

Wohnbauprojekt - "Berg(er)Leben"

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



LIVING ONE MS GMBH

Kalarienbergstraße 123 A/1
A-9872 Millstatt am See

Inhaltsverzeichnis

1 PROJEKT WHA BERG(er)LEBEN	- 4 -
1.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG	- 4 -
1.2 ÜBERSICHT	- 4 -
1.3 ERSCHLIESSUNG	- 4 -
1.4 ENERGIEAUSWEISE	- 5 -
1.5 FARBKONZEPT	- 5 -
2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN	- 5 -
2.1 ROHBAU- UND BAUMEISTERLEISTUNGEN	- 5 -
2.1.1 GRÜNDUNG	- 5 -
2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE	- 6 -
2.1.3 DECKE	- 6 -
2.1.4 ABDICHTUNG	- 6 -
2.1.5 INNENPUTZ	- 6 -
2.1.6 ESTRICH	- 6 -
2.2 FASSADE	- 6 -
2.3 DACHSTUHL- UND DACHTERRASSENAUFBAU	- 7 -
2.4 FENSTER	- 7 -
2.5 SONNENSCHUTZ	- 7 -
2.6 TÜREN:	- 8 -
2.6.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	- 8 -
2.6.2 TÜREN IM TECHNIKBEREICH	- 8 -
2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE	- 8 -
2.7.1 STIEGENAUFGANGS- PODEST- UND LAUBENGANGGELÄNDER	- 8 -
2.7.2 DACHTERRASSENGELÄNDER MASSIV/ Stab- oder Flachstahl	- 9 -
2.8 WAND-, DECKEN- UND BODENFLÄCHEN	- 8 -
2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN	- 9 -
2.8.2 STIEGENAUFGANGS- UND PODESTFLÄCHEN	- 9 -
2.8.3 LAUBENGANGFLÄCHEN	- 9 -
2.9 AUSSENANLAGEN	- 9 -
2.9.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 9 -
2.9.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN	- 9 -
2.9.3 ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER	- 9 -
2.10 KELLERRÄUME	- 10 -
2.11 FAHRRADABSTELLPLÄTZE	- 10 -
2.12 MÜLLHAUS	- 10 -
2.13 SCHLIESSANLAGE	- 10 -
2.14 HAUSBRIEFFACHANLAGE	- 10 -
2.15 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN	- 10 -
2.15.1 ALLGEMEININSTALLATION	- 11 -
2.15.2 ELEKTROVERTEILERANLAGEN	- 11 -
2.15.3 STROMZÄHLUNG	- 12 -

2.15.4 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE	- 12 -
2.15.5 TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS	- 12 -
2.15.6 RADIO- UND FERNSEHEMPFANG	- 12 -
2.15.7 RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG	- 12 -
2.15.8 BELEUCHTUNG	- 12 -
2.15.9 LASTEN- UND PERSONENAUFZUGSANLAGE	- 13 -
2.15.10 FLUCHTWEGORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG	- 13 -
2.16 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN	- 13 -
2.16.1 INSTALLATIONEN SANITÄR	- 13 -
2.16.2 TRINK- UND BRAUCHWASSER	- 13 -
2.16.3 HEIZUNGSANLAGE	- 13 -
2.16.4 LÜFTUNGSANLAGE	- 13 -
3 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	- 14 -
3.1 WOHNUNGSTRENNWÄNDE	- 14 -
3.2 ZWISCHENWÄNDE	- 14 -
3.3 INNENTÜREN	- 14 -
3.4 BODENBELÄGE	- 14 -
3.4.1 WOHNBEREICHE, ZIMMER	- 14 -
3.4.2 VORRAUM, BAD, WC, ABSTELLRAUM	- 14 -
3.5 WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN	- 15 -
3.5.1 WÄNDE UND DECKEN WOHNBEREICHE, ZIMMER	- 15 -
3.5.2 WÄNDE UND DECKEN SANITÄRBEREICHE	- 15 -
3.5.3 WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE	- 16 -
3.6 BELÄGE TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN	- 16 -
3.7 ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN	- 16 -
3.7.1 WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	- 16 -
3.7.2 PRODUKTANGABEN ELEKTRO	- 19 -
3.7.3 SONSTIGES ELEKTRO	- 19 -
3.8 SANITÄRE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN	- 19 -
3.8.1 STANDARD-AUSSTATTUNG WC	- 19 -
3.8.2 STANDARD-AUSSTATTUNG BAD	- 20 -
3.8.3 STANDARD-AUSSTATTUNG KÜCHE	- 20 -
3.8.4 STANDARD-AUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE	- 20 -
4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN	- 20 -
4.1 ALLGEMEINES	- 20 -
5 SONSTIGES	- 21 -
5.1 PLAN- UND NATURMASS	- 21 -
5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE	- 21 -
5.3 GEWÄHRLEISTUNG	- 21 -
5.4 WOHNUNGSÜBERGABE	- 21 -
5.5 NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN	- 21 -

1 Projekt WHA Berg(er)Leben

1.1 Projektbeschreibung

In einer lebenswerten Lage südlicher der Drau im Gemeinde-Ortsteil Berg-Tratten, besticht die Wohnhausanlage mit 3 Stockwerken purer Lebenslust, lichtdurchfluteten Räumen, architektonischen Raffinessen aus Glas, Stahl und Holz sowie großzügigen Eigengärten oder Penthouse-Terrassen mit spektakulärem Ausblick auf die herrliche Bergpanoramalandschaft.

Die großartige Infrastruktur tut ihr Übriges, um die Wohnoase „Berg(er)Leben“ zur Erfüllung Ihres Wohntraumes zu machen. Die Wohngebäude bestehen nicht nur durch ihre Architektur, sondern auch aufgrund der optimalen süd-westlichen Ausrichtung. Die 3-geschossige Wohnhausanlage wird in Massivbauweise errichtet.

1.2 Übersicht

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 61m² und 83m². Jeder Erdgeschoßwohnung ist eine befestigte Terrasse, sowie ein Privatgarten zugeordnet. Alle Obergeschoßwohnungen verfügen über Terrassen. Jeder Wohnung sind 1-2STK Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße zugeordnet. Es werden insgesamt 17 Frestellparkplätze für Parkmöglichkeiten der Bewohner errichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Kellerraum im Erdgeschoss. Die Fahrradabstellplätze befinden sich größtenteils im Erdgeschoss und vereinzelt im Freiflächenbereich. Die einzelnen Geschoße (EG-DG) werden mittels je einer Liftanlage und einer Treppenhauseanlage erschlossen. Im Freiflächenbereich (überdacht) befindet sich ein zentraler Müllplatz für die gesamte Anlage.

1.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes führt direkt von der öffentlichen Bergerstraße zur neuen Wohnanlage „Berg(er)Leben“. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn -Richtung Lienz bzw. Richtung Spittal an der Drau) befinden sich fußläufig 450m (6 min.) entfernt. Die Autobahnauffahrt A10/Knoten Spittal-Millstättersee liegt ca. 26 Fahrminuten entfernt. Ein Nahversorger befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptplatz liegt nur 1,6km (3 Fahrminuten, 20 Gehminuten) entfernt. Drogeriemarkt, Sportzentren, Ärzte, Schule und Kindergarten befinden sich im nächsten Umkreis.

1.4 Energieausweise

Die Energieklassen der Wohnhausanlage gestaltet sich wie folgt:

Energieklasse "B" *

Spezifischer Heizwärmebedarf It. Energieausweis (Planungs-EA) vom 31.01.2022

$HWB_{Ref,SK} = 59 \text{ kWh/m}^2\text{a} - F_{GEE,SK} = 0,77$

1.5 Farbkonzept

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits jetzt erahnen. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung. Sämtliche Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführungs- und Kaufgrundlage.

2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

2.1 Rohbau- und Baumeisterleistungen

Das Bauwerk wird in Massivbauweise errichtet. Die Geschoßanzahl beträgt drei (EG – DG). Das Erdgeschoss umfasst unter anderem die Technikräume, Kellerräume, Fahrradabstellraum und das Stiegenhaus. Die Gründung und Fundamentierung der Bauwerke erfolgt in Form einer Flachgründung durch eine Bodenplatte aus Stahlbeton.

Bodenplatten, Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß, Träger, Unter- sowie Überzüge und Stützen werden in Stahlbeton, als auch mittels Stahlbetonfertigteilen ausgeführt.

Außenwände, sowie innenliegende tragende Wände werden in Stahlbeton, Mantelbetonsteine oder Ziegelmassivbauweise nach statischen Erfordernissen hergestellt.

2.1.1 Gründung

Die Gründung erfolgt über Stahlbetonbodenplatten mit bereichsweisen Verstärkungen auf tragfähigen Boden. Für andere Bauteile, wie z.B. vorgehängten Fassadenelementen, Müllplatz, werden Einzel- und Streifenfundamente hergestellt.

2.1.2 Wände, Stützen, Unter- und Überzüge

Die Außenwände werden in Ziegelmassivbauweise hergestellt. Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht. Für die Lastabtragung können Abweichungen von Bauteilstärken und Lageänderungen auftreten.

2.1.3 Decke

Alle Decken (Erdgeschoss bis Obergeschoss) werden in Stahlbeton hergestellt. Auskragungen, Vor- und Rücksprünge werden teilweise in Ortbeton, die Laubengänge mittels Vollbetonfertigteileplatten mit thermischer Trennung und Schallentkoppelung ausgeführt.

2.1.4 Abdichtung

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung und Schutz der Abdichtung erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

2.1.5 Innenputz

Der Innenwandputz auf Ziegelwänden wird mit einer Stärke von ca. 10-15mm hergestellt. Im Bereich der Nassräume erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz von ca. 10-15mm.

2.1.6 Estrich

Die Ausführung eines Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

2.2 Fassade

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten inklusive Silikonharzputz für hervorragenden Wärme- und Kälteschutz in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Die wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Außenfassade werden entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

Die fertiggestellte Fassade wird in Teilbereichen in Anlehnung des architektonischen Gesamtkonzeptes mit einer Holzverschalung aus Lärchenlatten, 2*farblos geölt, zusätzlich angebracht.

2.3 Dachstuhl- - sowie Terrassenaufbau

Die Ausführung des Dachstuhles erfolgt mittels Kaldachaufbau mit den entsprechenden notwendigen wärmetechnischen Eigenschaften und der Bauphysik.

Die Terrassen im Obergeschoss werden mittels (Not-)Dachabdichtung und entsprechender Gefälledämmung ausgeführt. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Die Terrassenbeläge werden mittels sandgestrahlten Betonplatten 50*50cm o.ä. entweder im Splittbett oder geständert und auf Drainmatten über dem Dachaufbau ausgeführt.

Die Ausführung der DG Terrassen erfolgt ebenfalls mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung bzw. PUR-Hartschaumplatten im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Terrassenbeläge werden mittels sandgestrahlten Betonplatten 50*50cm o.ä. im Splittbett bzw. geständert und auf Drainmatten über dem Dachaufbau ausgeführt. Der Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenanteil der Terrassenplatten und den Ablaufgullys. Die Ö-Normgerechte Gefälleausbildung (>2%) der wasserführenden Ebene (FPO Folie) unter den Terrassenplatten wird eingehalten, der Belag wird jedoch eben (unter 2% Gefälle) ausgeführt. Vor den Fensterelementen werden teilweise – je Erfordernis - stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost in Anlehnung der Ö-Norm B3691 in letztgültiger Fassung versetzt.

2.4 Fenster

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale und Dreischeibenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die Wärme-Schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen dabei nicht zur Ausführung.

2.5 Sonnenschutz

Die Beschattung im Wohn-/Essbereich erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm, durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt. Im Schlafbereich werden Rollläden ausgeführt. Die Sonnenschutzkästen werden mittels Putzblende in das Wärmedämmverbundsystem integriert. Die Bedienung der Lamellen erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Aufenthaltsräumen zur Ausführung (keine Ausführung bei Fenstermauerlichtern 70-90*150cm und 70-90*50cm). Ausführung 1-teilig

bis 259cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig (ausgenommen Oberlichtenfenster allesamt 1-teilig).

2.6 Türen:

2.6.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm samt Türspion und Namensschild ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften der Wohnungseingangstüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta (Drücker/Drücker-Langschild).

2.6.2 Türen im Technikbereich

Die Türe inklusive zugehöriger Zarge wird mit einer Durchgangslichte von 90/200cm in EI2/30-C bzw. E30-C/S2 ausgeführt. Hierbei werden alle wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

2.7 Geländer und Handläufe

2.7.1 Stiegenaufgangs- Podest- und Laubenganggeländer

Die Tragkonstruktion aus verzinkten Formrohren werden an den Stirnseiten Podeste/ Stiegenlauf mittels Konsolen gedübelt. Die Geländerkonstruktion wird mittels Flach- oder Stabstahl o.ä. in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur ausgeführt. Zugehörige Handläufe im Bereich des Stiegenaufganges werden entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

2.7.2 Terrassengeländer Massiv/Stab-od. Flachstahl

Die Balkone werden mittels massiver Brüstung (schräg), beidseitig verputzt und mittels beschichteten Abdeckblech im Attikabereich ausgeführt und innenseitig mit Flach- oder Stabstahlgeländerkonstruktion versehen.

2.8 Wand-, Decken- und Bodenflächen

2.8.1 Wand- und Deckenflächen

Betonwände /-säulen im Zugangsbereich/Stiegenhaus werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen. Die Deckenuntersichten der Laubengänge bleiben in Fertigteilnaturbetonoberflächenqualität und werden ggfls. malertechnisch gemalen.

2.8.2 Stiegenaufgangs- und Podestflächen

Die Ausführung der Stahlbetonoberflächen des Stiegenaufganges erfolgt mit Besenstrich. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen und werden ggfls. malertechnisch gemalen.

2.8.3 Laubengang-/ Zugangsflächen

Dies Ausführung der Stahlbetonoberflächen aller Lauben- und Zugänge erfolgen mittels verlegter Betonsteinplatten o.ä.. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen und werden ggfls. malertechnisch gemalen.

2.9 Außenanlagen

2.9.1 Befestigte Flächen

Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Die Zugangsbereiche der Wohnungen werden in grauer o.ä. Pflasterung und die Frestellparkplätze sowie Erschließungsstraße werden asphaltiert.

2.9.2 Grünflächen und Gärten

Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besäht. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer, für die Allgemeinflächen die Hausverwaltung auf. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt. Im Bereich der Terrassentrennwände werden ebenfalls Bekiesungen ausgeführt.

Die Abgrenzung zu jeder Wohneinheit im Erdgeschoss wird mittels Zaunanlage (Maschendrahtzaun - ohne Gehtor) hergestellt.

In Teilbereichen der inneren Erschließung werden Kleinbäume zur architektonischen Gesamtgestaltung gemäß Planung ausgeführt. Die Gartengestaltungen (Bepflanzung, Ziergegenstände) sind nicht inbegriffen.

Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubildern und Modellen stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

2.9.3 Ableitung Niederschlagswässer

Die Niederschlagswässer werden generell in Sickerschächte zur Versickerung auf eigenen Grund eingeleitet. Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßeneinlaufschächte, die weiter in Sickerschächte mit technischen Filtern zur Versickerung gebracht werden.

2.10 Kellerräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum im Erdgeschoss. Die Abtrennung erfolgt mittels einem Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen und einer Zugangstüre (DL80/200cm).

2.11 Fahrradabstellplätze

Im Erdgeschoss befinden sich alle Fahrradabstellplätze. Ein Teil befindet sich im geschlossenen Abstellraum und die restlichen Fahrradabstellplätze befinden sich im Freibereich.

2.12 Müllhaus

Für das Gesamtprojekt wird ein zentrales Müllhaus im ebenerdigen Freibereich errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus einer Stahlkonstruktion, welche auf Streifenfundamente errichtet wird.

2.13 Schließanlage

Die Zylinderschließanlage wird bei sämtlichen Wohnungseingangstüren inklusive einem Schlüsselset bestehend aus 3 Schlüsseln und einer Sicherungskarte ausgeführt. Die Schließanlage wird darauf ausgelegt, dass versperrbare Allgemeinbereiche wie Technik-, Kellerräume und Briefkästen der Wohnanlagen mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln gesperrt werden können.

2.14 Hausbrieffachanlage

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich im Erdgeschoß hergestellt.

2.15 Elektrotechnikinstallationen

2.15.1 Allgemeininstallation

Die Ausführung von Schwachstrom- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie. Die Führung sämtlicher Leitungen und Kabel in den Wohneinheiten erfolgt in den Wänden, Decken bzw. im Fußbodenaufbau.

In allen Allgemeinräumen, sowie Kellerabteilen wird die Elektroinstallation Aufputz geführt.

Im Objekt kommt für die Wohnungen nur der Basistarif zur Anwendung. Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels Drehstromzähler.

Die Anordnung der Zähler erfolgt zentral im Technikraum des jeweiligen Wohnhauses im Erdgeschoss.

Die Versorgung mit Strom und Telefonie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

a) Außenausstattung Wohnungszugang EG-DG

- 1 Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1 Klingeltaster bei Eingangstüre

b) Innenausstattung Technikraum

- Deckenleuchten Wahl AG
- 1 Deckenlichtschalter
- 1 FR-Schukosteckdose beim Lichtschalter
- 1 FR-Kraftsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Erdungsanschluss (Potentialausgleich) Stark- u. Schwachstromverteiler lt. Erfordernis
- Erforderliche Anschlüsse Technikanlage (ET+HKLS)
- 1 FR-Schukosteckdose Reseve

c) Innenausstattung je Kellerraum

- keine Beleuchtungskörper – nur Auslass (ausgenommen Gangbeleuchtung)
- 1 FR-Schukosteckdose
- 1 Lichtschalter

d) Müllhaus

- Standard Beleuchtung mit Bewegungsmelder

e) Freistellautoabstellplätze

- Standard Beleuchtung mit Bewegungsmelder

2.15.2 Elektroverteileranlagen

Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im Erdgeschoss des jeweiligen Technikraumes der Wohnhausanlage. Die Versorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Steigschächte zu den Unterverteilungen in den Wohnungen als Verteilerkästen, welche in der Wand verbaut werden.

Im Wohnungsverteiler sind die Leitungs- und Fehlerschutzelemente für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung eingebaut.

2.15.3 Stromzählung

Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels gemieteten Drehstromzähler im Technikraum. Je Wohneinheit wird ein Drehstromzähler ausgeführt. Für die Allgemeinanlagen werden je Technikraum ein Drehstromzähler ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

2.15.4 Erdungs- und Blitzschutzanlage

Die Wohnhausanlage wird nach den gültigen Normen mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

2.15.5 Telefon- und Internetanschluss

Die Wohnhausanlage wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen Internetanschluss. Eine etwaige Anmeldung (samt

Modem) erfolgt durch den Wohnungseigentümer. (Errichter A1 Telekom - vorbehaltlich, Netzanbieter nach Wahl des Kunden).

2.15.6 Radio- und Fernsehempfang

Die Wohnhausanlage wird mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Anschlussmöglichkeit im Wohnbereich und in den Schlafbereichen, wobei eine etwaige erforderliche Anmeldung (GIS) durch den Wohnungseigentümer erfolgt.

2.15.7 Rauch- und Brandmeldeeinrichtung

Lt. gültigen OIB-Richtlinien wird in sämtlichen Aufenthaltsräumen, sowie in den Gängen, über denen Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, je ein unvernetzter Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese sind für die frühzeitige Rauchererkennung zuständig. Eine Weiterleitung an Eigentümer und Hilfsorganisationen ist nicht vorgesehen.

2.15.8 Beleuchtung

In den Allgemeinbereichen werden Wannenleuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt. In der Regel erfolgt die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhausbereich über Bewegungsmelder,

kombiniert mit Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung der Terrassen bei jedem Wohnungseigentum ist nicht enthalten.

2.15.9 Lasten- und Personenaufzugsanlage

Für die Wohnhausanlage wird ein elektrisch betriebener Aufzug zum Personen- und Lastentransport mit einer Tragkraft: 630kg / 8 Personen, 3 Haltestellen (EG – DG) ausgeführt. Automatische Schiebetüre, zweiteilig einseitig links öffnend

2.15.10 Fluchtwegorientierungsbeleuchtung (Notbeleuchtung)

Im Stiegenhaus wird eine Fluchtweg - Orientierungsbeleuchtung nach OIB Richtlinie 2 und TRVB E 102 in Anlehnung an die EN 1838 errichtet und nach ÖNORMEN ISO 7010 gekennzeichnet.

2.16 Haustechnikinstallationen

2.16.1 Installationen Sanitär

Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen und der Projektplanung hergestellt. Sämtliche anfallende Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen wird entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

2.16.2 Trink- und Brauchwasser

Das Trink- und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz bezogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. der Projektplanung zentral im Technikraum. Die Zählung erfolgt über gemietete Wassermengenzähler für jede Wohneinheit.

2.16.3 Heizungsanlage

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über ein Raumthermostat je Wohneinheit geregelt wird. Die Heizungsanlage im Technikraum samt erforderlichen gedämmten Verrohrungen wird entsprechend allen gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet. Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit. Die Beheizung des Projektes erfolgt mittels Luftwasserwärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Zentrale.

**Änderung zum Heizmedium/Warmwasseraufbereitung vorbehalten.*

2.16.4 Lüftungsanlage

Lüftungsanlagen kommen nur bei innenliegenden Räumen ohne Fensteröffnung zur Ausführung. Die Abluft wird über Unterputzlüfter und Nachlaufrelais über Abluftstränge jeder Wohneinheit über Dach geführt.

3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

3.1 Wohnungstrennwände

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt je nach statischem Erfordernis, allenfalls jedoch aus Stahlbeton, Schallschutzziegel oder Mantelsteinmauerwerk. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus bauphysikalischen Erfordernissen für Installationsebenen ausgeführt und sind den Grundrissen zu entnehmen.

3.2 Zwischenwände

Nichttragende Zwischenwände werden mittels Trockenbauständerwänden zweifach beplankt ausgeführt. Die Beplankung wird in der Qualitätsstufe Q2+ verspachtelt und gemalen. Tragende Zwischenwände werden aus Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln verputzt und gemalen ausgeführt.

3.3 Innentüren

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt, gefalzt

Türzarge: Holzumfassungszarge mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm

Die Türblätter werden mit qualitativen Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

3.4 Bodenbeläge

3.4.1 Wohnbereiche, Zimmer

Die Böden der Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Klebparkett, mit einer Gesamtstärke von ca. 10mm, Oberfläche Eiche classic, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik oder mit hochwertigen Vinylboden mit 0,55 NS inkl. passender Sockelleisten hergestellt.

** Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten.*

3.4.2 Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

Vorraum: Ausführung der Böden entweder mit Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm (Standardformat 60*60cm), mit erforderlicher Rutschklasse oder Klebparkett / Vinylboden

Bad, WC: Ausführung der Böden entweder mit Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm (Standardformat 60*60cm), mit erforderlicher Rutschklasse

Abstellraum: Ausführung der Böden entweder mit Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm (Standardformat 30*60cm), mit erforderlicher Rutschklasse



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

**Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten.*

3.5 Wandbeläge und Oberflächen

3.5.1 Wände und Decken Wohnbereiche, Zimmer

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Wohnbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Nassabriebbeständigkeit: Klasse 3, Deckvermögen: Klasse 1

3.5.2 Wände und Decken Sanitärbereiche

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden mittels imprägnierten GK-Platten, fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und über der Fliesenhöhe mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Der Wandfliesenabschluss in den WCs erfolgt mittels Abschlusschiene.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Sanitärbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

3.5.3 Wandfliesen Sanitärbereiche

Wandfliesen WC: Höhe ca. 1,20m, Standardformat

30*60cm Wandfliesen Bad: Höhe ca. 2,07m,

Standardformat 30*60cm



Farbvarianten lt. Wahl des Auftraggebers aus dem Standardkatalog des Herstellers.

**Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten.*

3.6 Beläge Terrassen- und Dachterrassen

Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß werden mittels grauen o.ä., sandgestrahlten Betonplatten 50*50cm im Kiesbett / geständert auf geeigneten Unterbau hergestellt.

3.7 Elektrotechnische Wohnungsausstattungen

Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und mit Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigboxen und Verteilern werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

3.7.1 Wohnungsausstattung

Raumthermostat

1STK pro Wohnung

FABRIKAT: Raumthermostat für Fußbodenheizung 16A EL3 Schwarz o.glw.

SAT-Auslässe:

Je Wohneinheit fix aufgeschaltet:

1 STK im Wohnzimmer

1 STK je weiteres Zimmer (Schlafzimmer oder Büro)

Internet-Telefonversorgung: Errichter A1 (vorbehaltlich), Anbieter nach Wahl des Kunden

Je Wohneinheit:

1 STK im Wohnzimmer

Reserve Verkabelung mit Dose je Wohn-/Schlafbereich

Brandmelder - Homemelder, EN 14 604

Alle Aufenthaltsräume und Gänge der Wohneinheiten sind mit Rauchmelder gemäß EN 14604 ausgestattet (Batteriebetrieben – wechselbar).

a) Küchenbereich

Der Küchenplan wird durch den Kunden an den Bauträger übergeben. Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Licht-Wandauslass mit Ausschalter

1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)

1 Geschirrspüerauslass (FR-Schukosteckdose)

2 Schukosteckdose 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)

1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank mit Gefrierbox

1 Schukosteckdose 1-fach für Dunstabzug (400V -Umluft)

1 Schukosteckdose 1-fach für Backrohr

b) Essraum

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Schukosteckdosen 2-fach

c) Wohnzimmerbereich

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Außenlichtschalter

1 Schukosteckdosen 1-fach

1 Schukosteckdosen 3-fach (Bereich Fernseher)

1 SAT-Dose

1 Internetanschlussdose

1 Raumthermostat

x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)

1 Rauchmelder (Homemelder)

d) je Zimmer 1 und 2

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 4 Schukosteckdose 1-fach
- Wechselschaltung oder Tasterschaltung bei Doppelbett
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 SAT-Dose
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

e) Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über Serienschalter Tür)
- 1 FR-Doppelschukosteckdose Waschtisch
- 1 FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Feuchtraumausführung) – falls nicht im Abstellraum situiert
- 1 FR-Schukosteckdose für Wäschetrockner (Feuchtraumausführung) – falls nicht im Abstellraum situiert
- 1 FR-Schukosteckdose (Reinigungssteckdose)
- 1 Lüftungsanschluss (innenliegenden Bädern, gesteuert über Deckenlicht)
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)

f) WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Lüftungsanschluß (innenliegende WC's, gesteuert über Taster)

g) je Vorraum bzw. Gang

- 1 Elektro-Wohnungs-UP-Verteiler
- 1 Licht-Deckenauslässe mit Wechselschalter/ Kreuzschalter in Summe 3STK
- Taster
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 2 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

h) je Abstellraum bzw. Speis

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach
- 1 FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Feuchtraumausführung) – falls nicht im Bad situiert
- 1 FR-Schukosteckdose für Wäschetrockner (Feuchtraumausführung) – falls nicht im Bad situiert

i) Terrasse oder Dachterrasse

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter

1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus:

Blendrahmen u. Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP-Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschienen, Null- u. Schutzleiterschiene, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc., Farbe weiß inkl. erforderlichen FI-Schutzschalter.

i. Produktangaben Elektro

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial kommt einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß, bzw. polarweiß, quadratisch, eckig zur Ausführung. Fabrikat: LeGrand Creo

**Produktwahl noch in Ausarbeitung*

ii. Sonstiges Elektro

Alle Lichtauslässe (Decke und Wand) werden mit einer Fassung pro Raum und mit einem Leuchteinsatz ausgeführt. Die Elektroinstallation wird im gesicherten und überprüften Zustand (E-Attest) übergeben. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe haftet der Eigentümer allein für ungesicherte Stromauslässe, wie z.B.: Stromauslässe Küche.

b. Sanitäre Wohnungsausstattungen

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung.

Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

i. Standardausstattung WC

- 1 Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik/ WC
Fabrikat: WC Laufen Pro Tiefspül Vollschüssel inkl. Deckel und Drückergarnitur Geberit o.ä.

** Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten*

- 1 Handwaschtisch/WC mit KW-Standventil Hans Grohe
Fabrikat: Laufen Pro S 48x28 (B/T) o.ä.

** Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten*

ii. Standardausstattung BAD

- 1 Waschtisch/Bad mit Einhandhebelmischer Hans Grohe
Fabrikat: Aufsatzwaschtisch weiß Laufen Pro S o.ä.
Wohnungen bis 65m²: Abmessung 60*50cm (B/T)
Wohnungen ab 66m²: Abmessung 80*50cm (B/T)
** Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten*
- 1 flächenbündige Dusche 90x100 mit Punktentwässerung inkl. transparentem Duschtrennglas und Duschbrauseset (Aufputz)
** Produktwahl noch in Ausarbeitung. Beschreibung vorbehalten*
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon (falls nicht im Abstellraum situiert).

3.8.3 Standardausstattung Küche

- 1 Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
- Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden

3.8.4 Standardausstattung Terrasse/Dachterrasse

- 1 frostsichere Auslaufarmatur im Terrassen- bzw. Dachterrassenbereich

4 Kundenwünsche und Sonderausstattungen

4.1 Allgemeines

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, alle behördlichen Auflagen und architektonische Aspekte, als auch das Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Der Bauzeitablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Auf alle Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Materialbeistellungen (wie zum Beispiel Oberflächenbeläge) und Eigenleistungen werden ausnahmslos nicht gestattet. Planungsänderungen werden bis zur dritten Revision kostenlos durchgeführt. Darüber hinaus werden Planungs- und Koordinationskosten in Abhängigkeit der auszuführenden Leistungen fällig.

5 Sonstiges

5.1 Plan- und Naturmaß

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Für alle Einrichtungen und Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Alle auf das Projekt bezogene Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

5.2 Änderungsvorbehalte

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

5.3 Gewährleistung

Unsere Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Ö-Normen.

5.4 Wohnungsübergabe

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen.

5.5 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind nicht Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

- Anmeldekosten und Receiver sämtlicher Medien (z.b.: Internet, Telefon, HD-Fernsehen etc.)
- Landschaftsbau
- Einrichtungen - Mobiliar aller Art, wie z.b.: Küche (ausgenommen WC- und Badausstattung)
- Instandhaltungsarbeiten

Änderungen und Irrtümer vorbehalten!