



ML
SHS47
Projektentwicklung
GmbH



Schwarzenhaidestraße 47, 1230 Wien

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 30.11.2023

Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen.





1. Projekt

Das Projekt besteht aus zwei Gebäuden: Einzel- und Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften. Die Breitseiten der Gebäude liegen rechtwinkelig zur Straße und hintereinander. Neben dem Haus Nr. 1, im Süden und Norden, befinden sich die Gemeinschaftswege mit den Zufahrten zu den 2 Stellplätzen. Im Osten und im Westen befinden sich die Privatgärten der Häuser.

2. Grün- und Gemeinschaftsflächen

Allgemeinbereiche und Garten

Diese werden nach Wahl des Architekten gestaltet.

3. Bautechnik/Architektur

Änderungen aus behördlichen sowie statischen und bauphysikalischen Erfordernissen vorbehalten!

- **Konstruktion**

Bauweise nach Maßgabe von Statik bzw. Schallschutz nach zum Zeitpunkt der Einreichung zur Baubewilligung gültigen Wiener Bauordnung; Fassade, Geländer, Dach, Fenster nach Wahl des Architekten (Änderungen der Einreichplanung werden ausdrücklich vorbehalten).

- **Fundament**

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen.

- **Tragende- und Außenwände**
Die tragenden Wände im KG sind aus Ortbeton inkl. der erforderlichen Bewehrung lt. Statik hergestellt, gespachtelt und mit Dispersion beschichtet. Außenseite: Abdichtung 2-lagig und XPS-Platten.
Sämtliche Außenwände und die tragenden Wände im EG, OG und DG sind aus Ziegelmauerwerk D=20cm gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt. Die Oberfläche ist verputzt, gespachtelt und Dispersion beschichtet.
- **Raumtrennwände**
Die statisch nicht tragenden Raumtrennwände sind generell aus Gipskartonmetallständerwerk gemäß den Richtlinien des Systemherstellers und behördlicher Zulassung hergestellt. Die Oberfläche ist gespachtelt und mit Dispersion beschichtet.
- **Decken**
Sämtliche Decken sind als Ortbetondecken inkl. der erforderlichen Bewehrung lt. Statik mit einer Raumhöhe von mind. 250 cm hergestellt. Je nach technischen Erfordernissen kann die angegebene Raumhöhe unterschritten werden. Die Oberfläche ist gespachtelt und Dispersion beschichtet.
- **Dach**
Massivdachsystem, Flachdach als Warmdach, Dachschräge gedämmt mit Blecheindeckungen nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung.
- **Außenputz**
Liefen und Anbringen eines Vollwärmeschutzes, Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit Resol-Hartschaumplatten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten).
- **Terrassen**
Terrassen werden mit Terrassenplatten nach Wahl des Architekten ausgeführt. Wasseranschluss mit Kemper Ventil.
- **Sockel und Gartenzaun**
Straßenseitige Sockel und Gartenzaun werden nach Wahl des Architekten und in Abstimmung mit der Stadtgestaltung ausgeführt.
- **Schallschutz (im Haus)**
Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik.
- **Dämmung**
Gemäß Ö-Norm und den allgemeinen Regeln der Technik bzw. lt. Bauphysik.
Ein Energieausweis liegt vor.
- **Heizung und Warmwasser**
Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft-Wärmepumpe nach Wahl des Planers.
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- **Klimaanlage**
Vorbereitung (Leerverrohrung) im Wohnzimmer und Dachgeschoss.

- **Kaltwasser**
Für jedes Haus ist ein eigener Kaltwasserzähler vorgesehen, angeschlossen an das Versorgungsnetz von „Wiener Wasser“. Die Art der Zähler für jede Wohneinheit ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Fernablese-System der Hausverwaltung ausgestattet.
- **Lüftung**
Alle Räume haben ein offenbares Fenster.
- **Elektrik in den Wohnungen**
In den Reihenhäusern sind vier Stromkreise für Schuko-Steckdosen und vier Stromkreise für Beleuchtung vorgesehen. Stromkreise sind für E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Wäschetrockner, Arbeitssteckdose Küche, Gefriergerät, Badezimmerstrahler, Warmwassergerät vorgesehen.
- **Beleuchtung (Außenbereich, Allgemeinfläche)**
Terrassen mit einem Stromauslass.
- **Telefonieren und Internet**
Telefonanschlussdose im Vorraum (Medienverteiler). A1 Telekom Vorbereitung sofern möglich und vor Ort angebunden.
- **TV-Anschluss**
A1 Telekom Vorbereitung sofern möglich und vor Ort angebunden. TV-Anschlussdosen in den Wohn- und Schlafzimmern.
- **Stromverbrauch**
Die Art der Zähler ist mit Wien Energie abzustimmen. Je Haus ein Zähler.
- **Abwasser und Regenwasser**
Regenwässer und Abwässer werden in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet.

4. Allgemeinbereiche

- **Müllentsorgung**
Die Müllentsorgung erfolgt über vorhandene Müllgefäße der MA 48, welche im Garten, neben den Häusern, situiert sind.
- **Parkplatz**
Boden Rasengittersteine und gem. Behördenauflagen; Kennzeichnung der Stellplätze mit anderen Rasensteinen.
Elektroinstallationen für E-Tankstelle: Vorbereitung für eine E-Ladestation laut Vorschreibung der Behörde.
- **Gehsteig**
Bodenbelag und Beleuchtung nach Wahl des Architekten.

- **Einfahrt**
In Abstimmung mit der Stadtgestaltung ausgeführt.
Briefkästen und Häusernummerierung nach Wahl des Architekten.

5. Häuser

5.1. Allgemein

- **Heizung**
Heizung und Warmwasserbereitung über eigene Luftwärmepumpen mit Innenaufstellung im Kellergeschoss der jeweiligen Häuser. Wärmeabgabe in den Wohnungen über Fußbodenheizung.
- **Strom Ausstattung**
Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen (Fassung samt Glühbirne bei Deckenauslässen), nach Wahl des Architekten. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis abweichen). Ausführung laut technischen Richtlinien. Schalterprogramm Siemens oder gleichwertiges, nach Wahl des Architekten.
- **Rauchmelder**
Rauchwarnmelder in den Wohnräumen und Gängen lt. OIB mit Batteriebetrieb.
- **Blitzschutz**
Gemäß ÖVE ÖNORM 62305 wird ein Blitzschutz der Blitzschutzklasse III vorgesehen.
- **Wand- und Deckenflächen**
Sämtliche Wohnungswände werden gespachtelt, grundiert und weiß gemalt.
- **Treppe**
Ortbeton inkl. der erforderlichen Bewehrung lt. Statik, mit Marmor belegt.
Geländer und Handlauf nach Wahl des Architekten.
- **Garten**
Rollrasen, inkl. Stromvorbereitung für Automower/Mähroboter.

5.2. Fenster

- **Fenster, Terrassendrehkipp- und Schiebetüren**
Kunststofffenster mit Aluminium Deckschale, 3-fach Isolierverglasung, innen weiß und außen in Anthrazit, Beschlag weiß. Teilung laut Ansicht bzw. Schaubild nach Wahl des Architekten.
Beschattungen in allen Regelgeschossen mittels außenliegenden elektrisch gesteuerten Fensterrollladens. Fensterbänke außen: Aluminium in Anthrazit. Fensterbänke innen: aus Marmor.
Sämtliche Verglasungen von Geländern, Fenstern und Türen an absturzgefährdeten Stellen werden aus Sicherheitsglas laut OIB RL 4 ausgeführt.

5.3. Türen

- Hauseingangstür

ALU-Türen in Doppelfalztürzarge, aushubsichere Bänder, Schließsystem Profilzylinder mit einer Durchgangslichte von 220 cm Höhe und 90 cm Breite. Sicherheitsbeschlag, Sicherheitsschloss, Türspion. Außen Edelstahl Stangengriff, wohnungsseitig Drücker. Türblätter und Zarge nach Wahl des Architekten. Farbe: Anthrazit.

- Innentüren und Zargen

Die Innentüren werden als Holzzargen weiß, Türblatt 80x200 cm, Türoberfläche beschichtet oder weiß lackiert, und mit einem Beschlag Edelstahl matt hergestellt. WC-Beschlag in Bad und WC.

5.4. Fußbodenaufbau und -beläge

Auf der Rohdecke mit der Schüttung wird folgender Aufbau hergestellt: Trittschalldämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis und schwimmender Betonestrich mit Fußbodenheizung. In den Nassräumen wird der Fußboden zur Feuchtigkeitsisolierung je nach Erfordernis, abgedichtet.

5.4.1 Parket

Landhausdiele Eiche geklebt (Produktvorschlag Rustikal Rax; gefast, handgehobelt (wellig) und natur geölt) oder gleichwertiges Produkt. Sockelleisten Eiche 60 mm.

5.4.2. Fliesen

Elegante Feinsteinzeug-Fliesen in den Formaten 60x60 cm bzw. 60x30 cm von italienischem oder deutschem Hersteller, Farbe nach Wahl des Architekten. Verfugung in Fliesenfarbe.

5.5. Sanitärinstallationen

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

Qualitätsvolle Armaturen der Marke Hansgrohe und Exklusive Sanitärausstattung von der Marke Geberit und Laufen, oder gleichwertig.

- Ausstattung Badezimmer, WC und Wäschezimmer

Böden und Wände werden mit Feinsteinzeug (Farbe und Format 60x60 cm, 60x120 cm nach Wahl des Architekten) und die Verfugung in Fliesenfarbe ausgestattet. Abhängig von der baulichen Situation und Architektur werden nicht alle Wandflächen gefliest (nur wo lt. Architekt vorgesehen, Rest in abwaschbarer Innendispersion). Fensterlaibung bei Dusche verflieset.

- Entlüftung Bad/WC-Kombination und Wäschezimmer

Öffnbare Fenster.

- Hängewaschbecken

Fabrikat: Laufen oder gleichwertig. Type: Laufen PRO A 60x48 oder gleichwertig.

- Einhandmischer

Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig. Type: Logis 70 (71070000) oder gleichwertig.

- **Bodenebene Dusche**
Inkl. verglaste Duschtrennung. Duschrinne als Bodenablauf Rinne.
- **Brause**
Fabrikat: Hansgrohe oder gleichwertig. Type: Showerpipe Chroma 100 oder gleichwertig.
- **Hänge-WC Tiefspüler**
Fabrikat: Geberit oder gleichwertig. Type: Icon 204060 oder gleichwertig.
- **Drückerplatte**
Fabrikat: Geberit oder gleichwertig. Type: Sigma 01 115.770.11.5 oder gleichwertig.
- **Geräteanschluss für Waschmaschine**
Fabrikat: Hutterer & Lechner oder gleichwertig. Type: HL400 oder gleichwertig.
Fabrikat: Schell oder gleichwertig. Type: 03386 oder gleichwertig.

6. Sonstiges

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

*Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in 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.
Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.*