

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1100 Wien, Kleideringerstraße 63-65

Ein Projekt von



1 ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Auf der Projektligenschaft mit insgesamt ca. 3591 m² Grundstücksfläche wurde eine moderne Wohnhausanlage mit zwei Häuserzeilen mit in Summe 38 Wohnungen in Holzbau errichtet.

Es entstanden frei finanzierte Eigentumswohnungen für den Eigenbedarf. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß haben zudem einen Eigengarten. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume befinden sich im EG, UG bzw. im Gartenbereich.

Im Kellergeschoß sind neben der Garage die großzügigen Einlagerungsräume ($\approx 4,0$ m²), sowie die Haustechnikräume untergebracht.

Die Tiefgarage hat in Summe 29 KFZ-Abstellplätze, die Zufahrt erfolgt über die Klederingerstraße.

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß an der Klederingerstraße.

Die großen Gartenflächen beherbergen neben Eigengärten, Gemeinschaftsflächen auch den Kleinkinderspielplatz.

Das Wohngebäude wurde in moderner Holzbauweise errichtet und entspricht den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

2 ENERGIEAUSWEIS

Für das Wohngebäude wurde 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 Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

Nordtrakt

HWB: 24,9 (Klasse B)

f_{GEE}: 0,69 (Klasse A)

Südtrakt

HWB: 23,5 (Klasse B)

f_{GEE}: 0,69 (Klasse A)

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschoßdecken und Dachkonstruktion in Holzmassiv- bzw. Holzriegelbauweise.
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände	Holz bzw. Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. Bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen. Ausgewählte Wände in Sichtholzqualität
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen in Nicht-Aufenthaltsräumen.
Dachschräge 45° bzw. 15°	Schrägdachausführung als Sparrendach
Flachdach	Flachdach in BSP, Kiesschüttung; teilweise begrünt; Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als vorgehängte Holzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. Ggf. mit gestalterischen Elementen

4 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz (Hausanschlusskasten). PV- Anlage am Dach (Contractor), PV-Strombezug über Beitritt zur Stromgemeinschaft, Abrechnung über Smartmeter.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärmeerzeugung/Kälteerzeugung	Mittels Luft Wärmepumpe über Energie Contracting. Fußbodenheizung übernimmt zusätzlich die Funktion des Temperierens, Steuerung über Raumthermostat. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Badheizkörper installiert.
Warmwassererzeugung	Zentrale Warmwassererzeugung mittels Energie-Contracting.
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Versickerung am Grundstück mittels Filterbrunnen in Grundwasser.

5 ALLGEMEINBEREICH

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Feinsteinzeug (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags. Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt) Abriebklasse 3.
Fußabstreifmatten Hauseingang	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten (Produkt: Scheybal).

Briefkastenanlage	Im Eingangsbereich Haus 65/Stiege 1 (29 Stk) und Haus 63 (9 Stk)
Liftanlagen	Anzahl lt. Erfordernis. 4STK (1 pro Stiegenhaus) Kabinengröße 8 Personen; behindertengerecht nach Wr. Bauordnung Wände lackiert (Farbe lt. Arch.). Portal Edelstahl oder lackiert (Farbe lt. Arch.). Spiegel lt. Erfordernis. Fußbodenbelag wie Stiegenhaus.
Tiefgarage	Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit in Summe 29 PKW Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug) Möglichkeit zur Nachrüstung von ca. 5 E-Tankstellen (zur Ladung von Elektro-Autos – keine Schnellladung). Boden: Asphaltfeinbeton Boden Rampe: Gussasphalt geriffelt Wände: Beton, Markierungen lt. Erfordernis.
Einlagerungsräume	Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum im Keller. Die Trennwände werden als Holzlatten, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss), ausgeführt. Boden: Beschichtung
Kinderwagenabstellraum	Boden: Beschichtung Wände: Beton weiß gemalt
Fahrradabstellmöglichkeiten	Im Keller und im Innenhof (überdacht)
Müllraum	Boden: Gussasphalt Wände: Holz mit Gipskarton verkleidet weiß gemalt Abriebklasse 3; Anprallschutz
Technikräume	Boden: Beschichtung Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3; Anprallschutz
Beleuchtung Allgemeinbereich	LED- Aufbauleuchten nach Wahl des Architekten, Steuerung über Bewegungsmelder.
Beleuchtung Außenbereich	In den Innenhöfen mittels LED- Pollerleuchten; Steuerung über Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter.
Kleinkinderspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. gesetzlicher Erfordernis.
Gemeinschaftsgarten	Lt. Freiraumkonzept Intensiv begrünt, Urban Gardening Flächen, Pflanztröge, Sitzmöglichkeiten, Durchwegung, Naschstauden
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen. Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage und Weitwinkeltürspion

	Type: Glutz
Innentüren	glatte, weiß beschichtete Röhrenspanholztürblätter) in Holzzargen Type: Dana Strategie
Beschlag Innentüren	Type: Glutz Topaz, Edelstahl Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Fenster und Fenstertüren	Ausführung Holz mit Alu-Deckschale, Farbe innen: weiß, Farbe außen: nach Wahl des Architekten (RAL 6021) 3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischer Erfordernis. Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippbeschlag ausgestattet. Fenstertüren werden als Drehkipptüren ausgestattet. Im EG sind die Beschläge versperrbar. Alle Beschläge in Edelstahl. Schalldämmflüter lt. bauphysikalischer Erfordernis
Sonnenschutz	elektrisch bedienbare Außenraffstore (Unterputzausführung)
Parkettboden Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Verkaufsplan	Parkett (Mehrschicht Fertigklebeparkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich) Type: Weitzer PRO 1000, Eiche Classic S Sockelleiste: Schweizerleiste
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Verkaufsplan	Feinsteinzeug Type: RAKO Extra, Farbe braun-grau, Format 30 x 60 cm , Kreuzfuge. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug sonst Latexanstrich weiß Type: RAKO Extra, Farbe elfenbein, Format 30 x 60 cm, im wilden Verband, Fugenfarbe dem Farbton der Fliese angepasst. Bad: Fliesen an zumindest 2 Wänden Zargenhoch (Spritzwasserbereich) WC: Fliesen bei Vormauerung WC oder FFOK +120 cm Beim Waschtisch im Bad ist ein Spiegel vorgesehen – flächenbündig mit Fliesen (Ca. 60 x 90 cm bzw. an Raumsituation angepasst).
Wände	Innendispersion weiß gemalt
Decken	Sichtholz (BSP – Sichtholz Untersicht)

6a AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	EG-DG Betonplatten im Kiesbett (Leier Piazza dunkelgrau 30x60x5 im Halbverband verlegt)
-------	---

Geländer	Rundstahlgeländer mit Flachstahlholm mit gestalterischen Elementen lt. Konzept Architekt	
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole)	
Wasseranschluss	frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn	
Elektroinstallationen	1-2	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend)
	1-2	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.)
	1	FR –Schukosteckdose (Kontrollschalter innenliegend bei Gartenwohnungen)
Eigengarten	begrünt mit Rasen Abgrenzung mittels Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch, beschichtet;	

7 HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

Waschmaschine	1 Anschluss pro Top im Bad
Anschlüsse Küche (in Ausnahmefällen Aufputz Installation)	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche
Lüftung Abstellraum, Bad und WC	Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über relative Feuchte und Lichtschalter Type: Wernig SILENT ECO EC U 60, weiß. Die Abluft wird über Dach geführt.
Umluft Küche	Kein Abluftanschluss bauseits. Dunstabzüge (käuferseitig) sind als Umluftgeräte auszuführen

7a SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschbecken	Type: Laufen Pro S (60 x 46,5 cm) bzw. Laufen Pro S compact (55 x 38 cm); weiß; Abmessungen
Waschbecken-Armatur	Type: Hansgrohe Logis, chrom, Einhandhebelmischer
Badewanne	Type: Ideal Standard Hotline Körperform, weiß, Sanitär-Acryl, Duo-Badewanne, Abmessungen 180 x 80 cm bzw. 170 x 75
Badewannen-Armatur (mit Brausestange)	Einhandhebelmisch-Wannen- bzw. Duschbatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und -stange Type: Hansgrohe Logis Einhebel-Wannenmischer, und Hansgrohe Crometta Brausegarnitur, chrom
Dusche	Kaldewei Cayonoplan, extraflach, weiß, bzw. Bette Ultra 80 x 100 cm x 2cm Nurglasduschtrennwand

Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Regenbrause: Type: Hansgrohe Logis Einhebel-Brausemischer, und Hansgrohe Crometta Brausegarnitur, chrom
Spiegel	Über Waschtisch im Bad – flächenbündig mit Fliesen
Badheizkörper	Type: Diana S300 inkl. Heizregler, weiß
WC	Wand-WC Tiefspüler, Type: Alva Prisma Idea, Wand-WC, Tiefspüler, weiß
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma, weiß
WC Handwaschbecken	Type: Laufen Pro S, weiß Abmessungen: abhängig von Raumsituation
WC HWB Armatur	Type: Hansgrohe Logis, chrom, Einhandhebelmischer

7b ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden im zentralen Zählerraum im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Berker, S1, weiß glänzend
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt eine Videosprechanlage zur Ausführung. Farbe weiß
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (A1). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass

	1	Raumthermostat
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	3	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (A1)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckelt)
	Mind. 1	Einzelrauchmelder
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose abgedeckelt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank / Gefrierschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4	Schukosteckdosen in der Küchenzeile
Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)
	1	Doppelschukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	Leerdose für Kabel TV (abgedeckelt)
	1	Leerdose für z.B Internet, SAT, Telefon (abgedeckelt)
	1	Einzelrauchmelder
Schrankraum	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter
	1	UP Lüfter; über Lichtschalter
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)

	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse wo erforderlich
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass für Spiegelbeleuchte (direkt schaltbar)
	1	Schukosteckdose für E-Patrone Badheizkörper
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über separaten Schalter & mittels Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
Gang, Flur	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder
Einlagerungsraum	1	Schukosteckdose bei Raumzugang (angeschlossen über Wohnungssicherung/Wohnungszähler)

8 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgte die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Wiener Bauordnung), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen wurden gemäß Behördenaufforderung ausgeführt.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m² Angaben (innerhalb von +/- 3% je Einheit), von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

9 PROJEKTBETEILIGTE

Ein Projekt von	DWK Die Wohnkompanie GmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 4.OG
Projektgesellschaft	DWK Theta Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 4.OG
Architektur	nonconform zt GmbH
Baufirma Generalunternehmer	Strobl Bau-Holzbau GmbH
Treuhänder	Weinrauch Rechtsanwälte 1010 Wien, Stubenring 16/2