

Living en
LMAA



BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Sassmannngasse 11 | 1100 Wien

LIVING (EN) LAA

BAUTRÄGER

SG 11 Projektentwicklungs GmbH & CO KG
Paragonstraße 2 / 4 / 30 | 1030 Wien

ARCHITEKTIN

Architektur Sissi Kettl ZT GmbH
Alser Straße 45/12 | 1080 Wien

STATIKERIN

AZP | Aquino-Zandieh & Partner ZT KG
Ziviltechnikerbüro für Bauingenieurwesen
Witthauergasse 19/11 | 1180 Wien

BAUAUSFÜHRUNG

JASCHA BAU
Schillingstraße 14 a | 1220 Wien

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Baumeister Dipl.-Ing. Günter Huska GmbH
Bastiengasse 57 | 1180 Wien

BAUBESCHIED

Stammgenehmigung mit Baubewilligung vom 22.12.2021,
zvr Zl.: MA37 /446518-2021-1, samt Folgebescheide

INHALT

1	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	3
2	AUSSTATTUNG	5
	Türen	5
	Fenster & Fenstertüren	6
	Sonnenschutz	6
	Fußböden	6
	Wände & Decken	7
	Dächer	7
	Schließanlage	7
	Garage	7
	Geländer & Zäune	7
3	HEIZUNG & WARMWASSERBEREITUNG	8
	Luft-Wärmepumpe	8
	Fußbodenheizung	8
	Klimatisierung / Kühlung	8
	Warmwasserbereitung	8
	Einzelraumlüftungsanlage	9
	Sanitär-Installation	9
4	LÜFTUNG	10
5	ELEKTRO-INSTALLATIONEN	11
	Photovoltaik Anlage	12
4	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	12

BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Liegenschaftsdetails

In der Sassmangasse 11 im 10. Wiener Gemeindebezirk wird eine Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen und 6 Stellplätzen in einer Tiefgarage errichtet.

Das Gebäude besteht aus 4 oberirdischen Geschossen (EG, 1.OG, 2.OG, DG) welche über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen werden

Sämtliche Nebenräume sind im Kellergeschoss situiert, dazu zählen die Technikräume, Kellerabteile sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Müllplatz

Die Müllsammelstelle ist außerhalb des Gebäudes untergebracht.

Außenanlagen & Eigengärten

Jede Wohneinheit erhält auf dem Grundstück einen Gartenanteil im Wohnungseigentum zugeordnet. Dieser bietet genug Spielraum zum Gärtnern, Spielen und gemütlichen Relaxen mit einem guten Buch. Oder auch für gemeinsame Grillabende mit Freunden.

Jene Gartenanteile, die nicht unmittelbar mit den Wohnungen verbunden sind, sind vom allgemeinen Zugangsbereich erschlossen, eingezäunt und mit je einem Wasser- und Stromanschluss versorgt.



PROJEKT KENNWERTE

Grundstücksfläche	952,43 m ²
bebaute Fläche	215,10 m ²
Wohnnutzfläche	628,70 m ²
Wohnungsanzahl	8
Pkw Stellplätze	6
Stiegenhaus	1
Aufzugsanlage	1



DETAILS
DER WOHN
UNGEN

AUSSTATTUNGEN

Hauseingang

- wärmegeämmte Alu-Glas Konstruktion
- Eingangstür mit Freilauftürschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre)
- mit Panikfunktion in Fluchrichtung
- Beschlag aus Edelstahl

Türen zu allgemeinen Nebenräumen

- Brandschutztüren
- mit Selbstschließer
- Beschläge Edelstahl
- Stahlumfassungszarge pulverbeschichtet
- Türen Richtung Garage mit Bullauge

Wohnungseingangstüren

- Holzzarge, Holztürblatt, h=210 cm
- Türweitwinkelspion
- Türschilder mit gravierter Türnummer, 2-färbig
- Einbruchhemmend nach ÖNORM B 5338 (WK3)
- Klimakategorie B, EI230-C (Freilauftürschließer)
- Schalldämmung 42dB,
- Türblattstärke 64 mm, Doppelfalz, Firma Dana „Dominant 3“
- Beschlag Drücker/Knauf, Alu, Firma Hoppe „Paris“

Innentüren

- Holzzargen, Holztürblätter mit Wabeneinlage, stumpf einschlagend, h=210 cm
- Klimabeanspruchungsklasse A
- 1 Tür pro Wohnung mit Glasfüllung (50/120) aus Klarglas (Sicherheitsglas)
- gekürzte Türblätter in Bad, WC und Abstellraum zu Lüftungszwecken
- Firma Dana „Euroba“
- Beschlag Drücker/Knauf, Alu, Firma Hoppe „Stockholm“

Schiebetüren

- Vollbautüre, in der Wand laufend, Firma Dana „Inside“, h=210 cm
- Vollbautüre, vor der Wand laufend, Firma Eclipse
- Beschlag Muschelgriff, Firma Hoppe „M471“



Fenster & Fenstertüren

- Kunststofffenster & Kunststofffenstertüren 1-färbig, Firma HSF, Produkt „Life 85 Classic Line“
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Zwangslüftung (Dichtung) je Fenster pro Aufenthaltsraum
- Fensterbänke Werzalith

Dachflächenfenster

- Velux Klapp-Schwingfenster GPL
- Holz, weiß lackiert
- inkl. außen liegendem Velux-Rolladen, elektrisch bedienbar

Sonnenschutz

- Elektrisch bedienbare Alu-Raffstores bei jedem Fenster und Fenstertür

Fußböden

Wohnküche / Zimmer / Vorraum / Abstellraum	Parkett Eiche, 3,5 mm Nutzschrift, beschichtet
Bad	Feinsteinzeug (60/60), R10/B Firma Marazzi, Serie „Sistem N“ Sabbia
WC	Feinsteinzeug (60/60), R10/B Firma Marazzi, Serie „Sistem N“ Sabbia
Terrasse / Balkon / Loggia	Betonplatten 40x40 cm im Kiesbett, Firma Häusler „Landhaus“
Stiegenhaus	Feinsteinzeug (30/60), R10/B Firma Marazzi, Serie „Konzept“
KG Neben- & Technikräume	Estrich versiegelt, inkl. Hochzug Hohlkehle
Garage	Versiegelung
Garagenrampe	Gussasphalt

Wände & Decken

Außenwände

Wände lt. Statik, VWS Fassade, EPS-F plus, 18cm

Wohnungstrennwände

Wände lt. Statik inkl. 5cm Vorsatzschale
Montage auf Schwingbügel

Innenwände

Gipskartonwände, 1-fach beplankt, im Bereich der
Küchenzeilen Unterkonstruktion für Oberschrankschrankmontage

Wände im Bad & WC

Feinsteinzeug (60/60), R10/B Firma Marazzi
Serie „Sistem N“ Sabbia raumhoch bzw lt. Fliesenplan

Innendispersion

alle Oberflächen im Gebäude außer Verfließungen

Dächer

Flachdach

extensiv begrüntes Flachdach

Steildach

Blechdach

Schließanlage

Ausführung einer smarten Schließanlage zur Regelung sämtlicher Zutritte und
-fahrten im Gebäude, Firma EVA, System „Airkey“

Garage

- Bodenplatte im Gefälle mit seitlichen Verdunstungsrinnen
- Oberfläche versiegelt
- Leitungsführung auf Putz
- Garagentor mit elektrischem Antrieb, Öffnung mittels Schlüsselkontakt
- Funksteuerung und 1 Handsender pro Stellplatz
- Entlüftung über Dach

Geländer & Zäune

Garten

- Stabilgitterzaun, 120cm

Balkone/Loggien/ Dachterrassen

- verzinktes Flachstahlgeländer

Trennwände

- Stahlkonstruktion mit Beplankung, Firma Eternit

HEIZUNG & WARMWASSERBEREITUNG

Luft-Wärmepumpe

Das Objekt wird mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt.

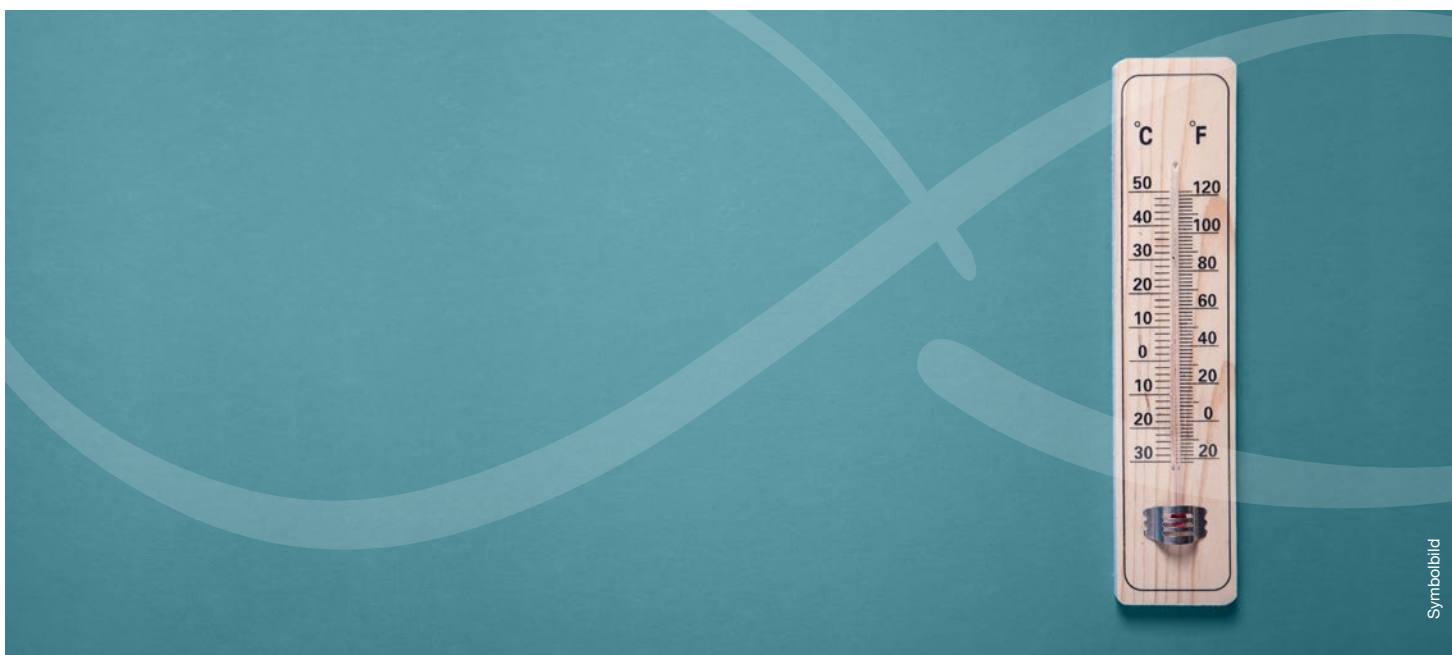
(Die genaue Beschreibung der Anlage findet sich im „Technischen Bericht“ der Haustechnik.)

Fußbodenheizung

Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Diese wird im Niedertemperaturbereich betrieben, Festwertregelung.

= 1 Thermostat pro Wohnung



Klimatisierung / Kühlung

Die Klimatisierung des Objektes erfolgt in den Regelgeschoßen über die Oberfläche der Geschosdecke [Verlegung oberhalb der ersten Bewehrung] und in der Dachgeschosswohnung zusätzlich über Umluftkühler.

Die Kühlenergie wird über die Wärmepumpe erzeugt und in einem Pufferspeicher zwischengespeichert.

Die Systemtemperaturen für die Betonkernaktivierung [Decken-Kühlung] betragen 16°/19°C.

Warmwasserbereitung

Die Brauchwarmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher,

Der Warmwasserspeicher wird mit einem Elektroheizstab ausgestattet um die erzeugte Energie der Photovoltaikanlage nutzen zu können.

Einzelraumlüftungsanlage

In den Sanitäreinheiten wird die Abluft über Unterputz-Einzellüfter mit einem Abluftvolumenstrom von 60 bis 100 m³/h abgesaugt.

Die Nachströmung der Luft erfolgt natürlich aus den benachbarten Räumen.

Die Steuerung der Einzellüfter erfolgt über den Lichtschalter mit einem Nachlaufrelais. Bäder erhalten zusätzlich einen eingebauten Hygrostaten zur feuchtegeregelten Abluftführung. Die Abluft wird senkrecht über Dach geblasen.

Sanitär-Installation

Küche

- Aufputzinstallation aus dem Estrich entlang der Wand, keine Versorgung von freistehenden Küchenblöcken aus dem Boden!
- Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenarmatur und Geschirrspüler (Kaltwasser Kombi-Eckventil)

Bad

- bodenebene Dusche (90x90 cm) mit Duschrinne
Firma Geberit „Clean Line“
- Hansgrohe Brauserthermostat „EcoStat“
- Handbrause „Croma Select 5 Vario“
- Duschwand mit Drehtür, Sicherheitsglas, Edelglasbeschichtung

- Badewanne: Firma Laufen, Serie „Pro“

- Waschbecken: Firma Laufen, Serie „Pro“ 650x480x115 mm
- Einhebel-Waschticharmatur, verchromt, Hansgrohe „Talis E110“
mit Zugstangen-Ablaufgarnitur

- Waschmaschinenanschluss
- Auslaufventil inkl. Wasserstop
- inkl. Doppelanschluss für Trockner und Rückflusssicherung
- Firma Hutter und Lecher „HL“

WC

- Wand-WC, Tiefspüler Laufen „Pro“
- Deckel inkl. Absenkautomatik
- 2 Mengen Spülautomatik mit Geberit „Sigma30“ Betätigungsplatte

- Handwaschbecken, Laufen „Pro“, Warm- und Kaltwasser
- Einhebel-Waschticharmatur, verchromt, Hansgrohe „Talis E110“
mit Zugstangen-Ablaufgarnitur

Freiflächen

- Ausführung einer frostsicheren Auslaufarmatur, selbstentleerend, Firma Kemper
- bei jeder Freifläche (Garten, Balkon, Loggia, Terrasse)

Gärten

- Jeder Garten, der nicht an eine Wohnung angrenzt, erhält einen Wasseranschluss
- Zählung erfolgt separat, nicht über die Wohnung



LÜFTUNG

Bad

- Mechanische Entlüftung über Dach mittels Einzelventilatoren
- Stufe 1 läuft auf Grundlast, d.h. permanent
- Stufe 2 wird hygrostatisch gesteuert
- Firma Wernig „Silent Eco“

WC

- Einzelventilator mit Nachlaufrelais
- Steuerung gemeinsam mit Lichtschalter
- Firma Wernig „Silent Eco“

Wohnküchen

- Umluft-Dunstabzug

Zuluft

- Zuluft in den Wohnungen wird über feuchtegeregelte Zuluftelemente gewährleistet
- Firma Krobath „Protech Hygrostar“



Symbolbild

ELEKTRO-INSTALLATIONEN

Kochnische/Küche

- 1 E-Herd-Anschlussdose
- 1 Dunstabzug (Umluft) Schukosteckdose
- 1 Kühlschrank-Schukosteckdose
- 1 Geschirrspüler-Schukosteckdose
- 2 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Wandlichtauslass – direkt
- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter

Wohnzimmer

- 2 Deckenlichtauslässe mit Ausschalter/Wechselschalter
- 2–3 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Schukosteckdose (Reinigungsschuko)
- 1 SAT
- 1 Telefonleerdose
- 1 Telekabel

Zimmer

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 1–3 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Schukosteckdose (Reinigungsschuko)
- 1 Telekabelleerrohr
- 1 SAT

WC

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 1 Ventilatoranschluss (eing. NLR) über Lichtschalter

Bad

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 1 Wandlichtauslass – direkt (über Waschbecken)
- 1 Doppel-Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinen-Steckdose
- 1 Ventilatoranschluss:
1. Stufe ständige Grundlast, 2. Stufe über eingebauten Hygrostat bzw. Kontrollschalter

Vorraum

- 1–2 Deckenlichtauslass mit Ausschalter/Wechselschalter
- 1 Gegensprechanlage (Audio) mit Türöffnertaste
- 1 Schukosteckdose

Abstellraum

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- 1 Schukosteckdose

Loggia / Terrasse

- 1 Schukosteckdose (FR-Unterputz)
- 1 Lichtauslass mit Ausschalter innen
- Wandleuchte Fa. Bega, Type „33319 LED“

Kellerabteil

- 1 Schukosteckdose

Schalterprogramm: Firma Siemens „Delta Plus“
Stiegenhausleuchten: Firma Bega, lineare Tiefstrahler
Terrassenleuchten: Firma Bega, Wandleuchte
Aussenleuchten: Firma Bega, Pollerleuchte

Für die nachträgliche Installation eines funkbasierten Smart Homes werden tiefere Dosen ausgeführt.



Photovoltaik Anlage

- 10 kWp Photovoltaikanlage als Überschusseinspeiseranlage
- auf dem Dach – Parallel-Montage mit einer Anordnung der Paneele in einer Ost/West Ausrichtung

Gärten

- Jeder Eigengarten, der nicht an eine Wohnung angrenzt, wird mit einer Leerverrohrung ausgestattet.
- Die Zählung erfolgt separat nicht über die Wohnung.

Gegensprechlage

Es kommen Video Wandgeräte mit Rufertonunterscheidung zur Ausführung.

TV-Anlage

Es wird keine digitale SAT-Anlage ausgeführt, die Leerverrohrung für eine nachträgliche Montage wird jedoch gerichtet. Weiters wird die Anlage mit einem Telekabelanbieter versorgt.

Rauchwarnmelder

In allen Wohneinheiten werden batteriebetriebene Rauchmelder ausgeführt.
Firma LST „EPS ST-620-DET“

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung 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 oder bessere 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.

Die Wohnungskäufer werden über wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch und bleiben allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, aktuelle Lieferengpässe oder Gesetze und Verordnungen bzw. behördliche Vorschriften, vorbehalten.

Sämtliche Abbildungen sind schematische Darstellungen zur Veranschaulichung (Schaubilder). Insbesondere Möbel, Gartenbeete, Bepflanzungen und dergleichen sind nicht Kaufgegenstand und bleiben somit dem Erwerber zur individuellen Gestaltung nach Übernahme über.

In Zusammenarbeit mit



SISSI KETTL
ARCHITEKTUR



HUSKA
Technisches Büro für Bauabstimmungen | Büro: Dipl.-Ing. Günter Huska GmbH



BERO
IMMOBILIEN



WEISHAUPT | HORAK | GEORGIEV
RECHTSANWÄLTE | ATTORNEYS AT LAW

JASCHABAU

RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

August 2022

Created with  by **comito***



Living (en) Laa
Sassmannngasse 11 | 1100 Wien

Entwickelt von

CITA
CONVERTING IDEAS TO ASSETS

CITA Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Paragonstraße 2 / Stg 4 / Top 30 | 1030 Wien,
cita-immobilien.at