung; Verteilerschrank im Vorraum oder Abstellraum, Heizkreise nach Erfordernis, Regelung mit Raumthermostat im Wohnraum. Beheizung im Bad zusätzlich mit elektrisch zuschaltbarem Handtuchheizkörper. (Errichtung Firma ENGIE ENERGIE GMBH durch AG)

### 2.6 Kühlung (Fußbodentemperierung)

Die Kühlung (Fußbodentemperierung) erfolgt über die Wärmepumpe (Errichtung Firma ENGIE ENERGIE GMBH durch AG) – Es handelt sich hierbei um ein sog. **Anlagencontracting**.

Zur Stützkühlung der Wohnungen wird die Fußbodenheizung herangezogen. Das Fußbodenheizungssystem kann change-over zur Kühlung oder zur Heizung verwendet werden.

Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels Wärmemengenzählern für

die Raumheizung und Raumkühlung, welche die Wärmemenge und die Kältemenge getrennt erfassen können. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Energieversorger ENGIE ENERGIE GmbH als Contractor – siehe Wärme und Kühl-Liefervertrag).

## 2.7 Sanitär – Ver- und Entsorgung

Kalt- und Warmwasserzählung Die Kalt- und Warmwasserabsperrungen und Zählereinrichtungen jeder Nutzungseinheit befinden sich jeweils im Installationsschacht (Bad, WC, Abstellraum oder Küche), mit Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation. Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten erfolgt mittels elektronischen Kaltwasserzählern und Warmwasserzählern (Funkfernablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Energiebereitsteller (ENGIE Energie GmbH/ Einzelvertrag).

## 3 WOHNUNGEN

### 3.1 BÖDEN

*Wohnküche:* Fertigparkettboden, Eiche, lackiert, geklebt, mit Sockelleiste.

*Zimmer:* Fertigparkettboden, Eiche, lackiert, geklebt, mit Sockelleiste.

*Vorraum, Abstellraum:* Fertigparkettboden, Eiche, lackiert, geklebt, mit Sockelleiste.

*Bad, WC:* **Marke: CASAL Pietra Bauge**, Feinsteinzeug 30/60 cm, tlw. mit Fliesensockel, Farbe lt. Farbkonzept.

### 3.2 Wände

Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.

*Bad:* **Marke: CASAL Pietra Bauge** (Feinsteinzeug) Fliesen 30/60 cm, tlw. verflieste Wände raumhoch (vor allem Spritzwasserbereich), restlichen Wände gemalt (weiss)

*WC:* **Marke: CASAL Pietra Bauge** (Feinsteinzeug) Fliesen 30/60 cm im Bereich Spülkasten, restlichen Wände gemalt (weiss)

### 3.3 Türen

*Zargen Wohnungseingangstüren:* Stahlzargen als Umfassungszargen gestrichen, Farbe weiss, mit eingeleger Dichtung, systemkonform mit der Wohnungseingangstüre.

*Wohnungseingangstüren:* **DANA**, Türblatt weiß, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion mit weitwinkeloptik und Türnummernschild; Beschläge aus Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außen mit Knauf gekröpft. Brandwiderstandsklasse Eb30, Sicherheitsstandard RC2, mit Einbohrbändern, aushubgesichert. *Zargen Innentüren:* Stahlzargen als Umfassungszargen gestrichen, mit eingeleger Dichtung.

*Innentüren:* Türblatt **DANA**, Einfachfalz, weiß beschichtet; Beschläge aus Leichtmetall, mit Drückergarnitur, Bad und WC mit Drehriegel. Türblatt von Abstellraum, WC und Bad mit Türspalt für Frischluft-nachströmung.

### 3.4 Elektroinstallationen (ohne Geräte)

Modell: **BERKER S1** - Die ÖVE / ÖNORM E 8015 Elektrische Anlagen in Wohnung zur Anwendung.

In Abweichung dazu wird die angeführt Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen,

Schalter und Beleuchtungs- körper ausgeführt. *Unterputzverteiler:* Vorraum oder Abstellraum: 1 Stromunterputzverteiler + 1 Medienverteiler. *Schalter:* In allen Räumen Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Tasterschalter. Ausschalter für Terrassen-, Loggien- und Balkonlicht im Wohnraum. Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad.

Installationen laut übermittelter B&A (Langversion). Änderungen möglich.

### 3.5 Kühlung (*Fußbodentemperierung*)

Die Kühlung (Fußbodentemperierung) erfolgt über eine Wärmepumpe (Errichtung Firma ENGIE ENERGIE GMBH durch AG).

Zur Stützkühlung der Wohnungen wird die Fußbodenheizung herangezogen. Das Fußbodenheizungssystem kann change-over zur Kühlung oder zur Heizung verwendet werden. Die Zählung und Einzelabrechnung der Wohnungen erfolgt mittels Wärmemengenzählern für die Raumheizung und Raumkühlung, welche die Wärmemenge und die Kältemenge getrennt erfassen können. Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Energieversorger ENGIE ENERGIE GmbH als Contractor – siehe Wärme und Kühl-Liefervertrag).

### 3.6 Lüftung

*Bad, WC:* Mechanische Entlüftung über Einzelventilatoren, im Bad Grundlüftung mit Hygrostatsteuerung, Schaltung der Bedarfslüftung mittels eigenem Ein/Ausschalter; im WC Schaltung der Bedarfslüftung gemeinsam mit Lichtschalter und Nachlaufrelais.

### 3.7 Sanitärinstallationen

*Kochnische:* Kombi-Eckventil für Kaltwasseranschluss und Eckventil für Warmwasseranschluss; Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler.

*Ausstattung Bad:* Anzahl der Sanitärgegenstände gem. Einrichtungsplan; Ausführung Badewanne u./oder Dusche.

*Badewanne:* Einbaubadewanne 80/180cm (ev. aus Platzgründen 80/170 cm), Hersteller **Kaldewei**, Stahlblech, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Hand- brause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt.

Type: Kaldewei Badewanne  
 Daten: 170x75cm, Körperform, Stahlblech  
 Farbe: weiss



Einhand Wannenmischer  
 Wohnungen - Badewanne

Grohe Bauedge  
 Einhand-AP-Badebatterie o. Brausegarnitur  
 chrom



### Dusche

**Bodenebene** verfliese Dusche 90/90 cm (ev. aus Platzgründen 80/80 cm), Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Brausebatterie mit Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt; Duschtrennwand als Rahmen-Konstruktion.

Einhand Brausemischer  
Wohnungen - Dusche

Grohe Bau Edge  
Einhand-AP-Brausebatterie o. Brausegarnitur  
chrom



Brausegarnitur  
Wohnungen - Dusche

Grohe Tempesta  
Brausegarnitur 100 m.HB 2-str. Brausest. 60cm  
chrom



### Waschtisch

Einfachwaschtisch aus Sanitärporzellan weiß, Größe ca. 60/50 cm, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer mit Ablaufgarnitur und Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.

Waschtisch  
Wohnungen - Waschtisch

Geberit  
Renova Plan Waschtisch eckig 600x480mm  
weiß



Waschtischarmatur  
Wohnungen - Waschtisch

Grohe Bau Edge  
Einhand-Waschtischbatterie m. Ablaufgarnitur  
verchromt



### Waschmaschine

Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss mit Unterputzventil und Unterputzsiphon.

### WC

Hänge-WC aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten mit 2 Mengen- Spültechnik, Drückerplatte weiß; Kunststoffsitzbrett mit Deckel weiß

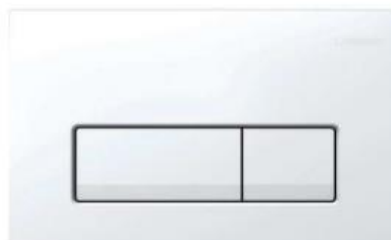
Hänge - WC - Tiefspüler  
Wohnungen - WC

Laufen  
Pro Wand-Tiefspül-WC (mit Spülrand)  
weiß



WC - Betätigungsplatte  
Wohnungen - WC

Geberit  
Betätigungsplatte Delta 51 für 2 Mengen-Spülung  
weiss



Handwaschbecken  
Wohnungen - Handwaschbecken

Ideal Standard  
Handwaschbecken Eurovit Plus 37x21cm  
weiss  
(Hahnloch wahlweise links oder rechts)



Waschtischarmatur  
Wohnungen - Waschtisch

Grohe Bau Edge  
Einhand-Waschtischbatterie m.Ablaufgarnitur  
verchromt



### 3.8 Fenster und Fenstertüren

#### Ausführung

**Kunststofffenster** und **-fenstertüren**, Farbe weiss; Hersteller: **WKFenster**, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, je Aufenthaltsraum wird mindestens ein Fenster als Dreh-Kippflügel mit Einhandbeschlag ausgeführt; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung. Außenfensterbank in Alu beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept; Innenfensterbank weiß. **U Wert 0,8, UF: 1,0, UG: 0,6, g Wert: 0,48-0,53.**

### 3.9 Außen Sonnenschutz

Rollkasten vorbereitet und für elektrischen Betrieb gerichtet. (**Keine** Innen-/Außenjalousien) Farbe lt. Farbkonzept.

## 4 ALLGEMEINBEREICHE

### 4.1 Eingangsbereich

*Eingangportal:* Alu- bzw. Stahl-Glas-Konstruktion gem. Detailplanung mit Verglasung lt. bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen. *Böden:* Feinsteinzeug 30/60 cm mit Fliesensockel, Farbe lt. Farbkonzept. Integrierte Schmutzfangmatte; außen Gitter.

*Ausstattung:* Brieffachanlage für alle Nutzungseinheiten lt. Postgesetz. 1 versperrbare Anschlagtafel

#### **4.2 Stiegenhaus und geschlossene Gänge**

*Böden:* Feinsteinzeug 30/30 cm mit Fliesensockel, Farbe lt. Farbkonzept. Ablaufschutz bei offenen Podesten und Stiegenläufen zur Vermeidung von Verschmutzungen beim Aufwaschen.

#### **4.3 Müllraum**

#### **4.4 Fahrradabstellraum / Kinderwagenabstellraum**

#### **4.5 Schleuse zur Garage**

#### **4.6 Garage**

*Zufahrt, Tore und Türen*

Ein- und Ausfahrt am Bauplatz mit automatischem, **Autolift der Firma Weigl**. Öffnen von außen und innen mit Schlüsselschalter und/oder Handsender.

### **5 AUSSENANLAGE**

*Fußwege und Plätze:* Gussasphalt bzw. Plattenbelag oder Steine mit entsprechendem Gefälle; Einfassungen mit Rasenkantensteinen.

*Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz:* Gestaltung und Einrichtung gem. Freiraumplanung. Mindestausstattung gem. Spielplatzverordnung mit einem Sandkasten und einer Sitzbank; im Spielbereich Fallschutzplatten.

### **ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**

Der Planverfasser behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau-u. Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss mindestens die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm erreicht werden.