

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



1100 Wien, August-Kronberger-Gasse 16

„Im Element der Sonne“ 

Maklerversion



Inhaltsstruktur

1.	Allgemein.....	4
2.	Erdarbeiten.....	6
3.	Rohbau.....	6
3.1	Gründung.....	6
3.2	Kelleraußenwände.....	7
3.3	Außenwände	7
3.4	Zwischenwände/ Trennwände	7
3.5	Parteienkeller – Trennwände	7
3.6	Decken – Raumhöhe.....	7
3.7	Stiegenhaus und Eingangsbereich, Keller.....	7
3.8	Dach.....	8
3.9	Terrassen, Balkone, Loggien.....	8
3.10	Schlosserarbeiten	8
3.11	Estriche	8
3.12	Blitzschutzanlage gem. ÖVE/ÖNORM EN62305.....	9
4.	Versorgung und Entsorgung.....	9
4.1	Wasserversorgung Abwasser.....	9
4.2	Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)	9
4.3	Stromversorgung.....	9
4.4	Telefonanschluss Festnetz und Telekabel	9
4.5	Müllentsorgung	9
5.	Allgemeine Einrichtungen	9
5.1	Schließsysteme	9
5.2	Kellerabteile.....	10
5.3	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Gargenplätze	10
5.4	Müllraum	10
5.5	Aufzug.....	10
5.6	Stiegenhaus und Eingangsbereich.....	10
5.7	Brieffachanlagen.....	11
5.8	Eigengärten.....	11
5.9	Orientierungsnummer	11
5.10	Begrüntes Flachdach	11
6.	Fassaden	12

6.1	Straßenfassade / Hoffassade.....	12
7.	Innenausbau	12
7.1	Wohnungseingangstüren	12
7.2	Innentüren und Zargen.....	12
7.2.1	Holztüren:.....	12
7.2.2	Glastüren (wo planerisch dargestellt):	13
7.3	Fenster und Terrassentüren:	13
7.4	Fenster und Terrassentüren:	13
7.4.1.	Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen	13
7.4.2.	Dachflächenfenster – Dachgeschosswohnungen.....	14
7.5	Beschattung für Wohnungen:	14
7.5.1.	Fenster und Fenstertürelemente	14
7.5.2.	Dachflächenfenster DG:	14
7.6	Fußbodenbeläge	14
7.6.1.	Parkett	14
7.6.2.	Fliesen:.....	15
7.6.3.	Terrassen, Balkone, Loggien	15
7.7	Wandbeläge.....	16
7.7.1	Fliesenbeläge Wand	16
7.7.2	Wohnungswände.....	16
7.7.3	Allgemeinbereiche.....	16
7.8	Spiegel (Bad).....	16
7.9	Badewannenverkleidung	17
8.	Haustechnik	17
8.1	Elektroinstallationen	17
8.1.1.	Wohnungsverteiler.....	17
8.1.2.	Telekabel und Telefon	17
8.1.3.	Alarmanlage.....	17
8.1.4.	Gegensprechanlage mit Türöffner	17
8.1.5.	Stromkreise.....	18
8.1.6.	Steckdosen.....	18
8.2.	Heizungsinstallationen	21
8.2.1.	Fußbodenheizung	21
8.2.2.	Warmwasseraufbereitung.....	21
8.3.	Sanitärinstallationen.....	21
8.3.1.	Sanitärausstattung.....	21
9.	Begrünte Flächen:.....	24
10.	Sonstiges.....	24

1. Allgemein

Neubau einer Wohnhausanlage mit 16 Wohnungen und 8 Garagenstellplätzen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1100 Wien, August Kronberger Gasse 16.

BAUTRÄGER:	Rustler Immobilienentwicklung GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
TREUHÄNDER:	LOOS & POCK Rechtsanwälte Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
PLANUNG / ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	RUSTLER Baumanagement GmbH Lehnergasse 3 A - 1150 Wien
STATIKER:	H-H-M / HNIK HEMPEL MELER Vorarlberger Allee 46 A – 1230 Wien
BAUPHYSIKER:	DEM Techn. Büro für Innenarchitektur und Bauphysik GmbH Quellenstrasse 21 A-2732 Höflein
BODENGUTACHTER:	3P Geotechnik ZT GmbH Eichenstraße 18 1120 Wien
VERMESSUNG:	Dipl.-Ing. Robert Wagner Fröbelgasse 28 A – 1160 Wien
PRÜFINGENIEUR:	H-H-M / HNIK HEMPEL Meler Vorarlberger Allee 46 A – 1230 Wien

Kurzbeschreibung:

Hier entsteht ein harmonisch gestalteter Neubau mit 4 Geschoßen (Keller bis DG) mit 16 schlüsselfertigen und freifinanzierten Eigentumswohnungen, sowie eine Tiefgarage mit 8 PKW Stellplätzen. Als Wohnungstypen werden 1 – 3 Zimmerwohnungen entstehen, zwischen 42-80 m² Wohnnutzfläche.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, Loggia oder Terrasse. Im Erdgeschoß erhalten die Wohnungen einen Eigengarten mit Terrasse. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über eine großzügige Dachterrasse mit einer wunderbaren Aussicht.

Das Projekt besticht durch seine perfekte Verkehrsanbindung. Sie erreichen die U1 Oberlaa in 1 Min. Fußweg und sind in 20 Minuten mitten in der Innenstadt von Wien, dem Stephansdom.

Voraussichtlicher Baubeginn: Spätherbst 2020

Voraussichtliche Fertigstellung: Spätherbst 2021

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und heutigen Wohnansprüchen.

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Abstellräumen
- Alle Innentüren weiß matt mit Holzzarge
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien mit Kalt-Wasseranschluss und einer Außenbeleuchtung
- Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Alle Wohnungen (Fenster und Fenstertüren) verfügen über eine Außenbeschattung (Raffstores) (sofern behördlich vorgeschrieben im Bereich des 2. Rettungsweges mechanisch)
- Fußbodenheizung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Gaszentralheizung inklusive Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediodose – Verlegung Glasfaserverkabelung bis ins Wohnzimmer
- Leerverrohrung für Alarmanlage für die Wohnungseingangstüre vorbereitet
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Qualitative Fenster und Fenstertüren
- Großzügige Einlagerungsräume (ER) mit einem Durchschnitt von ca. 2,50 m²
- Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Ausreichend Fahrradabstellplätze im Fahrradraum als auch tw. in den Einlagerungsräumen (mit dem Aufzug erreichbar)
- Raumhöhen von ca. 2,50m in den Aufenthaltsräumen
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung für die Wohnungen im DG
- Umweltschonende Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung

Vertragsleistung

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet:

- die Errichtung der Bauwerkskonstruktion samt Wand- und Deckenflächen, Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung
- die Herstellung der laut Plan erforderlichen Zwischenwände und abgehängten Decken samt Spachtelung, Grundierung und Endbeschichtung
- die Herstellung des Fußbodens (Parkett – oder Fliesenbelag)
- die Herstellung von neuen Fenstern und Türen
- die Herstellung der kompletten Elektroinstallation
- die Herstellung der kompletten Sanitärinstallationen (Heizung, Wasser, Lüftung)
- sowie sämtliche Armaturen und Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste

2. Erdarbeiten

Die Baugrubensicherung wird nach Erfordernissen der Bodenverhältnisse, jedoch unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit hergestellt. Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie. Die Arbeitsräume werden lagenweise und setzungsfrei für weitere Aufbauten tragfähig mit nicht bindendem Material bzw. lt. Bodengutachten wieder verfüllt und verdichtet.

3. Rohbau

3.1 Gründung

Die Gründung erfolgt lt. statischen Angaben und unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Bodenplatte oder Streifenfundament laut statischem Erfordernis in Stahlbeton. Erdberührende tragende Wände werden offene Bohrfahlwände mit Spritzbetonausfachung hergestellt. Die Herstellung erfolgt gemäß statischer Berechnung bzw. den dazugehörigen Schalungs- und Bewehrungsplänen, Beschauten und Behördenvorschriften sowie unter Berücksichtigung der geotechnischen Angaben. Für den Blitzschutz werden Bänder der lt. ÖVE – Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkante hoch geführt.

Die automatische Toranlage (Gitterrolltor) ist mit einem eigenen Schlüssel, Schalter oder Funksender ausgestattet und wird innen (bei der Ausfahrt) mit einem Schnurzug gesteuert.

Die Auflagen der Garage bzw. der Gehsteigauf- und Überfahrten sind dem bewilligten

Baubescheid der MA 37 zu entnehmen. Es gelten die Wr. BO und das Wr. GAR G sowie alle technischen Normen und OIB-RL der Garage betreffend.

3.2 Kelleraußenwände

Die erdberührten Außenwände werden gemäß den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen ausgeführt. Es werden wasserdichte Hauseinführungen für die Versorgungsleitungen durch den Baumeister hergestellt. Die Übergabe an die anderen Gewerke (zB Elektro, Installateur) erfolgt ca. 20cm nach Wandinnenseite.

3.3 Außenwände

Die Außenwände werden in Stahlbeton lt. Plänen und statischem Erfordernis ausgeführt. Außen wird eine Wärmedämmverbund-Fassade nach bauphysikalischen Vorgaben angebracht. An den Feuermauern wird eine Dämmung lt. bauphysikalischen Anforderungen angebracht.

3.4 Zwischenwände/ Trennwände

Alle Mauerwerks- und Betonwände werden lt. statischen und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk bzw. Metallständer - Leichtbaukonstruktion mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

3.5 Parteienkeller – Trennwände

Ausführung als Metalltrennwände, zB. System Gerhardt-Braun - Trennwandsysteme oder gleichwertiges, ca. 2,20 Meter hoch, Türen mit Zylindervorhangschloss in die Zentralsperranlage integriert, mit Wohnungsschlüssel sperrbar und Top-Nummernbezeichnung.

3.6 Decken – Raumhöhe

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. In den Nassräumen sowie den Vorräumen und wenn erforderlich in den Abstellräumen, werden abgehängte Decken aus Gipskartonplatten ausgeführt und malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten an der Untersicht eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen. Die lichte Raumhöhe beträgt in den Aufenthaltsräumen ca. 2,50m.

3.7 Stiegenhaus und Eingangsbereich, Keller

Die Hauptstiege besteht aus zweiläufigen Stahlbetonlaufplatten mit Zwischenpodest lt. Plan mit Kernbetonstufen lt. Statik, diese wird schalltechnisch entkoppelt. Der Stufenbelag wird mit Feinsteinzeug in entsprechender Stärke mit Trittstufen hergestellt. Die An- und Austrittsstufe ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu markieren. Fliesentyp Cerabella Feinsteinzeug (30x60) dark anthrazit. Ausführung entsprechenden ÖNORM und OIB-Richtlinie (Keller, Fahrradabstellraum wird nicht gefliest).

Die jeweils erste und letzte Stufe pro Stockwerk wird für Sehbehinderte in hellgrau verlegt Fliesentyp Cerabella Feinsteinzeug (30x60) GREY oder mit einem Sicherheitsstreifen normgerecht versehen.

Im Eingangsbereich wird als Schmutzfänger eine Fußabstreifmatte flächenbündig hergestellt.



Produkt: SIXFORM STAR oder gleichwertiges

3.8 Dach

Das Dach wird als Sargdeckelkonstruktion ausgebildet und nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen errichtet. Die Eindeckung erfolgt mit kleinteiligen Dachplatten – Eternit Rhombus oder gleichwertiges.

3.9 Terrassen, Balkone, Loggien

Stahlbeton Konstruktion mit in Kies verlegten Betonplatten (40/40cm). Alle Aufbauten richten sich nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen und sind lt. statischer und bauphysikalischer Berechnung für Wohnungsnutzlasten berechnet und dimensioniert. Sämtliche Flächen sind nicht für eine Poolaufstellung geeignet. Auf jeder Terrasse befinden sich ein frostsicherer, selbstleerender Kaltwasseranschluss, eine Außensteckdose und ein Außenlicht.

3.10 Schlosserarbeiten

Terrassen- und Balkongeländer: Die Terrassen- und Balkongeländer werden als Sprossengeländer in verzinktem Stahl ausgeführt oder gleichwertigen bzw. wird dies gemäß Einreichplanung ausgeführt.

Beim Aufgang zu den Dachterrassen wird ein Stabgeländer, gem. EP, errichtet. Die OIB Richtlinien sind hierfür einzuhalten.

Stiegenhaus: Im Bereich des Stiegenhauses werden außen Handläufe auf Konsolen mit Rosetten montiert. Im Bereich der Stiegenhausspindel wird ein Stabstahlgeländer montiert. Oberfläche beschichtet nach Wahl des Auftraggebers. Handläufe müssen sich kontrastreich entsprechend der Kontraststufe II ($K > 30$ gem. Tabelle 1, ÖNorm B1600) vom Hintergrund abheben.

3.11 Estriche

Alle Estriche werden, gemäß der bauphysikalischen Berechnung, in den Wohnungen, Stiegenhäusern schwimmend verlegt und in den Wohnungen als Heizestrich in der erforderlichen Stärke ausgeführt. Die bauphysikalischen Anforderungen für Wien werden erfüllt.

3.12 Blitzschutzanlage gem. ÖVE/ÖNORM EN62305

Das gesamte Wohngebäude wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamentterder ausgestattet.

Die Blitzschutzanlage ist gemäß der derzeit gültigen Normen- und Gesetzeslage entsprechend herzustellen.

4. Versorgung und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung | Abwasser

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz von Wien und wird über den Haustechnikraum im Kellergeschoß eingespeist.

Die Entsorgung sämtlicher Fäkalabwässer erfolgt über den Hauskanal in das Kanalnetz der Stadt Wien.

4.2 Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser)

Die Wärmeversorgung erfolgt durch „Wien Energie“ mittels einer Gaszentralheizung und Sonnenkollektoren. Die neu errichtete Steigleitung ist an die Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss angeschlossen.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitung, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“.

4.4 Telefonanschluss Festnetz und Telekabel

In den Wohnungen wird im Wohnzimmer eine Multimediadose (Telefon, WLAN, Telekabel) eingebaut. Es werden 2 Leitungen direkt dorthin verlegt:

A1 – Glasfaserkabel direkt im Wohnungsinnen oder gleichwertiges

In den anderen Zimmern werden entsprechende Leerdosen-Multimedia eingebaut.

4.5 Müllentsorgung

Der Müllplatz befindet sich im Außenbereich (Hofbereich) der Liegenschaft mit vorhandenen Müllgefäßen der MA 48. Der Müllplatz ist versperrt und wird oben nur mit einem Lochblech verkleidet sodass eine natürliche Abluft gegeben ist.

5. Allgemeine Einrichtungen

5.1 Schließsysteme

Das Objekt wird mit einem Schließsystem zB der Fa. EVVA, System 4KS oder gleichwertigen ausgestattet. Jeder Wohnung werden drei Schlüssel übergeben. Diese sperren das Hauseingangstor, den Müllraum, den Kinderwagenabstellraum, den Fahrradabstellraum, den zur Wohnung gehörigen Briefkasten, das zur Wohnung gehörige Kellerabteil inkl. der Zugangstüren und die Wohnungseingangstüre.

5.2 Kellerabteile

Die Kellerabteile verfügen über ein Vorhängeschloss mit Zylinder gemäß Hausschließsystem.

Siehe auch Punkt 4.5 „Parteienkeller – Trennwände“

5.3 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Gargenplätze

Im Kellergeschoß befindet sich der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie 8 Garagenstellplätze.

Diese sind mit dem Aufzug erreichbar.

5.4 Müllraum

Sperrbarer Müllplatz für Großraumgefäße entsprechend den Behördenvorschriften und Plänen. Es werden zum Schutz vor Verschmutzungen und Beschädigungen Scheuerleisten an den Wänden und gegebenenfalls der Türe angebracht. Im Müllraum ist ein Bodenablauf mit Geruchsverschluss lt. Plan vorgesehen. Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Der Müllplatz wird mit einem Wasseranschluss ausgestattet.

5.5 Aufzug

Die Aufzugsanlage wird vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß geführt und ist mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Anlage wird behindertengerecht ausgeführt.

Die Wohnhausanlage ist mit einem Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb, maschinenraumlos mit richtungsabhängiger Sammelsteuerung und digitaler Stockwerksanzeige ausgestattet.

Die Ausstattung inkludiert Handgriffe, einen Spiegel, ein Bedienungspaneel und Beleuchtung. Die Kabine besitzt Teleskopschiebetüren gemäß den aktuellen Sicherheitsvorschriften und Normen. Die Schachttüren außen werden Edelstahl ausgeführt.

Bewegliche Türelemente und Türrahmen sind zur unmittelbaren Umgebung kontrastierend gemäß Kontraststufe II (K = 30 gemäß Tabelle 1) auszuführen.

Für die Gestaltung der Bedienungselemente (Befehlsgeber) von Personenaufzügen ist die ÖNORM EN 81-70 anzuwenden.

Sensortaster oder Taster ohne definierten Druckpunkt sind unzulässig, wenn sie nicht die Anforderungen von ÖNORM EN 81-70:2005, Tabelle 2 erfüllen.

Ein Modul zur Sprachansage ist für spätere Nachrüstung vorzusehen.

Behindertengerechte Kabine mit 110/140; mind. Türe 90/210, triebwerkslos

Der Aufzug ist mit Pressspanplatten oder Ähnlichen auszukleiden um die Kabine für den Zeitraum des Einzuges der Eigentümer/Mieter zu schützen.

5.6 Stiegenhaus und Eingangsbereich

Der Eingangsbereich und das Stiegenhaus werden farblich weiß gestaltet und mit entsprechenden Beleuchtungskörpern versehen. Im Eingangsbereich (Bereich Postkästen) befindet sich eine mit moosbegrünte Wand oder gleichwertiges, welche eventuell hinterleuchtet wird (2-3 Spots). Der Bodenbelag in

6. Fassaden

6.1 Straßenfassade / Hoffassade

Die Fassaden werden mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Farbgestaltung bzw. Kunstgestaltung nach Auswahl des Wahl Bauträgers, abgestimmt mit dem Einreichplan.

7. Innenausbau

7.1 Wohnungseingangstüren

Die einflügelige Wohnungseingangstüre (Durchgangslichte 90cm x 210cm) besteht aus einer einbruchhemmenden Stahlzarge (WK 3) mit einem Sicherheitstürblatt in EI₂₃₀ C-Ausführung, Klimaklasse C, aushubssichere Bänder, einbruchshemmende Mehrfach-Verriegelung, Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild und Türschließer. Brandschutz: EI₂₃₀ C-geprüft nach ENV 1634.

Dekor: Innenseite und Außenseite - glatt mit MDF – Platte in Weiß mit Namensschild außen und Türspion. Inkl. aller Anschlussfugen, Zarge an Wand, Türstaffel an Boden mit geeigneter Acryl- bzw. Silikonfuge versehen oder ähnlichen Modell (Bsp. Bodenbündig)

7.2 Innentüren und Zargen

7.2.1 Holztüren:

Die Innentüren werden mit Holzzarge mit 2 Bändern und Holztürblättern (Röhrenspan) in Weiß matt glatt und mit einem Beschlag in Alu gebürstet hergestellt. (Größe 80/200 cm). Dort wo erforderlich, sind Türstopper an der Wand in Silikon auszuführen bzw. werden diese bei der Übergabe an den Käufer ausgeteilt.



Innentüren Abstellraum:

Die Türen werden mit Lüftungsschlitzen versehen

Beschlag:



Alu gebürstet (oder gleichwertiges)

7.2.2 Glastüren (wo planerisch dargestellt):

Die Glastüren mit Holzzargen werden als Nur-Glas-Türen und mit einem Beschlag in Edelstahl ausgeführt.

7.2.3 Schiebetüren (wo planerisch dargestellt)

Ausführung: innenlaufend aus Holz, Farbe weiß mit Muschelgriff Edelstahl nicht versperrbar -
Durchgangshöhe 200 cm in verstärkten Gipskartonwänden

7.3 Fenster und Terrassentüren:

Kunststoff -Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert gesamtes Fenster max. 1,0 W/m²K), außen gem. behördlicher Auflagen, innen weiß Ral 9010, Fenster außen anthrazit

Die öffnenbaren Elemente mit Drehkippsbeschlag in Alu eloxiert, lt. Sortiment des Fensterlieferanten und Abstimmung mit dem AG.

Außenfensterbänke ALU System in RAL Farbe gemäß Wahl AG.

Innenfensterbänke in weiß aus beschichteten Holz. Abschluss innen rund ausgeführt.

7.4 Fenster und Terrassentüren:

7.4.1. Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen

Kunststoff -Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert gesamtes Fenster max. 1,3W/m²K), außen gem. behördlicher Auflagen, innen weiß RAL 9010, außen anthrazit. Mit Drehkippsbeschlag in Alu eloxiert, lt. Sortiment des Fensterlieferanten und Abstimmung mit dem AG.

Außenfensterbänke ALU System in RAL-Farbe gemäß Wahl AG.

Innenfensterbänke in weiß aus beschichteten Holz. Abschluss innen rund ausgeführt.

7.4.2. Dachflächenfenster – Dachgeschosswohnungen

Holz-Alu-Verbunddachflächenfenster händisch & elektrisch bedienbar (Funkfernbedienung). Außenbeschattung und Gesamtenergiedurchlassgrad gem. bauphysikalischer Berechnung zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung. Die Farbgebung ist innen weiß kunststoffbeschichtet, außen gem. behördlichen Auflagen.

Ausführung: Klapp-Schwing-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

7.5 Beschattung für Wohnungen:

7.5.1. Fenster und Fenstertürelemente

Alle Wohnungen erhalten Raffstores

7.5.2. Dachflächenfenster DG:

Die Dachflächenfenster erhalten Markisetten $F_c = 0,4$, welche elektrisch bedienbar sind. Farbgebung strassenseitig gem. behördlicher Auflagen bzw. Auswahl AG.

7.6 Fußbodenbeläge

7.6.1. Parkett

Wohnküchen, Zimmer, Vorräume, Abstellraum:

Ausführung Echtholzfertigparket in Eiche Country natura geschliffen matt (Fa. Scheucher), 180x140x9,8 Stärke vollflächig verklebt und verlegt. Sesselleiste: Sockelleisten aus Holz (passend zu Parkett) Alu-Übertrittschienen wo erforderlich.

Fabrikat: Eiche Country natura



7.6.2. Fliesen:

Bad, WC: Ausführung Feinsteinzeug - Produkt: MARGRES Concept Beige – Fliesengröße 60x30 cm R10B -
Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG



7.6.3. Terrassen, Balkone, Loggien

Betonplatten (40/40cm) im Kiesbett verlegt (oder gleichwertiges);



7.7 Wandbeläge

7.7.1 Fliesenbeläge Wand

Bad mit WC: Ausführung keramische Fliesen - Produkt – MARGRES Concept Beige – Fliesengröße 60x30 cm R10B; Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG



Verlegung bis ca. Tür-Zargenoberkante in den Spritzwasserbereichen) Fuge in Fliesenfarbe
WC (eigener Raum): Verlegung im Bereich Spülkasten bis zu der Höhe der VSS, ca. 1,20 Meter
Rest Innendispersion 2mal deckend

7.7.2 Wohnungswände

Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion 2mal deckend gestrichen.

Acrylverfugung bei Anschlusskante Wandbelag, sowie bei allen Einbauteilen aller Art (Fußbodenheizungsverteiler,)

7.7.3 Allgemeinbereiche

Wände werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion 2mal deckend gestrichen.

Kellerwände bleiben in Betonausführung.

Saubere Abschlusskante (gemalt oder Silikon/Acryl) bei Sockelleiste zu Wand – nach Rücksprache mit dem AG

7.8 Spiegel (Bad)

Ausführung: im Bereich der Waschtische fliesenbündig verlegt

7.9 Badewannenverkleidung

Ausführung: verflies mit MARGRES Concept Beige – Fliesengröße 60x30 (Bodenfliesen)

Generell gilt: Silikonverfugung zum Boden und Wandbelag bzw. Sockelleisten

8. Haustechnik

Die Anmeldung von Kabel-TV, Strom und Telefon sowie die diesbezüglichen Montagen sind vom Käufer zu veranlassen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen.

8.1 Elektroinstallationen

Die Installation führt vom Zähler, welcher im Technikraum des Kellergeschosses situiert ist, in die Wohnung. Die Verkabelung verläuft im Isolierrohr Unterputz bis zum wohnungsseitigen Verteiler. Als Schalter- und Steckdosenmaterial wird SCHRACK VISIO 50 in Weiß ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.

8.1.1. Wohnungsverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter) sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern sowie Leerverteiler für Wireless-WLAN.

8.1.2. Telekabel und Telefon

Multimediasdose: Verlegung in die Wohnung in das Wohnzimmer.

A1 – Glasfaserverkabelung bis ins Wohnungsinere

8.1.3. Alarmanlage

Eine Leerverrohrung für die Installation einer Alarmanlage wird je Wohnungseingangstüre vorbereitet.

Eine funkgesteuerte Alarmanlage mit Innenschutz kann jederzeit vom Käufer nachgerüstet werden.

8.1.4. Gegensprechanlage mit Türöffner

Gegensprechanlage (Audio) der Marke IKALL

Innensprechanlage Serie Mini Cos. 2708W



8.1.5. Stromkreise

Mindestens 3 Stromkreise für Licht und Steckdosen, 1 Stromkreis für Waschmaschine, je 1 Stromkreis für Geschirrspüler und Herd. Die Stromkreise sind in Anlehnung an die Vorgaben der ÖVE/ÖNorm E8015 in Abhängigkeit der Wohnungsgröße herzustellen.

Eine Änderung der Aufteilung ist durch den AG aufgrund der PP jederzeit möglich!

WHG bis 50m2: 2 FI-Schutzschalter
je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, E-Herd, 2 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreise

WHG 50-75m2: 2 FI-Schutzschalter
je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, E-Herd, 3 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreise

WHG 75-125m2: 2 FI-Schutzschalter
je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, Trockner, E-Herd, 4 Schuko-Kreise und 2 Lichtkreis

8.1.6. Steckdosen

Nachstehend wird die Anzahl der Steckdosen innerhalb der Wohnung angegeben (ca. Stück), diese sind im Detail pro Raum lt. Ausführungsplanung herzustellen.

Hinweis:

Die unten angeführte Aufstellung der Schalter und Steckdosen etc. ist eine Standardauflistung. Änderungen aufgrund der Ausführungsplanung obliegen dem AG!

Hinweis: der Wohnungsverteiler Multimedia sowie der Wohnungsverteiler (Starkstrom) befindet sich entweder im VR oder AR (erwünscht).

Vorräume: 2 Wechselschalter Licht
1 x 1-fach Steckdose
1 Audio - Innenstelle bei Wohnungseingangstür
1 Deckenauslass
1 Einzelrauchmelder
1UP-Wohnungsverteiler = Multimedia (Schwachstrom)
1UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
1UP Klingeltaster (vor der Wohnungseingangstüre)

Gang:
2 Wechselschalter Licht
1 x 1-fach Steckdose
1 Deckenauslass
1 Einzelrauchmelder

WC:
1 Lichtschalter innenliegend
1 Ventilator oder UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
1 Deckenspot

Schrankraum:
1 Lichtschalter außenliegend
1 x 1-fach Steckdose
1 Deckenauslass (Licht)

Abstellraum:
1 x 2-fach Steckdose für WM-Anschluss und Trockner
1 Deckenauslass
1 Lichtschalter innen/außenliegend (je nach Machbarkeit)

Bad:
1 x Doppellichtschalter außenliegend für Licht und Lüftung
1 x 2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
1-fach Steckdose
1 Ventilator (Lüftung)
1 Deckenauslass
1 Spiegellicht (Wandauslass mittig über Spiegel) inkl. 2-fach Steckdose bei Spiegel inkl. Klappenabdeckung
1 Anschluss Handtuchheizkörper (elektrisch zuschaltbar)

Zimmer:
1 Lichtschalter bei Kinderzimmer bzw.
2 Wechselschalter Licht bei Schlafzimmer
1 Deckenauslass (Licht)
1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters
2 x 2-fach Steckdosen sinnvoll situiert
1 Multimediadose inkl. 2-fach Steckdosen
1 Einzelrauchmelder
1 Leerdose für TV / Telefon / Internet (3-er Kombi)

Wohn- und Esszimmer

(ohne Küche):
1 Lichtschalter für Balkon, Terrasse, Loggia
2 Wechselschalter Licht

3 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich) – in einer Fluchtlinie verteilt
4 x 2-fache Steckdosen (zwei davon jeweils neben Multimediadosen)
1 Einzelrauchmelder
2x3-er Kombi Leerdosen für TV / Telefon / Internet

Wohnküche (Küche inkl.

in Wohnzimmer):

1 Lichtschalter für Balkon, Terrasse, Loggia im Wohnbereich
1 x 1-fach Steckdose unterhalb des Lichtschalters beim Raumeingang
2 Wechselschalter Licht
2-3 Deckenauslass im Bereich Wohn- und Essbereich
4 x 2-fache Steckdosen (zwei davon jeweils neben Multimediadosen)
1 Einzelrauchmelder
2 Leerdosen für TV / Telefon / Internet (3-er Kombi)
2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
2 3-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche oder 3x 2-fach
1 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose Zusatzgerät (z.b. Mikrowellenherd)
1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung
1 x 1-fach Steckdose

Küche

(getrennter Raum):

1 Lichtschalter
1 Deckenauslass
2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
2 x 3-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche oder 3 2-fach
1 x 2-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Steckdose Zusatzgerät (z.b. Mikrowellenherd)
1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung
1 Einzelrauchmelder

Balkon, Terrasse,

Loggien:

1 Wandauslass inkl. Außenleuchte laut BAB

8.2. Heizungsinstallationen

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über ein im Keller installiertes Gasbrennwertgerät.

Die Erwärmung des benötigten Warmwassers erfolgt dezentral je Wohnung, welche über den geplanten Gasbrennwert – Wandkessel versorgt werden. Zusätzliche Sonnenkollektoren am Dach situiert.

8.2.1. Fußbodenheizung

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Wohn-Esszimmer sowie die Schlafzimmer, Gang und Bad haben eigene Temperaturregler (Raumthermostat). In den restlichen Räumen (Vorraum, WC, AR) kann die Fußbodenheizung ein- oder ausgeschaltet werden.

8.2.2. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral durch „Wien Energie“ mittels einer Gaszentralheizung in Kombination mit Solaranlage.

8.3. Sanitärinstallationen

Grundsätzlich sind alle erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung lt. Ausstattungsbeschreibung beinhaltet.

8.3.1. Sanitärausstattung

WC:



Laufen Pro – Wand-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten mit Wassersparender 2 Mengen-Spültechnik, weiß inkl. Sitz und Deckel weiß, Scharniere Edelstahl. Drückerplatte Geberit in Weiß.

WC-Handwaschbecken:



Laufen PRO S Serie - Handwaschbecken 36 x 25 cm

WC-Armatur:



Concept 100 Waschtisch- Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur.

Bad - Waschtisch:



Waschtisch Laufen Pro S Serie 60 x 46,5

Badewanne und Armatur:



Fabrikat: Badewanne Concept , 180 x 80 weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Schwalleinlauf links



Mischer: Wanne- Einhebelmischbatterie, mit Umsteller – Handbrause mit Brauseanschlussbogen.
Fabrikat Concept 200

Dusche:

Musterausführung Duschrinne



Bodenbündig mit integriertem Rigol und Nur-Glaskonstruktion/GKW laut Einreichplan / Armatur Fabrikat Concept 200

Handtuchheizkörper elektrisch:

Fabrikat Zehnder Universal oder gleichwertiges - einlagig, 60x180 cm bzw. lt. Heizlastberechnung, weiß

Lüftung:

Bäder und WC's: Raumlüfter – Fabrikat: Helios oder gleichwertiges

Küche: für die Küchenabluft ist eine Umluft vorgesehen.

Kühlung: (Leerverrohrung, wird im 2. DG vorbereitet)

Es werden die Installationen für eine Kühlung (Split- Klimagerät) zwischen dem Platz für die Außengeräte und den möglichen Plätzen der Innengeräte in den Aufenthaltsräumen vorbereitet.

9. Begrünte Flächen:

Die zu begrünenden Flächen werden mit entsprechenden Erdreich aufgefüllt und planiert. Dem Eigentümer wird eine Packung Rasensamen bei Übergabe zur Verfügung gestellt. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist von jedem Eigentümer selbst durchzuführen.

Dachterrassen: extensive Begrünung lt. Einreichplanung

Allgemeine Rasenfläche: wird v. AG angebaut oder Rollrasen

10. Sonstiges

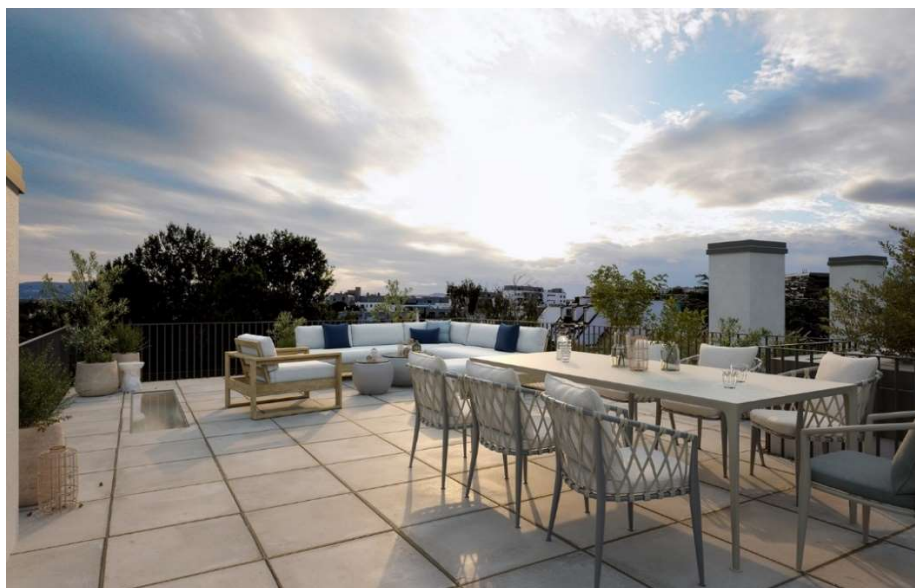
In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Plänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und den daraus folgenden Änderungen des baubewilligten Planes, ist dieser umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform und auf Kosten des Wohnungskäufer/in.

Die Ausführung aller Leistungen hat dem Stand der Technik, den einschlägigen Normen und Gesetzen sowie dem Baubescheid zu entsprechen.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in der Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere, wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.

Es gelten die angegebenen Produkte oder Gleichwertige – diese sind mit dem AG davor abzustimmen!

Die Ausführung bzw. Auswahl, Farbe etc. ist mit dem AG abzustimmen



Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.