

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnbau

## ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Auf der Liegenschaft ist eine Wohnhausanlage mit 19 Wohnungen errichtet worden. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 10 PKW- Abstellplätzen.

### VERSORGUNG

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Zählung erfolgt wohnungsweise. Die Einspeisung in das Gebäude erfolgt über den jeweiligen Technikraum im Untergeschoß. Zusätzlich befindet sich am Dach eine Photo-voltaikanlage mit 1,5 kWp. Der daraus erzeugte Strom wird für die Allgemeinbereiche genutzt.

#### Wasserver- und -Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwässern erfolgt über das vorgeschriebene Abwassersystem der Gemeinde Wien mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Jede Einheit (Wohnung) erhält Miet-Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

#### Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral für alle Wohnungen. Die Dimensionierung der Heizleistung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung gemäß Norm. Jede Einheit erhält einen Miet-Wärmemengenzähler. Die Wohnungen sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung der Wohnung erfolgt über ein Raumthermostat (im größten Raum der Wohnung - Wohnzimmer) mit Wochenschaltprogramm. In den restlichen Zimmern kann die Wärmemenge über den Heizungsverteiler reguliert werden. In den Bädern ist außerdem die Vorrichtung für einen optionalen E-Sprossenheizkörper installiert.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Fundamente**

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet. Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe und Putzschächte in WU-Beton gegossen.

### **Mauerwerk, Erdberührte Bauteile**

Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis

### **Aufgehendes Mauerwerk, Tragende Wände, Wohnungstrennwand**

Stahlbeton bzw. FT-Wände, Dicke lt. statischer Erfordernis inkl. Spachtelung malfertig

### **Zwischenwände**

Gipskartonständerwände 10cm, beidseitig einfach beplankt, doppelt beplankt bei Sanitärräumen. Im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (z.B. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.

### **Vorsatzschalen bei tragenden Wänden**

Ein- bzw. beidseitig (nach bauphysikalischer Erfordernis) mit einer Vorsatzschale beplankt (z.B. Dämmung mit Gipskartonplatten oder Gleichwertiges)

### **Geschoßdecken und Innenstiegen**

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Potterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Brandschutzqualifikationen wo erforderlich. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

### **Flachdächer**

Ausführung als Warmdächer einschließlich aller Hochzüge.

## **Spenglerarbeiten**

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre, etc. werden in ALU-Blech beschichtet hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

Farben laut Farb- und Materialkonzept.

## **Estriche**

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt.

## **Aufbau:**

- Zementestrich
- PAE-Folie / Randstreifen
- Trittschalldämmplatten
- Zementgebundene Ausgleichsschicht

<b>FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE</b>
----------------------------------

## **Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Vorräume**

Boden Parkett lt. nachfolgender Bemusterung

## **Abstellraum, Bäder, Duschbäder und WC's**

### **Boden:**

Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, im freien Verband verlegt.

### **Wände:**

Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm lt. nachfolgender Bemusterung, im freien Verband verlegt. Die Verfliesung erfolgt in Bädern im Spritzwasserbereich bis zur Zargenoberkante, in WCs bis OK Spülkasten - ca. 1,2 m. Entlang der übrigen Wände wird ein Latexanstrich ausgeführt.

## **Balkone, Terrassen, Loggien**

Plattenbelag in Kiesbett verlegt

Entwässerung über Gullys bzw. über freiliegende Abfallrohre.

## **Allgemeine Bereiche im Untergeschoß (Parteienkeller und deren Zugänge sowie div. Nebenräume)**

Estrich versiegelt

### **Stiegehäuser**

Keramischer Fliesenbelag, Format 30/60, lt. Bemusterung

### **Müllplatz**

Asphaltbelag

## **BESCHICHTUNGEN, ANSTRICHE**

### **Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum**

Wände, Decken gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3)

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

### **Bad, WC**

#### **Wände:**

gemalt mit waschbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 3) ab OK Fliesenbelag, sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder wird mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Wände bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxid- Basis abgedichtet.

#### **Decke:**

gemalt mit waschbeständiger Dispersion.

### **Allgemeine Bereiche (Einlagerungsräume, etc.)**

Wände, Decken gemalt mit scheuerbeständiger Dispersion

### **Stiegehäuser, Gänge**

#### **Wände:**

gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

#### **Decken:**

gemalt mit scheuerbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 2)

**Anschlüsse:**

sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Acrylverfugung ausgebildet.

**Kinderwagenabstellraum**

Wände gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

Decken gemalt mit wischbeständiger Dispersionsfarbe (Klasse 4)

**FENSTER UND FENSTERTÜREN**

**Für alle Fenster gelten die Vorgaben der Bauphysik und die Wiener Bauordnung.**

**Fenstersystem Kunststofffenster weiß, Alu-Deckschale außen (lt. Farb- und Materialkonzept), 3-fach-Isolierverglasung. ESG bzw. VSG wo erforderlich.**

**SONNENSCHUTZ**

Außenliegende elektrische Raffstores (unterputz) bei Fenstern und Fenstertüren.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Taster (keine Fernbedingung).

**TÜREN****Hauseingangstüren****Rahmen-Aluminiumkonstruktionen:**

**Verglasung:** Generell erfolgt die Verglasung in 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Klarglas.

**(Brandschutz-) Türen Allgemeinbereiche und Stiegenhaus:**

Stahlzargen, Stahlblechtürblätter, werksseitig rostgeschützt, Zarge und Türblatt in Standardfarben lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.

**Sicherheitswohnungseingangstüren**

**Stock:** Stahldoppelfalzzarge für WK3 gerichtet, werkseitig rostgeschützt und lackiert, mit umlaufender Gummidichtung. Zargen für Standard-Türbänder (z.B. Anuba) gerichtet.

**Türblatt:** Gefalztes Türblatt, Stabverleimte Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet, 90 x 210cm.

## **Innentüren**

**Stock:** Stahlzargen, werksseitig rostgeschützt, weiß lackiert, mit umlaufender Gummidichtung.

**Türblatt:** Mit Wabenfüllung gefalzt, weiß beschichtet, 80 x 210cm.

<b>SANITÄREINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE</b>
---------------------------------------

**Fabrikate siehe Bemusterung.**

### **WC**

Wand-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß

### **Waschtisch**

Größe ca. 60 x 55 cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

### **Handwaschbecken WC**

Handwaschbecken Größe ca. 37 x 45cm, Farbe weiß, mit Siphon und Ablaufventil mit Stange, verchromt

### **Badewanne**

Duo-Rechteck-Einbauwanne aus Acryl mit Wannenfußgestell, Wannensiphon und Ablaufventil mit Ablaufgarnitur, verchromt

### **Badewannenarmatur**

Wannenfüll- und Brausebatterie, Wandarmatur auf Putz samt Handbrause, Brauseschlauch ca. 1,5 m und Brausestangenset, verchromt

### **Waschmaschinenanschluss**

Eigener Anschluss für Kaltwasser und Abflussleitung, bestehend aus Unterputz-Kugelsiphon mit kombiniertem Geräteanschlussventil und Abdeckplatte, verchromt

### **Küchenanschluss**

Doppelspindeleckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Abfluss für Küchenspüle, Installation teilweise auf Putz

### **Eigengärten, Terrassen (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen)**

Frostsicherer, selbstentleerender Wasseranschluss (Kemper-Armatur) mit Versorgung aus der Wohnung.

### **Allgemeine Grünflächen**

Allgemeine Grünflächen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper-Armatur - im Bereich des Kleinkinderspielplatzes).

## **ELEKTROINSTALLATIONEN**

**Alle Aufenthaltsräume sowie Gänge im Verlauf von Fluchtwegen erhalten nicht vernetzte, batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Die Wohnungen werden mit einer provisorischen Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) übergeben.**

**Für die KFZ-Stellplätze ist eine Leer-Verrohrung für eine nachträgliche Anspeisung + Versorgung mit Elektroanschlüssen vorgesehen. Ladestationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.**

**Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind nachstehend angeführt und entsprechen einer durchschnittlichen Wohnung mit Wohnküche und einem Zimmer. Die Anschlüsse aller Wohnungen sind entsprechend Größe, Zimmeranzahl und Grundriss gestaltet und weichen von dieser Aufstellung entsprechend ab.**

### **Wohnungs-Eingangstür**

Klingeltaster

### **Vorräume**

1-2 Deckenauslässe je nach Raumgröße

1-2 Lichtschalter je nach Erfordernis

1-2 1-fach Schuko-Steckdosen je nach Raumgröße

1 Wandapparat mit Innensprechstelle und Türöffnertaste

1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im AR)

1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im AR)

## **WC**

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais)

## **Bäder**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass (separat geschaltet mit separatem Lichtschalter)
- 1 Lichtschalter
- 1 2-fach Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und Hygrometer)
- 1 Potentialausgleich für Badewanne oder Duschtasse, wenn erforderlich
- Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (bzw. im AR)
- 1 E-Anschluss für Elektro-Handtuchheizkörper (Vorbereitung für optionalen Einbau)

## **Abstellräume**

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 1-fach Schuko-Steckdose
- 1 Elektroverteiler unter Putz (bzw. im VR)
- 1 Multimedia-Verteiler unter Putz inkl. eingebauter Steckdose (bzw. im VR)
- Je 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine und Trockner (bzw. im Bad)
- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über Lichtschalter mit Nachlaufrelais und Hygrometer)

## **Terrassen/Balkone/Loggien**

- 1-2 Wandauslässe mit Leuchte, je nach Freiraumgröße
- 1-2 Lichtschalter in der Wohnung
- 1 1-fach Schuko-Steckdose

## **Zimmer**

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 3 1-fach Schuko-Steckdosen
- 1-2 2-fach Schuko-Steckdose



1 Multimedia-Dose verkabelt

1 Multimedia-Leerdose

### **Wohnküche**

2 Deckenauslässe

Lichtschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)

1-2 1-fach Schuko-Steckdosen

2-3 2-fach Schuko-Steckdose

1 Multimedia-Dose verkabelt

1 Multimedia-Leerdose

1 Raumthermostat

### **Kochnische Arbeitsbereich**

1 Deckenauslass

Lichtschalter nach Erfordernis

1 Wandauslass über Arbeitsfläche (mit Ausschalter)

2 2-fach Schuko-Steckdosen bei Arbeitsfläche

1 1-fach-Schuko-Steckdose für Mikrowellenherd (in Oberkasten)

1 1-fach Schuko-Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)

1 1-fach Schuko-Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Dunstabzugshaube

1 Auslass für E-Herd 3x400V

### **Schalterprogramm**

Fabrikat Jung LS 990 oder gleichwertig

### **Gegensprechanlage**

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle (Ausführung wie Schalterprogramm), sowie eine Türklingel (neben der Wohnungseingangstüre situiert). (Außenstelle mit Video // Innenstelle ohne Video – optional gegen Aufpreis mit Video möglich)

### **Gänge, Stiegenhäuser**

Ausreichende Beleuchtung, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

### **Elektrischer Sonnenschutz**

Ausführung in allen Wohnungen, Bedienung mittels Taster.

## **LÜFTUNG VON WC, BADEZIMMER, KÜCHEN UND KOCHNISCHEN**

**WC** Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais

**Badezimmer** Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung über getrennten Schalter mit Nachlaufrelais. (Bei natürlich belichteten und belüfteten Badezimmern entfällt die mechanische Lüftung.)

### **Küchen und Kochnischen**

Die Küchen werden mit Umluftdunstabzug ausgeführt (mieterseitig).

### **Innenliegende Abstellräume**

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt eine mechanische Entlüftung über Dach.

## **SCHLIESSANLAGE**

**Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: Fa. EVVA, KABA, GEGE oder Gleichwertig, je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel.**

## **AUFZUG**

**Die behindertengerechte Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoss bis in das 3.DG geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert Spiegel, Haltegriffe, ein Bedienungspaneel, Beleuchtung.**

## **TERRASSEN, BALKONE, GÄRTEN**

### **Geländer**

Balkone teilweise mit massiver Brüstung, teilweise Glasgeländer aus VSG lt. Farb- und Materialkonzept. Glasgeländer aus VSG und Brüstung in den Dachgeschoßwohnungen.

### **Gartentrennung**

Die Abgrenzung zwischen den Eigengärten erfolgt mittels Doppelstabmatten verzinkt, beschichtet nach Wahl Architektur (Höhe: 1,00 m).

### **Stromanschlüsse**

Eine Steckdose sowie mindestens eine Decken – oder Wandleuchte bei allen Terrassen und Balkonen.

## **EINLAGERUNGSRAUM**

**Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet und verfügen jeweils über einen Lichtauslass, einen Schalter und eine 1-fach Schuko-Steckdose. Die Abteilmwände werden aus Metall mit Vorhangschloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.**

## **ALLGEMEINES**

### **Einrichtungsgegenstände**

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Waschmaschine und Leuchtkörper der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **Briefkastenanlage**

Im Eingangsbereich vor dem Haus befindet sich die Briefkastenanlage, welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

### **Kinderwagenabstellraum**

Im Kellergeschoss befindet sich der Kinderwagenabstellraum. Der Boden wird versiegelt und als schwimmender Estrich ausgeführt, Wände sind mit einer wischfesten Farbe gestrichen. Beleuchtungskörper lt. Farb- und Materialkonzept (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

### **Gangbereiche**

Beleuchtungskörper und Geländer bzw. Stiegenhaus lt. Farb – und Materialkonzept

### **Müllplatz**

Im Außenbereich befindet sich der Müllplatz. Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Tür mit Feststellvorrichtung.

### **Außenanlagen**

Beleuchtung über Poller nach Freiraumkonzept.

### **Grundsätzliches**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen Ö-Normen 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 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.**

**Der/die AG wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.**

**Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind zu berücksichtigen, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.**