

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



1100 Wien, Unter-Laaer-Straße 5

„Der Naschgarten“



Inhaltsstruktur

Inhalt

1.	Allgemein.....	4
2.	Erdarbeiten.....	6
3.	Rohbau.....	6
3.1.	Gründung.....	6
3.2.	Gehsteig und Garage.....	6
3.3.	Kelleraußenwände.....	7
3.4.	Außenwände.....	7
3.5.	Zwischenwände/ Trennwände.....	7
3.6.	Parteienkeller – Trennwände.....	7
3.7.	Decken.....	7
3.8.	Stiegenhaus und Eingangsbereich, Keller.....	8
3.9.	Dach.....	8
3.10.	Terrassen, Balkone, Loggien.....	8
3.11.	Schlosserarbeiten.....	8
3.12.	Estriche.....	9
3.13.	Blitzschutzanlage.....	9
4.	Versorgung und Entsorgung.....	9
4.1.	Wasserversorgung Abwasser.....	9
4.2.	Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) und passive Kühlung.....	9
4.3.	Stromversorgung.....	9
4.4.	Telefonanschluss Festnetz.....	9
4.5.	Telekabel.....	9
4.6.	Müllentsorgung.....	10
5.	Allgemeine Einrichtungen.....	10
5.1.	Schließsysteme.....	10
5.2.	Kellerabteile.....	10
5.3.	Kinderwagenabstellraum / Fahrradabstellraum.....	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.	Begrüntes Flachdach.....	11
5.10.	Orientierungsnummer.....	11
5.11.	Boden- und Wandbeläge.....	12
5.12.	Notbeleuchtung.....	12
6.	Fassaden (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
7.2.3.	Schiebetüren (wo planerisch dargestellt).....	13
7.3.	Fenster und Terrassentüren – Regelgeschosse.....	13
7.4.	Fenster und Terrassentüren – DG 2	14
7.4.1.	Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen	14
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
7.5.3.	Notausstiegsfenster.....	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.	Spiegel (Badezimmer).....	16
7.8.	Badewannenverkleidung (wo eine Badewanne ausgeführt wird)	16
8.	Haustechnik	16
8.1.	Elektroinstallationen	17
8.1.1.	Wohnungsverteiler.....	17
8.1.2.	Telekabel	17
8.1.3.	Telefon.....	17
8.1.4.	Gegensprechanlage mit Türöffner	17
8.1.5.	Stromkreise.....	18
8.1.6.	Steckdosen.....	18
8.2.	Heizungs- und Kühlinstallationen.....	21
8.2.1.	Fußbodenheizung und -kühlung.....	21
8.2.2.	Warmwasseraufbereitung.....	21
8.2.3.	Sanitärinstallationen.....	21
8.2.4.	Sanitärausstattung.....	21
9.	Begrünte Flächen.....	24
10.	Beleuchtung und Schalterprogramm Allgemein Bereiche	24
11.	Sonstiges.....	25

1. Allgemein

Neubau einer Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen, aufgeteilt in BT 1 (11 Wohnungen) und BT 2 (13 Wohnungen) sowie 16 Garagenstellplätzen und 4 Lagerflächen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1100 Wien, Unter-Laaer-Straße 5.

BAUTRÄGER:	Rustler Immobilienentwicklung GmbH Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
TREUHÄNDER:	LOOS & POCK Rechtsanwälte Mariahilfer Straße 196 A - 1150 Wien
PLANUNG:	Rustler Baumanagement GmbH Mariahilfer Straße 196 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 Vorarlberger Allee 46 A – 1230 Wien

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.

Im Bauteil 1 bleibt der vordere Trakt (zur Straße hin) bestehen. Hier gelten die Details lt. Plan

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 Bohrpfahlwände mit Spritzbetonausfachung. 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 lt. ÖVE – Vorschrift im Fundament verlegt und bis Geländeoberkante hoch geführt.

3.2. Gehsteig und Garage

Die Auflagen der Garage bzw. der Gehsteigauf,- und überfahrten sind dem bewilligten Baubescheid der MA 37 zu entnehmen.

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

3.3. Kelleraußenwände

Die erdberührten Außenwände werden gemäß den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen ausgeführt.

3.4. Außenwände

Die Außenwände werden in Massivbauweise (Beton oder Ziegel) 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.

3.5. Zwischenwände/ Trennwände

Alle Mauerwerks- und Betonwände werden lt. statischen und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk bzw. Metallständer - Leichtbaukonstruktion mit einfacher Gipskartonbeplankung ausgeführt. Für die Oberschränke in den Küchen ist eine punktuelle Verstärkung, Oberkante 2.10m, vorgesehen.

3.6. Parteienkeller – Trennwände

Ausführung als Holztrennwände, z. B. der Fa. Braun - Trennwandsysteme oder gleichwertiges, mind. 2,00 Meter hoch, Türen mit Zylindervorhangschloss in die Zentralsperranlage integriert, mit Wohnungsschlüssel versperrbar und Top-Nummernbezeichnung.



Musterdarstellung Trennwände

3.7. Decken

Es werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt und endbeschichtet. In den Nassräumen (Badezimmer oder WC) sowie in den Vor- und Abstellräumen, werden abgehängte Decken aus Gipskartonplatten, nur ausgeführt, wenn diese bautechnisch erforderlich und unumgänglich sind. Im Falle einer Ausführung werden diese 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.

3.8. Stiegenhaus und Eingangsbereich, Keller

Die Hauptstiegen bestehen aus zweiläufigen Stahlbetonlaufplatten mit Zwischenpodest lt. Plan mit Kernbetonstufen lt. Statik, welche schalltechnisch entkoppelt wird. Der Stufenbelag wird im Bereich der Trittstufe mit Fliesen in entsprechender Stärke ausgeführt. Die Setzstufe bleibt unverfließt in Sichtbetonoptik. Der Bodenbelag im Eingangsbereich wird ebenfalls mit Fliesen hergestellt. Im Eingangsbereich werden als Schmutzfänger Fußabstreifmatten flächenbündig ausgeführt.



Produkt: SIXFORM STAR oder gleichwertig

3.9. Dach

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

3.10. 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, selbstleerer Kaltwasseranschluss, eine Außensteckdose und ein Außenlicht. Auf der Dachterrasse befindet sich ein Außenlicht und ein Wasseranschluss (dieser ist im Winter entsprechend abzdrehen und zu entleeren).

Die Dachterrassen erhalten lt. Einreichplanung und Vorgabe des Flächenwidmungsplans eine extensive Begrünung bzw. einen Rasen.

3.11. Schlosserarbeiten

Terrassen- und Balkongeländer: Die Terrassen- und Balkongeländer werden als Sprossengeländer in verzinktem Stahl oder gleichwertig ausgeführt. Die Trennung der Dachterrassen, sowie auch die Abtrennung auf den Balkonen zwischen Balkonfläche und den behördlich vorgeschriebenen Kiesstreifen, welche nicht nutzbar sein dürfen, erfolgt durch ein Sprossengeländer. Der Zugang zu den Dachterrassen wird als Sprossengeländer ausgeführt bzw. gem. Einreichplan.

Stiegenhaus: Im Bereich der Stiegehäuser werden außen Handläufe auf Konsolen mit Rosetten montiert. Im Bereich der Stiegenhausspindeln (sofern vorhanden) werden Stabstahlgeländer montiert. Oberfläche beschichtet nach Wahl des Bauträgers.

3.12. Estriche

Alle Estriche werden, gemäß der bauphysikalischen Berechnung, in den Wohnungen, Stiegenhäusern schwimmend verlegt und in den Wohnungen (Aufenthaltsräumen sowie Sanitärräumen) als Heiz- sowie Kühlestrich ausgeführt.

3.13. Blitzschutzanlage

Das gesamte Wohngebäude wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenteerde ausgestattet. Die Blitzschutzanlage wird entsprechend der derzeit gültigen Normen- und Gesetzeslage hergestellt.

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) und passive Kühlung

Die Bereitstellung der Heizenergie erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, welche die Parameter Nachhaltigkeit sowie geringe laufende Betriebskosten perfekt bedient und zugleich zur Kühlung im Sommer herangezogen werden kann. Um den besten Wohnkomfort sicherzustellen wird die gewonnene Wärmeenergie durch eine Fußbodenheizung an die Wohnräume abgegeben. Zusätzlich befindet sich in jedem Badezimmer ein Wandheizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt synchron zur Bereitstellung der Wärmeenergie mittels der umweltschonenden Wärmepumpe.

4.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Haussteigleitung, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wien Energie“. Weiteres wird eine Photovoltaik am Dach installiert. Diese befindet sich am Dach des Bauteil 1.

4.4. Telefonanschluss Festnetz

Es ist vom Verteiler in der Wohnung zu den in den Stiegenhäusern befindlichen Anschlussstellen eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

4.5. Telekabel

Es ist vom Verteiler in der Wohnung zu den in den Stiegenhäusern befindlichen Anschlussstellen eine Leerverrohrung inklusive Verkabelung vorgesehen. Der Anschluss selbst wird vom Käufer beim Netzanbieter bestellt.

4.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über im Objekt vorhandene Müllgefäße der MA 48. Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss des straßenseitigen Bauteils 1.

5. Allgemeine Einrichtungen

5.1. Schließsysteme

Das Objekt wird mit einem Schließsystem z. B. der Fa. EVVA 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.

5.3. Kinderwagenabstellraum / Fahrradabstellraum

Im Kellergeschoß befinden sich die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Diese sind mit dem Aufzug erreichbar.

5.4. Müllraum

Sperrbarer Müllraum 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 Müllraum wird mit einem Wasseranschluss ausgestattet und verfügt über eine mechanische Lüftung über Dach.

5.5. Aufzug

Die Aufzugsanlagen werden vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß geführt und sind mit einem Notrufsystem ausgestattet. Die Anlagen werden behindertengerecht ausgeführt. Die Wohnhausanlage ist mit zwei schallentkoppelten Schachtaufzügen als Personenaufzüge mit Seilantrieb, maschinenraumlos mit richtungsabhängiger Sammelsteuerung und digitaler Stockwerksanzeige ausgestattet. Die Ausstattung inkludiert einen Handgriff, einen Spiegel, ein Bedienungspaneel und Beleuchtung. Die Kabine besitzt Teleskop-schiebetüren gemäß den aktuellen Sicherheitsvorschriften und Normen.

5.6. Stiegenhaus und Eingangsbereich

Die Eingangsbereiche und die Stiegenhäuser werden farblich weiß gestaltet und mit entsprechenden Beleuchtungskörpern versehen. Der Bodenbelag in den Gangflächen wird in großformatigen Fliesen ausgeführt. Im Eingangsbereich wird im Fußbodenbelag eine Fußmatte flächenbündig hergestellt.

5.7. Brieffachanlagen

Es wird eine Brieffachanlage für 24 Wohnungen und 4 Lager im Eingangsbereich errichtet.

5.8. Eigengärten

Die Eigengärten im Erdgeschoss werden mit entsprechenden Erdreich aufgefüllt und planiert. Die angrenzenden Gartenabtrennungen werden mittels einem Maschendrahtzaun (ca. 1 Meter Höhe) hergestellt. Auf den Terrassen und Balkonen kommen Betonplatten zur Ausführung. Die Flachdächer werden wartungsbedingt mit Kiesschüttung bzw. extensiv begrünt ausgeführt.

Die Dachterrassen werden gemäß Einreichplan mit einer extensiven Begrünung versehen, bzw. mit Rasen. Ersatzpflanzung laut behördlicher Vorschreibung: Es wird festgehalten, dass die Ersatzbäume, in Abstimmung mit der Behörde, im Bereich des Kinderspielplatzes als auch im Eigengarten vorgesehen sind.

Es gilt der rechtskräftige Baumbescheid, wie folgt:



5.9. Begrüntes Flachdach

Es wird ein extensiv begrüntes Flachdach hergestellt.

5.10. Orientierungsnummer

Die Orientierungsnummer wird gem. behördlichen Auflagen (Situierung, Ausgestaltung) inkl. Beleuchtung hergestellt.

5.11. Boden- und Wandbeläge

Die Wände der oberirdischen Allgemeinbereiche (Gänge und Stiegenhaus) werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion 2mal deckend gestrichen. Der Bodenbelag wird hier in Fliesen – Produkt: Procasa Salon Gris – Fliesengröße 30,5 x 61 cm – Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG ausgeführt. Acrylfugen in den Stoßbereichen.



Procasa

5.12. Notbeleuchtung

Wird gemäß TRVB-Richtlinie errichtet.

6. Fassaden (Straßenfassade / Hoffassade)

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

Fassadenbegrünung:

Im Bereich der Straßenfassade werden 2 Blumentröge auf öffentlichem Gut errichtet (laut Plan).

7. Innenausbau

7.1. Wohnungseingangstüren

Die einflügelige Wohnungseingangstüre (Durchgangslichte 90cm x 210cm, WK2) besteht aus einer einbruchhemmenden Holz- oder Stahlzarge mit einem Sicherheitstürblatt in EI230-Ausführung, Klimaklasse B, aushubsicheren Bändern, Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild. Brandschutz: EI230-geprüft nach ENV 1634. Dekor: Innenseite und Außenseite - glatt mit MDF – Platte in Weiß.

7.2. Innentüren und Zargen

7.2.1. Holztüren

Die Innentüren werden mit Holz- oder Stahlzarge mit 2 Bändern und Holztürblättern (Röhrenspan) in Weiß matt glatt und mit einem Beschlag in Alu gebürstet (oder gleichwertiges) hergestellt. Größe 80/200 cm. Dort wo erforderlich, werden Türstopper an der Wand in Silikon ausgeführt.



Innentüren Abstellraum:

Die Türen werden bei Notwendigkeit mit Lüftungsschlitzen versehen

Beschlag:



Alu gebürstet (oder gleichwertiges)

7.2.2. Glastüren (wo planerisch dargestellt)

Allfällige Glastüren 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 – Regelgeschosse

Kunststoff - Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen, außen gem. behördlicher Auflagen, innen weiß Ral 9010. Außenfensterbänke ALU System in RAL Farbe gemäß Wahl AG. Innenfensterbänke in Weiß aus beschichtetem Holz

EG – Straßenansicht: Außen dunkelbraun (Holzoptik) entweder Holz oder Kunststoff holz foliert – nach Vorgaben des AG. Innen weiß oder Holz

EG-Straßenfront: im Bereich der Terrassentüren kommt eine Glasbrüstung (satinert)

7.4. Fenster und Terrassentüren – DG 2

7.4.1. Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen

Kunststoff - Fenster/Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen, außen gem. behördlicher Auflagen, innen in weiß RAL 9010. Außenfensterbänke ALU System in RAL-Farbe gemäß Wahl AG. Innenfensterbänke in der Farbe Weiß aus beschichtetem Holz.

7.4.2. Dachflächenfenster – Dachgeschosswohnungen

Kunststoffdachflächenfenster mit Außenbeschattung (Markisen) und Gesamtenergiedurchlassgrad gemäß bauphysikalischer Berechnung zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung. Die Farbgebung ist innen weiß, außen gemäß behördlichen Auflagen.

7.5. Beschattung für Wohnungen

7.5.1. Fenster und Fenstertürelemente

Alle Wohnungen erhalten eine Außenbeschattung in Form von Rollläden. Bedienbarkeit mittels Taster an der Wand.

7.5.2. Dachflächenfenster DG

Die Dachflächenfenster erhalten außenliegende Markisen, welche daher elektrisch bedienbar sind. Farbgebung straßenseitig gemäß behördlicher Auflagen bzw. entsprechend dem architektonischen Konzept des Bauträgers.

7.5.3. Notausstiegsfenster

Behördlich vorgeschriebene Notausstiegsfenster in Wohneinheiten verfügen nur über einen händisch bedienbaren Sonnenschutz.

7.6. Fußbodenbeläge

7.6.1. Parkett

Wohnküchen, Zimmer, Vorräume, Abstellraum:

Ausführung Echtholzfertigparket in Multiflor 1200 2-Stab PJ Eiche naturell Mattlack Tenseo (Firma Scheucher) 1200x140x10 mm Stärke vollflächig verklebt und verlegt. Passende Sockelleisten aus Holz und Alu-Übertrittschienen wo erforderlich. (oder gleichwertiges Produkt)

Nutzschicht: 3,6 mm



7.6.2. Fliesen

Bad und Toilette: Ausführung in Fliesen - Produkt: Procasa Soulo Ivory – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Im Sinne des Feuchteschutzes im Badezimmer wird eine Abdichtung in einer Ebene des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung am Estrich) ausgeführt.



7.6.3. Terrassen, Balkone, Loggien

Betonplatten (ca. 40/40cm) im Kiesbett verlegt (oder gleichwertiges); extensive Begrünung in Teilbereichen auf den Dachterrassen gem. Einreichplanung. Die Dachterrassen im jeweiligen Eigentum werden mit Rasen ausgeführt



7.7. Wandbeläge

7.7.1. Fliesenbeläge Wand

Badzimmer: Ausführung in Fliesen – Produkt: Procasa Soulo Ivory – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Verlegung bis ca. Tür-Zargenoberkante in den Spritzwasserbereichen. Im Sinne des Feuchteschutzes wird im Spritzwasserbereich eine Abdichtung in einer Ebene des Wandaufbaues (Verbundabdichtung) ausgeführt.



Procasa

Toilette: Ausführung der Sockelfliesen mit Procasa Soulo Ivory – Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen. Restliche Wandflächen werden gespachtelt und mit einer weißen Innendispersion 2mal deckend gestrichen.

7.7.2. Wohnungswände

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

7.7.3. Spiegel (Badezimmer)

Fliesenbündige Ausführung im Waschtischbereich.

7.8. Badewannenverkleidung (wo eine Badewanne ausgeführt wird)

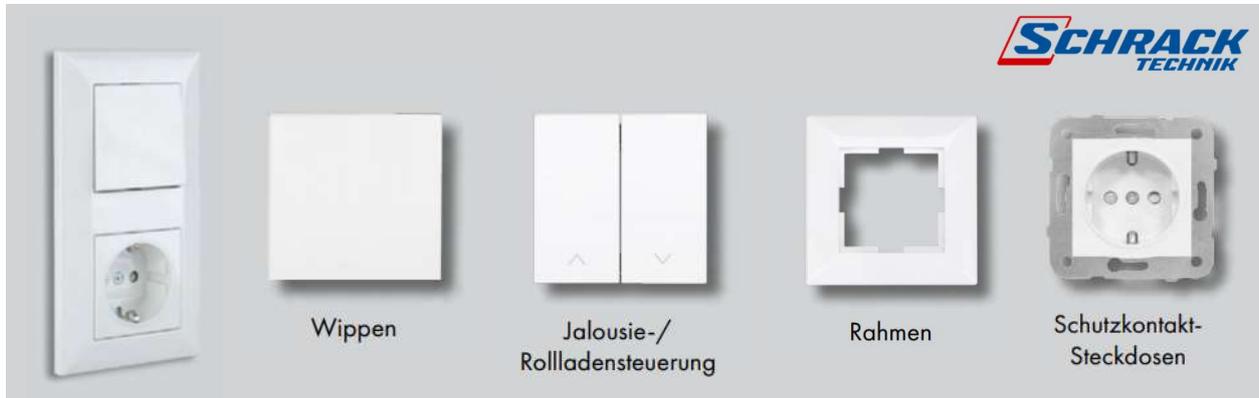
Ausführung in Fliesen – Produkt: Procasa Soulo Ivory – Fliesengröße 60 x 30 cm - Fuge in Fliesenfarbe bzw. lt. Vorgabe AG. Acrylfugen in den Stoßbereichen.

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 (oder gleichwertig) ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterraahmen, sowie die Haussprechanlage sind fertig montiert.



8.1.1. Wohnungsverteiler

Verteilerkasten mit Fehlstromschalter (FI-Schalter) sowie den erforderlichen Leitungsschutzschaltern.

8.1.2. Telekabel

Leerverrohrung vom Gang zum Verteiler in die Wohnung (Vorraum). Die Verkabelung übernimmt der Telekabelanbieter bzw. Käufer. Multimediodose: Verlegung in die Wohnung in das Wohnzimmer.

8.1.3. Telefon

Leerverrohrung vom Gang zum Verteiler in die Wohnung (Vorraum). Die Verkabelung übernimmt der Telekabelanbieter bzw. Käufer.

8.1.4. Gegensprechanlage mit Türöffner

Das Projekt umfasst 2 Baukörper – STG 1 und STG 2. Die Anlage der STG 1 schaltet auch STG 2. STG 2 erhält noch eine weitere Gegensprechanlage.

Gegensprechanlage der Marke Comelit oder gleichwertig.

Außensprechstelle: Marke Comelit (Audio)

Innensprechstelle: Marke Comelit (Audio 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 Bauträger jederzeit möglich!

ALLE WOHNUNGEN erhalten Rollläden – mittels Taster bedienbar, wie folgt:

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.

- Vorräume:
- 2 Wechselschalter Licht
 - 1 x 1-fach Steckdose
 - 1 Audio - Innenstelle bei Wohnungseingangstür
 - 1 Deckenlichtauslass
 - 1 Einzelrauchmelder
 - 1UP-Wohnungsverteiler = Multimedia (Schwachstrom)
 - 1UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
 - 1UP Klingeltaster (vor der Wohnungseingangstüre)
- Gang:
- 2 Wechselschalter Licht
 - 1 x 1-fach Steckdose
 - 1 Deckenlichtauslass
 - 1 Einzelrauchmelder
- WC:
- 1 Lichtschalter innenliegend
 - 1 Ventilatorauslass oder UP Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
 - 1 Deckenlichtauslass mittig
- Schrankraum:
- 1 Lichtschalter außenliegend
 - 1 x 1-fach Steckdose
 - 1 Deckenlichtauslass
- Abstellraum:
- 1 x 1-fach Steckdose für WM-Anschluss H ca. 1,10 Meter
 - 1 Deckenlichtauslass
 - 1 Lichtschalter innen/außenliegend (je nach Machbarkeit)
- Bad:
- 1 x Doppellichtschalter außenliegend: 1x für Schaltung Deckenlicht+Lüftung;
 - 1x für Spiegellicht für Licht und Lüftung
 - 1 x 2-fach Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
 - 1-fach Steckdose
 - 1 Ventilatorauslass (Lüftung)
 - 1 Deckenlichtauslass
 - 1 Spiegellicht (Wandauslass mittig über Waschbecken ca. H

1,90-2 Meter) inkl. 2-fach Steckdose bei Spiegel inkl. Klappen-
abdeckung
1 Anschluss Handtuchheizkörper (elektrisch zuschaltbar)

Zimmer:

1 Lichtschalter bei Kinderzimmer bzw.
2 Wechselschalter Licht bei Schlafzimmer
1 Deckenlichtauslass
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
3 x 2-fache Steckdosen (zwei davon jeweils neben Multimediadosen)
1 Einzelrauchmelder
1 Leerdosen für TV / Telefon / Internet (Multimediadose / 3-er Kombi)

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 Deckenauslass im Bereich Wohn- und Essbereich
3 x 2-fache Steckdosen (zwei davon jeweils neben Multimediadosen)
1 Einzelrauchmelder
1 Leerdosen für TV / Telefon / Internet (3-er Kombi)
2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
2 x 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
1 x 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination H ca. 10 cm
1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)
1 Steckdose für Geschirrspüler
1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung

Küche

<u>(getrennter Raum):</u>	1 Lichtschalter
	1 Deckenauslass
	2 Wandauslässe über Arbeitsfläche für Lichtblende und Spüle
	2 x 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
	1 x 1-fach Steckdose für Kühl- und Gefrierkombination
	1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Abluft)
	1 Steckdose für Geschirrspüler
	1 Anschlussdose 5-polig E-Herd
	1 Lichtschalter Unterkästchenbeleuchtung
	1 Einzelrauchmelder

Balkon, Terrasse,

<u>Loggien:</u>	1 Wandauslass inkl. Außenleuchte
	1 Einfach-FR Außensteckdose

8.2. Heizungs- und Kühlinstallationen

Die Bereitstellung der Wärme- und Kühlenergie erfolgt über eine nachhaltige sowie umweltschonende Luftwärmepumpe mit niedrigen laufenden Betriebskosten. Die Abgabe der gewonnenen Wärme- bzw. Kühlenergie wird mittels eines Heiz- und Kühlestrichs (Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung) durchgeführt.

8.2.1. Fußbodenheizung und -kühlung

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und -kühlung ausgestattet.

8.2.2. Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die mittels der Wärmepumpe nachhaltig gewonnenen Wärmeenergie.

8.2.3. Sanitärinstallationen

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

8.2.4. 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 48 x 28 Handwaschbecken.

WC-Armatur:



Concept 100 Waschtisch- und Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur.

Bad - Waschtisch:



Laufen Pro 65 x 48 Handwaschbecken (oder gleichwertig)



Bad-Armatur:



Concept 100 Waschtisch- und Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur.

Sifon:



Waschtisch-Sifon, verstellbar.

Badewanne und Armatur:



Badewanne Concept, ca. 180 x 80 in Weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Schwalleinlauf links. Größe in Abhängigkeit vom verfügbaren Platz.



Mischer: Wanne- und Einhebelmischbatterie, mit Umsteller – Handbrause mit Brauseanschlussbogen. (Concept 200)

Dusche:



Musterausführung Dusche

Bodenbündig mit integriertem Rigol und Nur-Glaskonstruktion (einseitig ohne Türe). Im Sinne des Feuchteschutzes im Badezimmer wird eine Abdichtung in einer Ebene des Bodenaufbaues (Verbundabdichtung am Estrich) ausgeführt.

Armatur: Fabrikat Concept 200



Handtuchheizkörper:

Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper ca. 60x150, in Weiß.

Lüftung:

Badezimmer und Toiletten : Raumlüfter – Fabrikat: Limodor Unterputz. Küche: Umluft.

Kühlung:

Die gesamte Wohnung (ausgen. Abstellräume) ist mit einer Fußbodenkühlung ausgestattet.

9. Begrünte Flächen

Die zu begrünenden Flächen werden mit entsprechenden Erdreich aufgefüllt und planiert. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert.

Dachterrassen: allgemeiner Bereich: extensive Begrünung

Dachterrassen Eigentum: Rasen

Aufgrund des Baumbescheides v. 05.07.2021 werden die Ersatzbäume wie folgt gesetzt:

Baum E1 + E2: Top 2.02

Baum E3 + E4: Top 2.03

Allgemeine Rasenfläche werden besämt übergeben.

10. Beleuchtung und Schalterprogramm Allgemein Bereiche

Balkone, Terrasse, Loggien:

Produkt: PHILIPS myGarden, Wandleuchte Hedgehog in Anthrazit.



Hofbereich – Poller:

Wegebeleuchtung mit Bewegungsmelder in Anthrazit.



11. 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.

Die in der vorstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung beispielhaft angeführten Fabrikate dienen als unverbindliche Veranschaulichung und können in Muster oder Farbe abweichen. Der Bauträger behält sich das Recht vor gleichwertige Produkte auszuführen.

Sonderwünsche betreffend etwaiger Abänderungen oder Ergänzungen der Standardausführung sind möglich. Diese sind dem Bauträger schriftlich und termingerecht mitzuteilen und werden ausschließlich von, vom Bauträger beauftragten, Professionisten durchgeführt.

Die Ausführung sämtlicher Leistungen erfolgt entsprechend den geltenden Gesetzen sowie dem Baubescheid.

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.



Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler / Änderungen der Ausführung obliegen dem Bauträger