

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**



# 1100 Wien, Klederinger Straße 42

"die Lebensquelle" 🏖

# **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	Terrassen, Balkone, Loggien	. 8
3.9	Schlosserarbeiten	. 8
4.	Versorgung und Entsorgung	. 8
4.1	Wasserversorgung   Abwasser	. 8
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	. 9
5.3	Kinderwagenabstellraum	. 9
5.4	Müllraum	10
5.5	Aufzug	10
5.6	Stiegenhaus und Eingangsbereich	10
5.7	Brieffachanlagen	10
5.8	Eigengärten	10
5.9	Orientierungsnummer	10
5.10	Notbeleuchtung	10
5.11	Erste Hilfe und weitere Löschhilfen	11
5.12	Begrüntes Flachdach	11
6.	Fassaden	11
6.1	Straßenfassade / Hoffassade	11
7.	Innenausbau	11
7.1	Wohnungseingangstüren	11
7.2	Innentüren und Zargen	11
7.2.1 Ho	lztüren:	11
7.2.2	Glastüren (wo planerisch dargestellt):	12

7.3	Fenster und Terrassentüren DG 1:	12
7.4	Fenster und Terrassentüren – DG 2:	12
7.4.1.	Vertikalfenster – Dachgeschosswohnungen	12
7.4.2.	Dachflächenfenster – Dachgeschosswohnungen	13
7.5	Beschattung für Wohnungen:	13
7.5.1 Fe	nster und Fenstertürelemente	13
7.5.2 Da	chflächenfenster DG:	13
7.5	Fußbodenbeläge	13
7.5.1.	Parkett	13
7.5.2.	Fliesen:	14
7.5.3.	Terrassen, Balkone, Loggien	14
7.6	Wandbeläge	15
7.6.1	Fliesenbeläge Wand	15
7.6.2	Wohnungswände	15
7.6.3	Allgemeinbereiche	15
7.7	Spiegel (Bad)	15
7.8	Badewannenverkleidung	16
8.	Haustechnik	16
8.1	Elektroinstallationen	16
8.1.1.	Wohnungsverteiler	16
8.1.2.	Telekabel und Telefon	16
8.1.3.	Alarmanlage	16
8.1.4.	Gegensprechanlage mit Türöffner	16
8.1.5.	Stromkreise	17
8.1.6.	Steckdosen	17
8.2.	Heizungsinstallationen	20
8.2.1.	Fußbodenheizung	20
8.2.2.	Warmwasseraufbereitung	20
8.3.	Sanitärinstallationen	20
8.3.1.	Sanitärausstattung	20
9.	Begrünte Flächen:	23
10.	Sonstiges	24

## 1. Allgemein

## Neubau einer Wohnhausanlage mit 18 Wohnungen und 12 Garagenstellplätzen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des gesamten Bauvorhabens 1100 Wien, Klederinger Straße 42.

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:**

In der Klederinger Straße 42 im 10. Wiener Gemeindebezirk in Oberlaa, entsteht ein wunderschönes Neubauprojekt – "die Lebensquelle" mit 18 freifinanzierten Eigentumswohnungen und 12 Garagenstellplätzen. Das Projekt besteht aus 2 Bauteilen und besticht durch ihre tolle Lage in Liesingbach Nähe und zum Erholungsgebiet dem Kurpark Oberlaa. Jede Wohnung erhält eine Freifläche in Form von Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Geplanter Baubeginn ca. Herbst 2020 Geplante Fertigstellung ca. Spätsommer/Herbst 2022

## 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 werden vollständig mit Außenrollläden ausgestattet
- Fußbodenheizung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Gaszentralheizung inklusive Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediadose Verlegung A1 Verkabelung 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. 3,5 m²
- Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Ausreichend Fahrradabstellplatz in den eigenen Einlagerungsräumen (mit dem Aufzug erreichbar)
- Raumhöhen von ca. 2,50m in den Aufenthaltsräumen
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. 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. It. Bodengutachten wieder verfüllt und verdichtet.

## 3. Rohbau

#### 3.1 Gründung

Die Gründung erfolgt It. statischen Angaben und unter Berücksichtigung des Bodengutachtens. Bodenplatte oder Streifenfundament laut statischem Erfordernis in Stahlbeton. Erdberührende tragende Wände werden offene Bohrpfahlwände 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 Bander der It. 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 technischem 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 It. Plänen und statischem Erfordernis ausgeführt. Außen wird eine Wärmedämmverbund-Fassade nach bauphysikalischen Vorgaben angebracht. An den Feuermauern wird eine Dämmung It. bauphysikalischen Anforderungen angebracht.

## 3.4 Zwischenwände/ Trennwände

Alle Mauerwerks- und Betonwände werden It. 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, wenn erforderlich, in den Vor- und 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 It. Plan mit Kernbetonstufen It. 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, 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 innenliegenden Eingangsbereich wird als Schmutzfänger eine Fußabstreifmatte flächenbündig hergestellt.



Produkt: SIXFORM STAR oder gleichwertiges

## 3.8 Terrassen, Balkone, Loggien

Stahlbeton Konstruktion mit in Kies verlegten Betonplatten (40/40cm). Alle Aufbauten richten sich nach den bauphysikalischen und statischen Erfordernissen und sind It. 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.

Die Dachterrassen erhalten It. Einreichplanung teilweise eine extensive Begrünung.

#### 3.9 Schlosserarbeiten

<u>Terrassen- und Balkongeländer:</u> Die Terrassen- und Balkongeländer werden als Sproßengeländer in verzinktem Stahl ausgeführt oder gleichwertigen bzw. wird dies gemäß Einreichplanung ausgeführt. Die Trennung der Dachterrassen, sowie auch die Abtrennung auf den Balkonen zwischen Balkonfläche und den beh. vorgeschriebenen Kiesstreifen, welche nicht nutzbar sein dürfen, erfolgt durch ein Sproßengeländer. Beim Aufgang zu den Dachterrassen wird das Geländer in Glas oder Sprossengeländer ausgeführt bzw. gem. EP und behördlicher Anordnung. 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.

## 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 – (Glasfaser)-verkabelung direkt im Wohnungsinneren

In den anderen Zimmern werden entsprechende Leerdosen-Multimedia eingebaut.

## 4.5 Müllentsorgung

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

## 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, 7 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 Kinderwagenabstellraum

Im Kellergeschoß befindet sich der Kinderwagenabstellraum. Dieser ist 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 It. Plan vorgesehen. Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden. Der Müllraum wird mit einem Wasseranschluss ausgestattet und verfügt über eine statische Entlüftung.

## 5.5 Aufzug

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

## 5.6 Stiegenhaus und Eingangsbereich

Der Eingangsbereich und das Stiegenhaus werden farblich weiß gestaltet und mit entsprechenden Beleuchtungskörpern versehen. Im Eingangsbereich wird je nach Auswahl de AG eine Begrünte Wand hergestellt, die eventuell hinterleuchtet wird (2-3 Spots). Der Bodenbelag in den Gangflächen wird in Fliesen ausgeführt. Im innenliegenden Eingangsbereich wird Fußbodenbelag eine Fußmatte flächenbündig hergestellt.

## 5.7 Brieffachanlagen

Es wird eine Brieffachanlage für 18 Wohnungen 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). Der Sichtschutz/Zaun zwischen Straße und Kinderspielplatz, sowie die Abtrennung zwischen Garten Top 1\_02 und Kinderspielplatz beträgt die Höhe zwischen 1,10 Meter und max. ca. 1,80 Meter – vorbehaltlich der Zustimmung der MA 37. Auf den Terrassen und Balkonen kommen Betonplatten zur Ausführung. Die Flachdächer werden wartungsbedingt mit Kiesschüttung bzw. extensiv begrünt ausgeführt gemäß behördlicher Vorschrift der MA 37.

Die Dachterrassen werden gem. Einreichungsplan mit einer tlw. extensiven Begrünung versehen. Ersatzpflanzung laut behördlicher Vorschreibung: Es wird festgehalten, dass die Ersatzbäume, in Abstim-

mung mit der Behörde, im Bereich des Kinderspielplatzes als auch im Eigengarten Top 1\_02 gesetzt werden.

## 5.9 Orientierungsnummer

Die Orientierungsnummer ist gem. behördlichen Auflagen (Situierung, Ausgestaltung) inkl. Beleuchtung herzustellen.

## 5.10 Notbeleuchtung

Ist gemäß TRVB-Richtlinie herzustellen

### 5.11 Erste Hilfe und weitere Löschhilfen

Pro Stockwerk wird ein Feuerlöscher vorgesehen.

## 5.12 Begrüntes Flachdach

Es wird ein extensiv begrüntes Flachdach hergestellt, lt. behördlichen Vorgaben und Auflagen.

### 6. Fassaden

## 6.1 Straßenfassade / Hoffassade

Die Fassaden werden mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Farbgestaltung erfolgt nach Auswahl des 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 El<sub>2</sub>30 C-Ausführung, Klimaklasse C, aushubsichere Bänder, einbruchshemmende Mehrfach-Verriegelung, Zylinderschloss, Türspion mit Namensschild und Türschließer. Brandschutz: El<sub>2</sub>30 C-geprüft nach ENV 1634.

Dekor: Innenseite und Außenseite - glatt mit MDF – Platte in Weiß mit Namenschild 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 DG 1:

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 öffenbaren Elemente mit Drehkippbeschlag in Alu eloxiert, It. 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 – DG 2:

## 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 Drehkipp-beschlag 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). Außen-beschattung 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 eine Außenbeschattung in Form von Außenrollläden mit in die Fassade integrierten Rollkästen (nicht sichtbar).

#### 7.5.2 Dachflächenfenster DG:

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

## 7.5 Fußbodenbeläge

#### 7.5.1. Parkett

Wohnküchen, Zimmer, Vorräume, Abstellraum:

Wohnküchen, Zimmer, Vorräume, Abstellraum:

Ausführung Echtholzfertigparket in Multiflor Eiche Country Landhausdiele (Firma Scheucher) 1-Stab Oberfläche(geschliffen) Tenseo matt (Mattlack) Natura 1200x140x9,80 mm Stärke vollflächig verklebt und verlegt. Sesselleiste: Sockelleisten aus Holz (passend zu Parkett) Alu-Übertrittschienen wo erforderlich.





## 7.5.2. Fliesen:

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





## 7.5.3. Terrassen, Balkone, Loggien

Betonplatten (40/40cm) im Kiesbett verlegt (oder gleichwertiges); extensive Begrünung in Teilbereichen auf den Dachterrassen gem. Einreichplanung



## 7.6 Wandbeläge

## 7.6.1 Fliesenbeläge Wand

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



Verlegung bis ca. Tür-Zargenoberkante in den <u>Spritzwasserbereichen (Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC)</u>) Fuge in Fliesenfarbe

WC (eigener Raum): Verlegung im Bereich Spülkasten

### 7.6.2 Wohnungswände

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

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

## 7.6.3 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

### 7.7 Spiegel (Bad)

Ausführung: im Bereich der Waschtische fliesenbündig verlegt

## 7.8 Badewannenverkleidung

Ausführung: verfliest mit MARGRES Concept WHITE – 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 Schalterund Steckdosenmaterial wird SCHRACK VISIO 50 in Weiß ausgeführt. Alle Steckdosen- und Schalterrahmen, 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

Mulitmediadose: Verlegung in die Wohnung in das Wohnzimmer.

A1 – (Glasfaser) verkabelung bis ins Wohnungsinnere

Der Elektriker erhält von A1 das entsprechende Material – für die Verlegung A1 entstehen dem AG keine weiteren Kosten. Abrechnung zwischen Elektriker und A1 oder deren Rechtsnachfolgern.

### 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

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 (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 Licht-

kreise

WHG 50-75m2: 2 FI-Schutzschalter

je ein Stromkreis für Geschirrspüler, WM, E-Herd, 3 Schuko-Kreise und 2 Licht-

kreise

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 It. Ausführungsplanung herzustellen.

#### **Hinweis:**

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

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

<u>Vorräume</u>: 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 Steckdose1 Deckenauslass1 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)

<u>Abstellraum:</u> 1 x 2-fach Steckdose für WM-Anschluss und Trockner

1 Deckenauslass

1 Lichtschalter innen/außenliegend (je nach Machbarkeit)

<u>Bad</u>: 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)

<u>Zimmer:</u> 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

1 Doppel-FR Außensteckdose

## 8.2. Heizungsinstallationen

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über ein im Keller installiertes Gasbrennwertgerät.

Die Erwärmung des benötigten Warmwassers erfolgt zentral 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, Abund 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

Aufgrund der Ersatzpflanzungen kann ein Baum in einen der Gärten gepflanzt werden.

Allgemeine Rasenfläche: wird v. AG begrünt oder Rollrasen

## 10. Sonstiges

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

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 beigestellt. 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







 $Be schreibung \ vor behaltlich \ etwaiger \ Druck- \ und \ Satzfehler.$