

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1030 WIEN, Schimmelgasse 5

NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 26.07.2024



Symbolbild, Änderungen im Zuge der Bauführung möglich

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Einheiten auf 2 Baukörper aufgeteilt. Das Gebäude besteht aus 2 Wohnhäusern, in der Schimmelgasse 5, sind 6 oberirdische und im Hofgebäude sind 4 oberirdische Geschosse untergebracht, beide Wohngebäude sind mit einem unterirdischen Geschoß verbunden.

Die Stiegehäuser werden mit einem Personenaufzug mit Haltestellen in allen Geschossen ausgestattet. Ein Großteil der Wohnungen ist mit Freibereichen versehen. Die Lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen liegt bei mind. 2,50 m.

Für die Wohngebäude wird ein Energieausweis erstellt, Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können. Das Gebäude wird nach dem klimaaktiv Qualitätsstandard Bronze errichtet.

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

<u>Abbruch</u>	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
<u>Fundamente</u>	Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis
<u>Kelleraußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. Bohrpfehlwände, Stärke nach statischem Erfordernis
<u>Kellerinnenwände</u>	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich
<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15 cm
<u>Innenwände, tragend</u>	Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

Dachkonstruktion

Stahlbetonsargdeckelkonstruktion bzw. Flachdach samt vollflächiger Wärmedämmung, bei Stahlbetonsargdeckelkonstruktion mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Blechbahnen. Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem.

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):

Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 2,50 mm, Eiche; (z. B. Weitzer, Scheucher od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 60 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Vor- und Abstellräume: Fliesen oder Parkettbelag gemäß Verkaufsplan, Ausführung wie in den oben angeführten Positionen beschrieben.

Wandbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik (z.B. Marrazzi, od. gleichwertig) einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 60 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

Fenster

Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. architektonischem Farbkonzept) mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kippfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand-Schallschutz gemäß Bauphysik;

Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: aus Alu-Lamellen. Ansteuerung in allen Wohnungen elektrisch mit Funk bedienbar

Außenrollläden: im EG, elektrisch mit Funk bedienbar, mit Hochschiebesicherung wo ebenerdig eingestiegen werden kann.

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch mit Funk bedienbar

Türen

Wohnungsinnentüren mit Stahlumfasungszargen, DL 80/200 cm, fertig einfarbig beschichtet bzw. laut Farbkonzept, Türblatt aus Röhrenspann, einfach Falz, z. B. Fa. DANA od. gleichwertig Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge, DL 90/200 cm, einfarbig beschichtet bzw. lt. Farbkonzept.

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB ,Klimakategorie C), brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung (WK3).

Kochnischen und Küchen

Nicht ausgeführt, Anschlüsse laut Planungsvorschlag

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z. B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;

Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z. B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;

Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. Laufen Pro od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger.

In den Plänen dargestellte Duschen werden bodeneben mit Glasschwert (Walk in Dusche ohne Tür) ausgeführt.

Wandspiegel Verona Rond D=80 cm aufgesetzt und hinterleuchtet (abnehmbar) Lichtauslass hinter Spiegel.

Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z. B. Fa. Grohe, Hansgrohe, Kludi od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;

ein Waschmaschinenanschluss (über Eckventil und Sifon am Waschtisch) je Wohneinheit;
Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;

mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter, die Grundstufe der Ventilatoren wird direkt angeschlossen.

Heizung

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Zentralheizung mit Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Wohnfläche erfolgt über eine Flächenheizung (Fußbodenheizung), die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat geregelt. Die Umschaltung erfolgt im Change-Over. In den Badezimmern wird ein Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper installiert.

Kühlung

Die Temperierung der Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung, welche im Sommerbetrieb zur Temperierung verwendet wird.

Klima:

Folgende Dachgeschosswohnungen erhalten eine Split Klimaanlage:

Stiege 1 Top 23:

1 Stk Außeneinheit am Dach 7,2 kW laut Einreichung

2.Stk Split Wandgerät 1,5kW/Gerät

1.Stk Split Wandgerät 2,5kW/Gerät

1.Stk Split Wandgerät 4,2 kW/Gerät

(genaue Angaben nach Ausführungsplanung und Haustechnik Anzahl und Werte können abweichen)

Stiege 2 Top 21 und Top 22:

1 Stk Außeneinheit am Dach 5,4kW laut Einreichung

2.Stk Split Wandgerät 1,5kW/Gerät

1.Stk Split Wandgerät 2,5kW/Gerät

(genaue Angaben nach Ausführungsplanung und Haustechnik Anzahl und Werte können abweichen)

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. Siemens Delta, Schrack od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet; bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte und einer Steckdose lt. architektonischem Konzept.

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;

Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnraum verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Telefonleitung über den Wohnungsmedienverteiler mit A1 Kabel bis ins Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsverteiler eine Leerverrohrung

Farb-Videogegensprechanlage mit Öffnungsfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Oberflächen Balkone, Loggien; und Terrassen, erhalten einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug (z.B FA. Marazzi Produkt Bold oder gleichwertig), Format 60x60x2 in Kiesbett verlegt sowie einen frostbeständigen Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon, Loggia oder Terrasse.

Eigengärten

Wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00m hohe Zaunanlage abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten auf der Garagendecke; ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten.

ALLGEMEINE BEREICHE

<u>Einlagerungsräume</u>	je Wohnung eine Einlagerungsmöglichkeit aus Systemwänden; von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar
<u>Abstellraum</u>	für Kinderwagen und Fahrräder
<u>Müllraum</u>	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss
<u>Garage</u>	Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt.
<u>Stiegenhaus</u>	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stieengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farbig lackiert lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium; Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm
<u>Liftanlage</u>	mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen der 6 Personenaufzüge; als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BO f. Wien für 8 Personen 630 kg, (z. B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept
<u>Schließanlage</u>	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EVVA oder gleichwertig); 5 Schlüssel je Wohnung; 2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

4. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Wien, SIW1 Projektentwicklungs GmbH & Co KG