

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## WOHNHAUSANLAGE Greinergasse 19, 1190 WIEN (Stand 01.12.2022)

### 1. BAUBESCHREIBUNG

#### 1.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Greinergasse 19 im 19. Wiener Gemeindebezirk.

#### 1.2 Allgemeine technische Daten

**Wasser:** Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Wien.

**Kanal:** Alle Schmutz- und Niederschlagswässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Durch das Grundstück laufen Servitutsleitungen.

**Heizung und Warmwasser:** Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral über eine Luftwärmepumpe.

**Strom:** Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wienstrom.

**Müllentsorgung:** Zur Sammlung der Abfälle gibt es einen im Freibereich liegenden Müllplatz. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

#### 1.3 Nutzungsübersicht

Beim Projekt Greinergasse 19 handelt es sich um ein Wohnhaus mit insgesamt 25 Wohnungen. Es werden ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und 1 Dachgeschoss errichtet.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt ebenerdig und barrierefrei. Im Eingangsbereich befindet sich eine Briefkastenanlage.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Im Außenbereich sind weitere Fahrrad-Abstellmöglichkeiten für Gäste situiert. Die Einlagerungsabteile befinden sich im Untergeschoss und im Erdgeschoss. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Greinergasse 19. Die Tiefgarage bietet Platz für 17 PKW-Stellplätze.

Hof- und auch strassenseitig entstehen Eigengärten, sowie ein Kleinkinderspielplatz.

#### 1.4 Aufschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen barrierefreien Zugangsweg von der Greinergasse 19.

Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Eine Verrohrung für eine mögliche Anmeldung eines Telefon- oder Internetanschlusses wird im Kellergeschoß und in den Verteilerkästen vorbereitet. Die Leerverrohrung vom Übergabepunkt im Untergeschoss bis in jedes Top zu jeder TV-Dose wird zur Verfügung gestellt. Die Telefonleerverrohrung erfolgt nach den Vorschriften der Telekom Austria.

#### 1.5 Bauwerk-Rohbau

**Fundierung:** Fundamente bzw. Fundamentplatten werden in statisch erforderlicher Breite und Tiefe aus Stahlbeton hergestellt.

**Außenwände:** Stahlbetonwände werden in statisch erforderlichen Dimensionen hergestellt und lt. bauphysikalischen Erfordernissen wärmedämmend

**Wohnungstrennwände bzw. tragende Innenwände:** Stahlbetonwände, fallweise werden diese, wo erforderlich, mit einer Trockenbau-Vorsatzschale hergestellt.

**Zwischenwände:** Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend in Trockenbauweise.

**Kellerabteile:** Ein Trennwandsystem mit Holzprofilen ist vorgesehen.

**Deckenkonstruktion:** Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt, Dimensionen laut Statik. Wo erforderlich werden abgehängte Decken bzw. Poterien in Leichtbauweise errichtet.

**Dachkonstruktion:** wärmedämmte Flach- und Steildachkonstruktionen aus Stahlbeton bzw. Holz, Dimensionen laut Statik. Die Oberfläche der Steildächer wird als Blecheindeckung ausgeführt.

Die Flachdächer werden als Warmdachaufbau mit Kies bzw. Terrassenbelag errichtet.

**Kelleraußenwände:** Herstellung aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

**Balkone, Terrassen:** Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und thermisch vom Gebäude getrennt. Die Sichtflächen erscheinen in einer Betonoberfläche. Die

Absturzsicherung der Balkone wird mittels Geländerkonstruktion aus Stahl ausgeführt.

**Wärmedämmung, Schallschutz:** Es werden die zum Zeitpunkt der Einreichung, in der damals gültigen Bauordnung bzw. OIB-Richtlinien, geltenden Anforderungen erfüllt.

**Fassaden:** Die Fassaden werden als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

## 1.6 Bauwerk-Technik

**Aufzug:** Das Wohnhaus erhält einen barrierefreien Personenaufzug mit Haltestellen vom Untergeschoß bis ins oberste Zugangsgeschoß.

**Garagen Zu- und Ausfahrt:** Die Tiefgarage ist von der Greinergasse 19 über eine Rampe zu befahren.

**Heizung:** Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Bädern sind zusätzlich elektrische Wandheizkörper vorgesehen.

**Kühlung:** Sanfte Kühlung über die Fußbodenheizung mittels Luft-Wärme-Pumpe. Die Wohn- und Schlafräume aller Wohnungen im obersten Geschoss (DG oder 2.OG) sind mit jeweils eigenständigen Multisplit-Geräten zur Kühlung ausgestattet.

**Warmwasser:** Dezentrale Aufbereitung des Warmwassers in der Wohnungsübergabestation.

**Lüftung:** Mechanische Entlüftung der Bäder und WCs mittels Ventilatoren. Abstellräume, bei denen ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, werden mechanisch entlüftet. Die Garage wird mit einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung ausgestattet.

**Erdungs- und Blitzschutzanlage:** Diese ist vorhanden.

## 1.7 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

**Gärten:** Wohnungen im Untergeschoß, Erdgeschoss und teilweise im 1.Obergeschoss verfügen über einen Garten, welcher zumindest einen Zugang direkt aus der Wohnung hat. Alle Wohnungen besitzen eine Terrasse oder einen Balkon.

**Videogegensprechanlage:** Befindet sich beim strassenseitigen Hauszugang.

**Brieffachanlage:** Briefkästen mit Briefschlitz befinden sich im Bereich des Hauseingangs.

**Home Delivery:** Anlieferungskästen für das Deponieren und Entnehmen von Lieferungen sind vorgesehen und sind im Bereich des Eingangs situiert.

**Schließanlage:** Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

**Allgemeine Türen:** Wo erforderlich werden Brandschutztüren ausgeführt.

**Hauptstiegen und Gänge:** Die Stiegen werden in Stahlbeton laut Statik ausgeführt. Die Stiegen und Gänge erhalten einen keramischen Belag.

**Geländer Stiegen:** Es wird ein beidseitiger Handlauf und wo erforderlich ein Geländer zur Absturzsicherung ausgeführt.

**Dachaufstieg:** Eine Dachaufstiegsleiter als Zugang für Rauchfangkehrer und sonstige Firmen zur Wartung, Instandhaltung und dergleichen wird durch die Lichtkuppel ermöglicht.

## 2. AUSSTATTUNG

### 2.1 Innenverkleidung

**Bodenbeläge:**

Parkett: Fertigparkett, Eiche vollflächig verklebt

Feinsteinzeug: in Bäder, WC und Abstellräumen

Plattenbelag: Bei allen Balkonen und Terrassen.

**Wandoberflächen:**

Wohnräume: Alle Räume werden verputzt oder gespachtelt und in weiß gemalt.

Bad und WC: Teilweise mit Feinsteinzeug verflies, die Restflächen gespachtelt und weiß gemalt.

Fliesenbündiger Spiegel im Bad oberhalb vom Waschbecken.

Verputz: Maschinenputz bzw. Spachtelung auf Massivbauwänden.

**Deckenuntersichten:**

Deckenuntersichten (sichtbar): Die Geschoßdecken werden gespachtelt und gemalt. Abgehängte Decken oder Poterien werden wo erforderlich in Leichtbauweise errichtet und ebenfalls gespachtelt und gemalt.

### 2.2 Ausbauteile innen

**Innentüren:** Die Durchgangshöhe beträgt ca. 210cm. Die Türen werden mit Metall-Umfassungszargen hergestellt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.

### 2.3 Ausbauteile außen

**Wohnungseingangstüren:** Die Türen sind gegen Einbruch gesichert. Die

Ausführung erfolgt mit Mehrfachverriegelung als Doppelfalz und mit Edelstahlbeschlägen.

**Fenster, Terrassen- und Balkontüren:**

Ausführung der Fenster in Kunststoff-Alu als Drehkipplügel, Schiebetüren oder Fixverglasung ausgebildet, mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Der U-Wert ist im Energieausweis angeführt (siehe Verkaufsplan).

**Sonnenschutz:** Bei den Fenstertüren bzw. Fenstern vom Untergeschoß bis 2.Obergeschoß sind Fensterklapppläden vorgesehen. Bei den Fenstertüren bzw. Fenstern im Dachgeschoß werden außenliegende Raffstores errichtet. Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss bzw. im 2.Obergeschoss erhalten außenliegende Markisetten.

**Geländer, Balkon und Terrassen sowie Absturzsicherungen:** Diese werden als Metallgeländer ausgeführt.

### 2.4 Einrichtungsgegenstände

**Waschbecken im Bad:** Das keramische Einzel- oder Doppelwaschbecken ist Waschtisch unterbaufähig.

**Badewanne:** Badewanne aus Sanitäracryl mit Wannen – Einhandmischer.

**Dusche:** Die Walk-In-Dusche mit bodenebener Duschrinne aus Edelstahl und verchromtem Einhandmischer wird mit Kopfbrause, sowie Wandstange inkl. Handbrause ausgeführt. Die Duschbereiche sind teilweise durch Einscheibensicherheitsglas abgetrennt.

**Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschluss wird als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und Absperrung ausgeführt.

**WC - Ausstattung:** Diese werden mit einem Wand- Tiefspül- WC in weißer Keramik, sowie einem Einzelhandwaschbecken und Einhand-Waschtischbatterie mit Kalt- und Warmwasseranschluss ausgestattet.

**Steckdosen, Lichtschalter und -auslässe:** Ausführung laut Elektroplan und Stand der Technik.

**Verteilerkasten:** Unterputz Kasten mit Stromkreisaufteilung laut Vorschriften.

**Türklingel:** Der Klingeltaster ist neben der Wohnungseingangstüre im Allgemeinbereich situiert. Eine Videogegensprechanlage (mit Display) und Türklingel wird im Vorraum der Wohnung installiert.

**Telefon, SAT, UPC-Magenta:** Anschlussdose für UPC-Magenta befindet sich in der Wohnküche, Anschlussdosen für SAT-Empfangsanlage befinden sich in der Wohnküche sowie den einzelnen Zimmern. Leerdose mit eingezogenen Kabeln für A1-Telekom befindet sich ebenfalls in der Wohnküche.

**Wasseranschluss Außen:** Bei Wohnungen mit Garten sowie teilweise bei Balkonen und Terrassen wird eine frostsichere Außenarmatur für den Wasseranschluss ausgeführt.

### 3. Grundsätzliches

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.