

Bau und- Ausstattungsbeschreibung

Thaliastraße 35

1160 Wien



Inhalt

1 VORBEMERKUNG	3
2 BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE	3
2.1 ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN 	4
2.2 ALLGEMEINE OBJEKTDATEN 	4
3 WOHNUNGEN.....	5
3.1 INNENAUSBAU & AUFBAUTEN WÄNDE DECKEN 	5
3.2 TÜREN 	5
3.3 FENSTER 	6
3.4 BODENBELÄGE 	6
3.5 TECHNIK 	7
4 BRANDSCHUTZ	10
5 DIVERSES.....	10
6 ALLGEMEINE HINWEISE	11

1 VORBEMERKUNG

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägig baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage erstellt.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaßen zu nehmen. Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) nur nach Absprache mit den Bauherren durchgeführt werden.

2 BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

Projektadresse

Thaliastraße 35, 1160 Wien;

Projektart

Zinshaus- und Wohnungssanierung samt Dachgeschoss
Ausbau

Allgemeine Beschreibung

7 exklusiv sanierte Altbauwohnungen;

5 neugebaute Dachgeschosswohnungen;

3 Geschäftslokale;

36 bis 143 m² Wohnfläche;

Hochwertige Ausstattung;

Traumhafte Freiflächen mit Weitblick, wie Balkone und
Loggia.

| 2.1 ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN |

Wasser	Wiener Wasserwerke
Strom	Wien Energie
Müllabfuhr	Stadt Wien
Festnetzanschluss	Telekom Austria oder private Anbieter
Kabelfernseher	A1
Abwasserbeseitigung	Kanalisation der Stadt Wien

| 2.2 ALLGEMEINE OBJEKTDATEN |

Stiegenhaus und Gänge	<p>Hauseingangsportal mit Schließmodus;</p> <p>Stufen- und Bodenbeläge bestehende Sandsteinstufen;</p> <p>Das bestehende Stiegenhaus wird komplett gereinigt, die Wände werden neu gestrichen.</p>
Innenhof	<p>bestehender Belag wird instandgesetzt bzw. erneuert – dort befindet sich der Müllraum;</p> <p>Die Innenhoffassade wird saniert.</p>
Aufzugsanlage	<p>von der Firma Schindler hergestellt;</p> <p>mit entsprechenden Haltestellen in den Stockwerken;</p> <p>Fassungsvermögen: 4-6 Personen (630 kg);</p> <p>Seilaufzug ohne Maschinenraum, Schacht aus Beton/Ziegel;</p> <p>Schachttüren: Teleskopschiebetüren aus Metall;</p> <p>Technische Ausrüstung lt. Behördenvorschrift.</p>
Wasserezuleitung	<p>Es wird eine ausreichend dimensionierte Steigleitung vom Anschlusspunkt im Keller bis in die Wohnung hergestellt.</p>

3 WOHNUNGEN

| 3.1 INNENAUSBAU & AUFBAUTEN | WÄNDE | DECKEN |

Fußbodenaufbau	Ausgleichschüttung, Trittschalldämmung, Folie, Heizestrich und Bodenbeläge.
Außenwände	werden innen verputzt und mit einer Gipskartonvorsatzschale verkleidet.
Innenwände	nicht tragende Wände / Gipskartonwände; 10 cm stark; Installationsschächte mit Gipskarton F90 verkleidet; tragende Wände - bestehende Wände bleiben erhalten; Wohnungstrennwände: doppelschalig Innenfarbe: weiß gestrichen mit Malerfarbe, voll deckend. Wandfliesen (Bäder und WC): Feinsteinzeug oder Fliesen inklusive Verfugung; Format 60x30; glänzend; <i>oder nach Wahl;</i>
Decken	An den Deckenuntersichten wird eine abgehängte Gipskartondecke ausgeführt

| 3.2 TÜREN |

Eingangstüren	in EI2 30 – Sicherheitsklasse 2 (Farbe RAL 9010, weiß matt walzlack, gefälzt); Ausführung mit Sicherheitsbeschlag, einer Mehrfachverriegelung und einem Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln.
Innentüren	Einflügelige Türen und Holzumfassungszarge; Badezimmerbeschlag im Bad und WC; Türfarbe: weiß matt; Modell: DANA glatt – sperrbar.
Balkontüren	Die Balkontüren der Regelgeschoss- sowie der Dachgeschosswohnungen werden mit innen oder außen Beschattung ausgeführt.

| 3.3 FENSTER |

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung;

Stockstärke mindestens 75mm;

Fenster straßenseitig im Altbestand bleiben erhalten.

Dachflächenfenster

Velux Fenster mit innen oder außen Beschattung ausgeführt inklusive Markisetten an den Schrägfenstern – solarbetrieben; bedienbar über eine Fernbedienung,

oder mit Innenbeschattung.

| 3.4 BODENBELÄGE |

Wohnräume

Holzparkett Klasse 2 (Rustikal) 10 mm, Eiche, mit Fußbodenleisten auf Estrich verklebt;

oder nach Wahl;

Bei Sonderwunsch Gutschrift von EUR 80,00 €/m² für Material

Bäder und WC

Bodenfliesen: rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit;

Format 60x60;

oder nach Wahl;

Bei Sonderwünschen werden Materialkosten bis EUR 60,00€/ m² vom Mehrpreis in Abzug gebracht

Fliesenoberkante im Bad bis Türstockoberkante (oberste Fliese voll), im WC bis 1,20m (oberste Fliese voll).

Loggien und Balkone

Dachfolie auf Gefälledämmung.

WPC-Belag mit Unterkonstruktion.

| 3.5 TECHNIK |

3.5.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der Wohnungen werden nach dem Hausanschlusskasten neu hergestellt.

Alle Wohnungen werden mit ausreichend

- Leitungsschutzschaltern;
- Verrohrung aus Panzerrohr;
- Verkabelung;
- Verdrahtung bis zum angegebenen Auslass;
bzw. mit Schalter *oder* mit Steckdose – Schalterprogramm der Firma Berker, Modul 2 *oder gleichwertiges* ausgestattet.

Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich

Vorraum	Wohnungsverteiler in alle Wohnungen;
Wohnungsräume	<p>Es werden Zuleitungen für Kabel-TV/Internet, Telefon, Sprechanlage gelegt;</p> <p>Je Aufenthaltsraum ist eine Anschlussdose samt Koaxialverkabelung vorgesehen.</p> <p><i>*Der Anschluss entsprechender Verträge obliegt den einzelnen Nutzern. Die laufenden Kosten werden dem Nutzer von den Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und sind nicht in den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.</i></p> <p>Lichtschalter mit weißen Rahmen der Marke Berker Modul 2 <i>oder gleichwertiges</i></p> <p>Einfach / Mehrfachsteckdose mit weißem Rahmen der Marke Berker Modul 2 <i>oder gleichwertiges</i></p>
Küche Küchenanschlüsse	<p>Anschluss für E-Herd 400 V;</p> <p>Steckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler;</p> <p>diverse Steckdosen;</p> <p>Kalt- und Warmwasseranschluss/-abfluss.</p>

3.5.2 Heizung – Warmwasser

Sowohl die neu ausgebauten als auch die sanierten Wohnungen werden mit Luftwärmepumpen (*All-in-one Standgerät*) der Firma DAIKIN (*oder gleichwertig*) ausgestattet, welche sowohl für die Heizung als auch für die Kühlung und Warmwasser zuständig sind.



Abbildung 2: Fancoils Gerät



Abbildung 1: DAIKIN Außen- und Innengerät

Heizung

Die Wohnungen werden über die Luftwärmepumpen durch Fußbodenheizungsrohre, welche im Estrich eingebettet werden, beheizt. Die Regelung der Heizung erfolgt über einstellbare Raumthermostate.

Warmwasser

Jede Luftwärmepumpe verfügt außerdem über einen integrierten Wasserspeicher, über welchen die Warmwasserversorgung erfolgt.

Das Außengerät der Wärmepumpe wird auf dem Balkon der Wohnungen installiert.

Kühlung

erfolgt über den Fancoils – Wandgerät;

entspricht einem Gebläsegerät zur Kühlung;

wird in den Aufenthaltsräumen angebracht.

3.5.3 Sanitärgegenstände

Badezimmerausstattung

WC (Tiefspüler);

(Waschbecken nur im WC-Räume: gestattet mit einem Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss);

Waschtisch mit Waschtischunterschrank, Armaturen der Marke Grohe (Serie Eurostyle Cosmopolitan) *oder gleichwertig*;

Badewanne: 170x75 cm aus Kunststoff *oder*

Walk-In Dusche mit Hartglastüren;

Handtuchheizkörper mit zusätzlichem Stromanschluss für den Sommerbetrieb vorgesehen.

Als Sanitärkeramik werden standardmäßig Produkte der Marke Villeroy & Boch verwendet bzw. Armaturen der Fa. Grohe Eurosmart *oder gleichwertiges*.

Die Lüftung der Sanitärräume erfolgt über Ventilatoren.



Abbildung 1: Grohe Eurostyle Cosmopolitan Einhand-Waschtischbatterie



Abbildung 2: Villeroy & Boch Subway 2.0



Abbildung 3: Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC



Abbildung 4: Walk-in Dusche, Duschsystem mit Thermostatbatterie für Wandmontage

Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil,
System „EVVA“ oder gleichwertig;
Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

4 BRANDSCHUTZ

Alle tragenden Teile werden F60 verkleidet, das Hauptstiegenhaus F90.

5 DIVERSES

Der ganze Bauablauf wird von einem Ziviltechniker überwacht und für alle maßgeblichen Bauabschnitte lt. BTVG bzw. Regelung im Kaufvertrag eine Abnahme mit Protokoll durchgeführt. Die Inbetriebnahme der Aufzugsanlage wird von TÜV AUSTRIA begutachtet und abgenommen.

6 ALLGEMEINE HINWEISE

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung wird vom Bauträger bestimmt.

Hierzu gehört insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vorbehaltlich Änderungen auf Grund technischer und/oder architektonischer Erfordernisse. Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor Änderungen in der Ausführung vorzunehmen, welche zu Abweichungen von Bildern in Verkaufsunterlagen führen können.