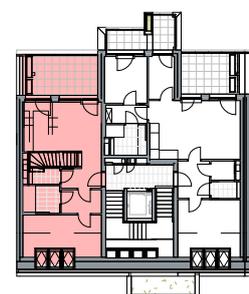
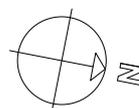


TOP 15 4-Zimmer

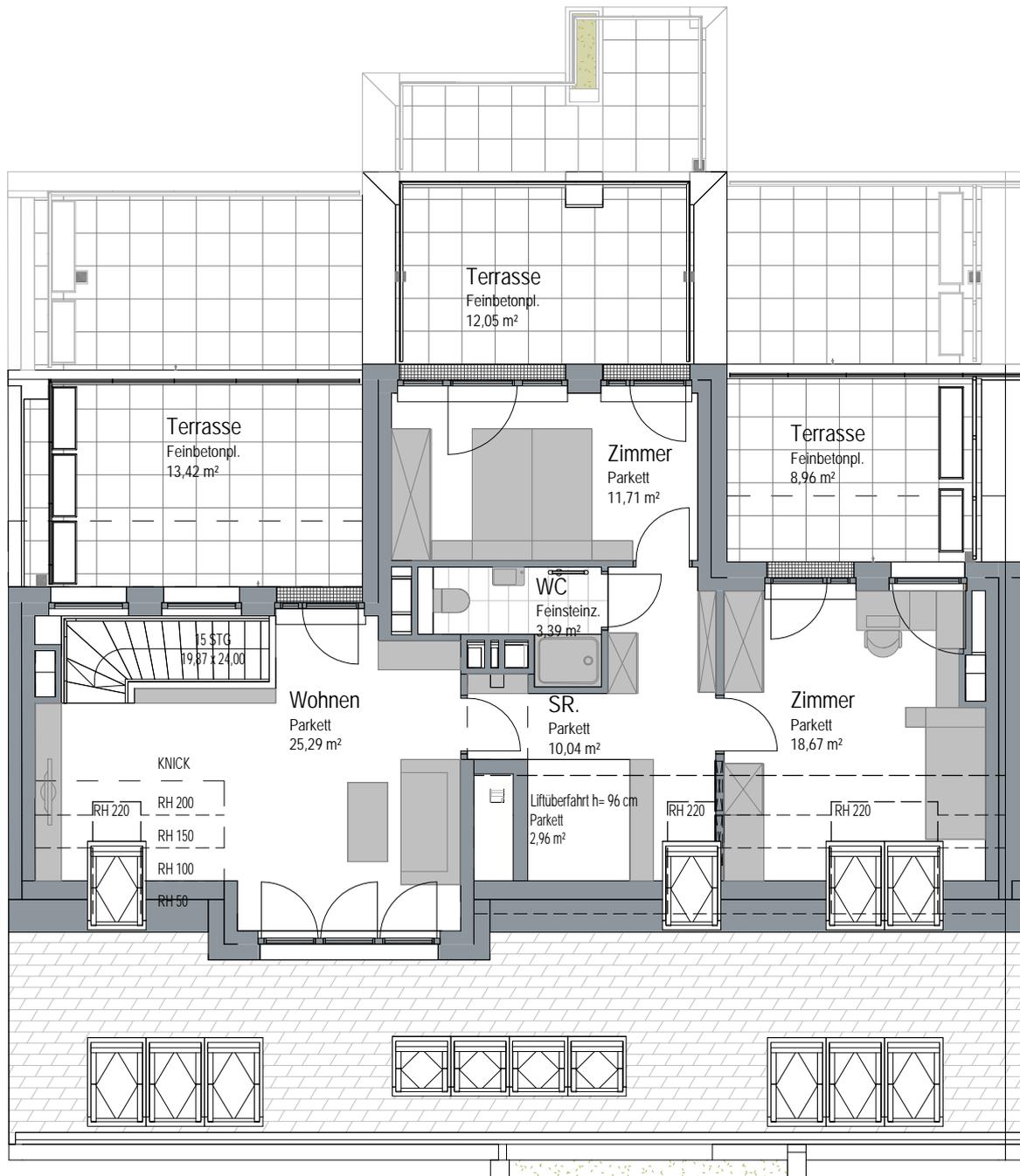


121,18 m²
Terrassen 45,00 m²



**ALTMANNSDORFERSTRASSE 188,
1230 Wien**

1. Dachgeschoss



TOP 15 4-Zimmer

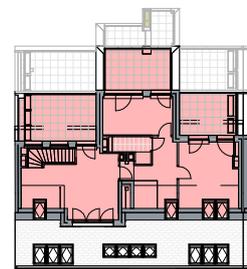


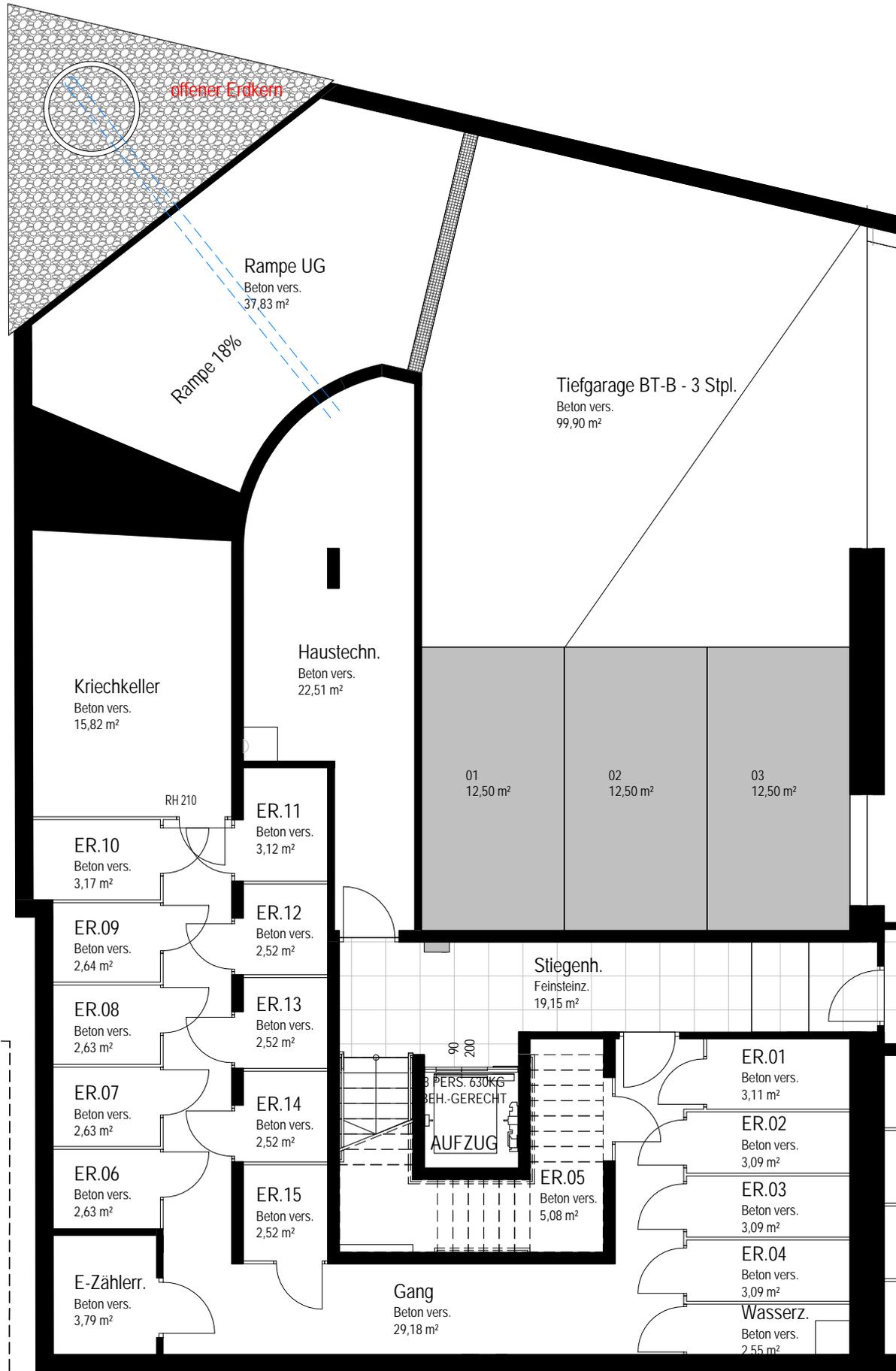
121,18 m²
Terrassen 45,00 m²



**ALTMANNSDORFERSTRASSE 188,
1230 Wien**

2. Dachgeschoss





Untergeschoss

ALTMANNSDORFERSTRASSE 188, 1230 Wien

BAU-UNDAUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

für den geplanten Neubau eines
Wohnhauses in 1230 Wien,
Altmannsdorfer Straße 188,
KG01802 Erlaa, Bauteil B, Grst. 156/14

Darstellung von Farben, Materialien und Details sind symbolhaft;

1 BAUBESCHREIBUNG	3
1.1 REFERENZ	3
1.2 BAUPROGRAMM	3
1.2.1 Ver- und Entsorgung	3
1.2.2 Heizung und Warmwasser	3
1.2.3 PV-Anlage	3
1.3 BAUTECHNIK	4
1.3.1 Konstruktion	4
1.3.3 Fassaden	5
1.3.4 Dächer	5
1.3.5 Fenster	5
1.3.6 Portale	5
2 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	6
2.1 ALLGEMEIN AUSSEN	6
2.1.1 Gehsteig straßenseitig	6
2.2 ALLGEMEIN INNEN	6
2.2.1 Eingangsbereich	6
2.2.2 Stiegenhaus / Gänge	6
2.2.3 Beleuchtung	7
2.2.4 Kinderwagen- und Fahrradraum	8
2.2.5 Müllraum	8
2.3 WOHNUNGEN	8
2.3.1 Allgemein	8
2.3.2 Wohnungseingangstüren	8
2.3.3 Innentüren	9
2.3.4 Wohnräume	10
2.3.5 Bäder	10
2.3.6 WC	10
2.3.7 Sanitärausstattung	11
2.3.8 Vorräume	11
2.3.9 Abstellräume	11
2.3.10 Küchenausstattung	11
2.3.11 Freiflächen	12
2.3.12 Elektroinstallation und Ausstattung	12
2.3.13 SAT Anlage	14
2.3.14 Garage	14

Bei Abweichungen zwischen Bestimmungen der Ö-Norm und der Bauordnung gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Konzeption als vereinbart.

1 BAUBESCHREIBUNG

Festlegungen zur Ausstattung und Ausführung innerhalb von Wohnungen sowie die angeführte Ausstattung von Garagenstellplätzen, auf Grundlage des Nutzwertgutachtens von Thomas Bernhard Architekten Ingenieure ZT GmbH vom 15.4.23 iVm den Einreichplänen **von Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs und -management GesmbH vom 28.12.2022 (MA37 1863401-2022-1)**.

Der Neubau wird gemeinsam mit geförderten Neubauten auf der Nachbarliegenschaft realisiert.

1.1 REFERENZ

Bei Produktfestlegungen muss den Bietern die Möglichkeit eingeräumt werden, gleichwertige Produkte anderer Hersteller anzubieten.

1.2 BAUPROGRAMM

1.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Stromnetz und an die Kanalisation. Bestehende Anschlüsse werden, soweit möglich, für den geplanten Neubau herangezogen.

Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Niederschlagswässer werden gemäß den Vorschriften und Vorgaben der Wienkanal in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Bestehende Kanalanschlüsse werden auch für die Entsorgung der Nachbarliegenschaft (Bauteil A) herangezogen.

1.2.2 Heizung und Warmwasser

Die Beheizung und zentrale Warmwasserbereitung erfolgt mit Luftwärmepumpe.

Aufstellungsort Luftwärmepumpe: Flachdach über der letzten Geschossdecke.

Aufstellungsort Pufferspeicher und Warmwasserboiler: Haustechnikraum im Keller

Die Anlage dient der ausschließlichen Nutzung durch den Bauteil B.

1.2.3 PV-Anlage

Am Flachdach wird im Umfang der baurechtlichen Verpflichtung eine Photovoltaikanlage errichtet. Der erzeugte Strom wird vorrangig für die Warmwasserbereitung bzw. für den Betrieb der Wärmepumpe herangezogen (etwaiger Überschuss zur Stromversorgung der Allgemeinbereiche). Die Anlage dient der ausschließlichen Nutzung durch den Bauteil B.

1.3 BAUTECHNIK

Die Ausführung erfolgt auf dem Stand der zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung (Juni 2021) geltenden Wiener Bauordnung und Bautechnikverordnung (OIB-Richtlinien 2019), sowie darüber hinaus entsprechend den Anforderungen der Förderstelle (z.B. hinsichtlich Wärmeschutz). Diese Vorgaben sind wirtschaftlich und zweckmäßig umzusetzen.

Die Baugrubensicherung erfolgt mittels Spundwand oder Bohrpfehlwand, entsprechend den statischen und geotechnischen Erfordernissen.

1.3.1 Konstruktion

Massivbauweise nach Maßgabe der statischen Erfordernisse. Decken und tragende Wände in Stahlbetonbauweise (Halbfertigteile).

Nichttragende Zwischenwände wohnungsintern: Gipskartonständerwände, einfach beplankt.

Nichttragende Wohnungstrennwände: entsprechend Pkt. 1.3.2.2

1.3.2 Wärme-, Schall- und Brandschutz

Hinsichtlich Wärmeschutz sind die höheren Anforderungen des wohnfonds_wien vereinbart.

Es wird ein Niedrigenergiegebäude errichtet. Anforderungen Wärme-, Schall- und Brandschutz an sämtliche Bauteile gemäß OIB-Richtlinien 2019, OIB-RL 1-6 und/oder Richtlinien der ma37-ksb.

1.3.2.1 Schallschutz nicht-tragende Zwischenwände wohnungsintern

Innerhalb von Wohnungen baurechtlich keine Anforderungen an den Schallschutz. Leitprodukt Fa. Knauf Ständerwand W111.at., d= 10–12,5cm (abhängig vom Installationsgrad).

Bewertetes Schalldämmmaß $R_w = 47\text{dB}$.

1.3.2.2 Schallschutz tragende und nicht-tragende Wohnungstrennwände

Tragende Wohnungstrennwände mit Trockenbau Vorsatzschale (in der Regel mind. 20,0cm Stahlbeton + 9,0cm Trockenbau Vorsatzschale):

Vertraglich zugesichert werden: Bewertetes Schalldämmmaß $R_w > 65\text{dB}$

Nicht-tragende Wohnungstrennwände:

Leitprodukt Fa. Knauf Wohnungstrennwand W115W.at., d= 21,5cm.

Vertraglich zugesichert werden: Bewertetes Schalldämmmaß $R_w = 70\text{dB}$.

1.3.2.3 Trittschallschutz Geschoßdecken

Vertraglich zugesichert werden die Anforderungen an den Trittschallschutz in Gebäuden der OIB-Richtlinie 5, Ausgabe 2019 ($L'_{nT,w} < 48\text{dB}$).

1.3.3 Fassaden

Außenwände und Untersichten von Fassaden werden mit Vollwärmeschutz aus EPS-Dämmstoff und Putzbeschichtung ausgeführt. Dort wo es zur Erzielung des Brandschutzes erforderlich ist (z.B. Außenwand Grundgrenze) kommen Mineralwollämmplatten zum Einsatz.

1.3.4 Dächer

Alle Dach- und Fassadenverblechungen werden mit Zink- oder Aluminiumblech ausgeführt.

Flachdächer: Oberfläche bekiest bzw. teilweise extensiv begrünt, nach Nutzung und Anforderung.

Steildächer: in Abstimmung mit der MA19 (Architektur und Stadtgestaltung) werden die Steildächer mit Prefa Dachschindeln gedeckt, Farbe 02 P.10 ANTHRAXIT oder heller Grauton.

1.3.5 Fenster

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststoffelemente mit 3-Fach-Isolierverglasung ausgeführt. Die vom Büro Jira ZT & SV GmbH durchgeführte Schallimmissionsmessung ergibt eine Schallschutzmindestanforderung der Fensteröffnungen

- hofseitig: $R_w \geq 33\text{dB}$ und straßenseitig: $R_w \geq 36\text{dB}$

Ausgeführt werden:

- hofseitig: $R_w = 39\text{dB}$ und straßenseitig: $R_w \geq 41\text{dB}$

1.3.6 Portale

Verglaste Hauseingangtüren der Allgemeinbereiche werden als Aluminiumportale ausgeführt.

2 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1 ALLGEMEIN AUSSEN

2.1.1 Gehsteig straßenseitig

Neuherstellung oder Instandsetzung gemäß Vorschreibung in der Baubewilligung.

2.2 ALLGEMEIN INNEN

2.2.1 Eingangsbereich

2.2.1.1 Gegensprechanlage

Außenstation: Gegen Vandalismus geschützt.

Schlüsseltresore für Wartungs- und Betreuungsfirmen



2.2.1.2 Briefkastenanlage

Auf Zentralsperre, als Durchwurfanlage



2.2.1.3 Bodenbeläge

Feinsteinzeug 30*60 cm



2.2.1.4 Türen Nebenräume

Beschriftung: Piktogramme, Farbe Anthrazit,

2.2.1.5 Fußabstreifer

Feinstreifer bei Hauszugang im Innenbereich.

2.2.2 Stiegenhaus / Gänge

2.2.2.1 Bodenbeläge

Feinsteinzeug 30*60 cm

2.2.2.2 Stockwerksbezeichnungen

Mineralglastafeln auf Alu-Distanzschrauben.

2.2.2.3 Stieengeländer und Handläufe

Aufgrund der baulichen Situation, mit einer 3-läufigen Stiege und dem Lift im Stiegenauge, im Regelfall kein Geländer erforderlich. Handläufe Edelstahl; entsprechend den geltenden Richtlinien.



2.2.2.4 Druckbelüftungsanlage

Um den vorgeschriebenen Sicherheitsstandard zu erreichen, wird das Stiegenhaus mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet. Die Abluftöffnung über Dachflächenfenster dient auch der natürlichen Belichtung und zur Lüftung.

2.2.2.5 Aufzug

Liftschacht aus Wänden in Stahlbeton.

Ab dem EG mit (satiniert) verglaster Rückwand.

Auswahl aus Standardprogramm des Herstellers (z.B. Nibra, Otis), Handlauf zweiseitig NIRO-Rundrohr, Spiegel rückseitig zwischen OK Handlauf und DUK, Bedienungspaneel in Edelstahloberfläche;

Portal: farbig lackiert

Bodenbelag: Feinsteinzeug analog Stiegenhaus



2.2.3 Beleuchtung

2.2.3.1 Stiegenhaus und Eingangsbereich innen

Wand- und Deckenleuchten im erforderlichen Ausmaß. Erstbestückung mit LED Leuchtmittel (E27 oder E14-Sockel).

Fluchtwegleuchten im erforderlichen Umfang.



2.2.4 Kinderwagen- und Fahrradraum

Boden: Estrich beschichtet.

Wände: Stahlbeton, schalrein oder gemalt bzw. Gipskartonständerwände weiß gemalt. Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE Standard. LED-Leuchtmittel.

2.2.5 Müllraum

Ein den Vorschriften der MA48 entsprechender Müllraum ist als Sammelmüllraum am Bauteil B vorgesehen.

2.3 WOHNUNGEN

2.3.1 Allgemein

2.3.1.1 Heizung

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Wärmepumpenanlage kann in den Sommermonaten auch zur Temperierung verwendet werden.

2.3.1.2 Fenster

Alle Fenster und Balkontüren als Kunststofffenster/-türen mit 3-Fach-Isolierverglasung. Fensterbänke innen Standard weiß; Sohlbänke außen Alu beschichtet.

2.3.1.3 Sonnenschutz

Außenmarkisen an allen Fenstern (die bauphysikalischen Erfordernisse werden eingehalten).

Für die Dachflächenfenster sind außenliegende Rollläden vereinbart.

Bedienung der Außenmarkisen und Rollläden erfolgt mittels Fernbedienung.

Rollläden und Außenmarkisen getrennt steuerbar über jeweils eine eigene Zentralfernbedienung (unterschiedliche Hersteller, nicht miteinander kombinierbar).

2.3.1.4 Rauchmelder

nach Erfordernis bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

2.3.2 Wohnungseingangstüren

RC3-Türen (mehrfach verriegelt) in Doppelfalztürzarge, mit Spion und Namensschild gangseitig Türknopf, wohnungsseitig Drücker,

Stahltürzarge gestrichen;

Türblätter weiß, Standardfarbton laut Hersteller

Türstapel: Naturstein Granit Zimbabwe Nero matt, mit eingefräster Nut für untere Türdichtung

Zylinder mit N+G Funktion (Sperrfunktion auch wenn auf anderer Seite Schlüssel steckt).



2.3.3 Innentüren

Holzumfassungszargen weiß gestrichen mit Dichtung,
Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Türoberfläche
beschichtet Feinbeschläge sperrbar

WC-Beschlag in Bad und WC (von außen mit Münze
öffnenbar).



Bei baulich getrennten Vorräumen (Türe zwischen Vorraum und Wohnzimmer),
1 Türblatt je Wohneinheit mit Glaslichte bandseitig, halbseitig senkrecht,
Satinato oder Klarglas, ESG,

Türstopper wo erforderlich.

2.3.4 Wohnräume

2.3.4.1 Böden

Klebeparkett Eiche (z.B. Stabparkett von Weitzer), Massivholznutzschichte mind. 3,2 mm. Sockelleiste: Schweizerleiste.



2.3.5 Bäder

2.3.5.1 Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm, z.B. RAK, Marazzi.

2.3.5.2 Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm.

Oberkante Verfliesung = ca. OK Türzarge.



2.3.5.3 Restliche Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

2.3.5.4 Spiegel

Ca. 90x120 cm in Feinsteinzeug eingelassen (geklebt), inklusive Spiegelleuchte; Leitprodukt: ELUX Jesolo LED

https://www.leuchtenshop.at/leuchtenshop/produktseiten/produkt_einzelanzeige.php?prodname=JESOLO+LED

Leuchtmittel: LED 15W 230V

2.3.6 WC

2.3.6.1 Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm

2.3.6.2 Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm im Bereich der Vormauerung bis OK Vormauerung.

Restliche Wände mit Sockelleiste darüber Wandanstrich.



2.3.7 Sanitärausstattung

2.3.7.1 Bad

Waschtisch Laufen Pro A mit Einhandmischer Fa. Grohe oder gleichwertig

Kristallspiegel in Fliesen eingelassen (geklebt) mit Spiegelleuchte

Badewanne / Duschtasse:

Je nach Badsituation Einbaubadewanne aus Acryl auf Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur verchromt oder Dusche mit Duschtasse (barrierefrei; max. 3cm über Boden). Standardmaß 100x80cm
 Verglaste Duschtrennung

Einhandmischer für Wanne oder Brause mit Schubstange verchromt, Fa. Grohe oder gleichwertig.

Handtuchheizkörper, Geräteanschluss für Waschmaschine.



2.3.7.2 WC

Hänge-WC, Laufen Pro A oder Gleichwertiges, mit Einbauspülkasten (Sparautomatik), Geberit oder Gleichwertiges, Deckel aus weißem Kunststoff, Rollenhalter verchromt.

Handwaschbecken Laufen Pro S mit Kaltwasseranschluss
 Papierrollenhalter verchromt.



2.3.8 Vorräume

Böden Parkett analog Wohnraum

2.3.9 Abstellräume

Böden abhängig von der Situierung innerhalb der Wohnung: Parkett oder Feinsteinzeug mit Sockelleiste oder -fliese.

Wand- und Deckenflächen Weiß gemalt

Entlüftung über Lüftungsgitter im Türblatt, Farbe weiß

2.3.10 Küchenausstattung

Kleinküche mit Ober- und Unterschränken, eingebauter Kühl-Gefrierkombination, E-Herd, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzug.

Spüle ohne Tropftrasse, Einhandmischer verchromt und Ablaufgarnitur.



2.3.11 Freiflächen

2.3.11.1 Terrassen / Balkone / Loggien

Balkone und Terrassen: Feinbetonplatten 40x40 cm

Geländer: Stahlgeländer feuerverzinkt

1 Wasseranschluss mit frostsicherem Kemper-Ventil bei Terrassen



2.3.12 Elektroinstallation und Ausstattung

2.3.12.1 Stiegenhaus

Lampen mit E27-Fassung; Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel. Über Bewegungsmelder oder Taster gesteuert.

2.3.12.2 Wohnungen

Standardinstallation (ohne Leuchten u. Leuchtmittel) mit Wand- bzw. Deckenauslässen.

Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis abweichen).

Medien-Anspeisung der Wohneinheiten über zentralen Elektro-Steigschacht im Stiegenhaus, Anschluss Magenta-Telekabel-Wien (betriebsbereit verkabelt).

2.3.12.3 Vorraum

- 1 Deckenauslass über Aus-, Wechsel- oder Tastschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose
- 1 Wohnungsinneprechstelle mit Summer und Türöffnertaste
- 1 Aufputz-Klingel mit Klingeltaster vor der Eingangstüre
- 1 Wohnungsverteiler UP inkl. Tür
- 1 Medienverteiler UP inkl. Tür
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie



2.3.12.4 Bad

- 1 Deckenauslass und
- 1 Spiegelleuchte über Ausschalter angeschlossen
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose mit Deckel beim Waschtisch
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Waschmaschine
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Wäschetrockner

2.3.12.5 WC

- 1 Wandauslass über Ausschalter

2.3.12.6 Küche – Kochnische

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter
- 1 Wandauslass über Spüle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für UT- Kleinspeicher – nach Erfordernis
- 4 Schutzkontaktsteckdosen für Küchengeräte über der Arbeitsfläche
- 1 Auslass 400 V für E-Herd; inkl. Anschluss des beigestellten Gerätes
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)

2.3.12.7 Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe über Aus- und Wechselschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen (Tür, Essplatz, Sitzplatz)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose (Arbeitsplatz)
- 1 Schutzkontakt-Dreifachsteckdose (bei TV, Tel. / EDV)
- 1 SAT - Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (2x wenn Arbeitsplatz vorhanden)
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

2.3.12.8 Zimmer / Homeoffice

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose (Tür)
- 2 Schutzkontaktsteckdosen (1x2 bei Einzelbett und 2x2 bei Doppelbett)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose nach Erfordernis (Arbeitsplatz)
- 1 SAT-Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

2.3.12.9 Schrankraum bzw. Abstellraum

- 1 Wandauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose

2.3.12.10 Terrasse/Balkone

- 1 Feuchtraum-Wandleuchte.
- 1 Schalter
- 1 Feuchtraum- Schutzkontaktsteckdose (wassergeschützt mit Klappdeckel)



2.3.13 SAT Anlage

Die SAT Anlage wird nur für Bauteil B ausgeführt. Standort der Anlage am Dach Bauteil B. Von dort erfolgt die Verkabelung über den zentralen Elektro-Steigschacht im Stiegenhaus. Dieser ist stockwerksweise mit einem Multiswitch ausgestattet. Von diesem aus wird der wohnungsinterne Medienverteiler angespeist. Die Anlage ist betriebsfertig, sprich inklusive Verkabelung vom Medienverteiler bis zu den Endauslässen in den einzelnen Zimmern. Durch den Multiswitch können über die einzelnen Anschlüsse innerhalb eines Wohnungsverbandes sämtliche Programm individuell je TV-Anschlussdose konsumiert werden.

2.3.14 Garage

Wände: Stahlbeton schalrein oder gestrichen.

Boden: Kunststoffbeschichtung; Stellplatzmarkierung und Nummerierung. Entlüftung gemäß behördlichen Vorschriften.

2.3.14.1 Garagentor:

Automatisches Sektionaltor (Flächenfüllungen aus Lochblech oder Streckmetall zur Gewährleistung der erforderlichen Durchlüftung). Bedienung über Schlüsselschalter und Fernbedienung. Je Stellplatz 2 Stück Schlüssel und eine Fernbedienung