

BAU UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1210 WIEN, BRÜNNERSTRASSE 314

Neubau Wohnhausanlage

Projektbeschreibung

Wohnhausanlage mit 13 Wohneinheiten, 1 Geschäftslokal und 1 Büro auf 6 Geschossen, Erschließung durch ein zentrales Stiegenhaus und Lift (KG bis 2.DG). Im Kellergeschoß ist eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Brünnerstraße mit 9 Stellplätzen situiert. Weiters befinden sich Technikräume, Kinderwagenabstellraum, Abstellplätze für Fahrräder sowie Einlagerungsmöglichkeiten im Kellergeschoß. Der Müllraum liegt im Erdgeschoß. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, 1. Dachgeschoß sowie im 2. Dachgeschoß. Das Büro hat zusätzliche eine Gartenfläche zur Verfügung.

Keller

Wände

Kelleraußenwände aus WU-Stahlbeton oder Betonfertigteilen. In den Kelleraußenwänden werden die Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut. Tragende Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen. Nicht tragende Kellerinnenwände gemauert. Die Eigenkeller (Einlagerungsräume) werden in Holzbauweise hergestellt. Die Einlagerungsräume dienen ausschließlich zu Aufbewahrung oder Lagerung von nicht feuchteempfindlichen Gegenständen.

Unterzüge

Die Unterzüge werden je nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Decke/ Keller

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung laut statischen Erfordernissen.

Stiegenhaus

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Keller in das Erdgeschoß. Geländer mit Flachstahlstäben und Handläufen, lackiert.

Türen KG

Kellertüren (laut Plan) in der entsprechenden Brandschutzanforderung.

Erdgeschoß - 2.Dachgeschoß

Wände

Tragende Außenwände in Stahlbeton und Ziegelmauerwerk. Tragende Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Betonfertigteilen inkl. einer einseitigen Gipskartonvorsatzschale wo erforderlich. Nicht tragende Innenwände als Gipskartonsteherwand, laut Plan.

Decke

Ortbetondecke bzw. Fertigteildecke inkl. Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Stiegenhaus

Ortbetonstiege bzw. Fertigteilstiege vom Erdgeschoß bis ins 2.Dachgeschoß. Geländer mit Metallstäben und Handläufen, lackiert.

Flachdach

Dachabdichtung lt. Vorschrift sowie Wärmedämmung lt. Bauphysik.

Dachdeckung / Zimmermann Steildach

Alu-Blechbahnen auf Dachkonstruktion lt. genehmigten Plänen

Spenglerarbeiten / Verwahrungen

Sämtliche Spenglerarbeiten (Attikaabdeckungen, Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt.

Lifanlage

Es wird eine Aufzugsanlage entsprechend den einschlägigen Vorschriften ausgeführt (KG bis 2. DG). Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoß mit insgesamt 6 Haltestellen. 8-Personen- Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem, Traglast 630 kg, Kabinengröße 1,10 x 1,40 m, behindertengerecht. Kabine mit Spiegel, Deckenbeleuchtung und Handlauf an der Seitenwand.

Fenster und Sonnenschutz

Kunststoff-Alu-Fenster (außen anthrazit; innen in weiß) mit 3-fach Wärmeschutzverglasung lt. Bauphysik. Fenster und Balkontüren laut Plan. Hebeschiebetüren als Kunststoff-Alu-Element lt. Plan.

Fensterbänke innen

Fensterbank in weiß (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig.

Fensterbänke außen

Aluminium anthrazit.

Sonnenschutz bei den Fenstern und Fenstertüren / Hebeschiebetüren

außenliegender Unterputzrollladen, elektrisch, Fernbedienung

Dachflächenfenster

Kunststoff-Alufenster, 3-fach, manuell bedienbar

Produkt: ROTO Q4. Farbe innen Weis Kunststoff, Außenverblechung standardmäßig in Aluminium (Anthrazit). Die Dachflächenfenster erhalten außenliegende Rollos, welche elektrisch bedienbar sind.

Wohnungseingangstüre

Holz Eingangstüre, Farbe grau, in einer lackierten Stahlzarge, Einbruchs-Widerstandsklasse WK II bzw. RC 2, teilweise wenn erforderlich mit Selbstschliesser. Schallschutz lt. Vorschrift.

Balkon- & Terrassenkonstruktion

Balkon-, Terrassenplatte aus WPC lt. Plan; Geländerkonstruktion Glas und Niro Konstruktion.

Elektroinstallationen**Allgemein**

-Die komplette Elektroverrohrung vom Erdgeschoß bis 2. Dachgeschoß Unterputz; maximal im Kellergeschoss (nur in den allgemeinen Teilen) Aufputz. Im Stiegenhaus Keller sämtliche Leitungen weitgehend Unterputz und Beleuchtung wie im Allgemeinbereich. Sub-Stromkreisverteiler in den Wohnungen Unterputz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit den erforderlichen Fehlerstrom- und Leitungsschutzschaltern. Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Vorraum.

Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation (ausgenommen Leerverrohrung bzw. Leerdosen).

-Das Objekt ist am öffentlichen Netz des Wienstromes angeschlossen. Die Anschlusskasten und Zähler für die neuen Wohnungen sind im Elektroraum (Kellergeschoss) ausgeführt. Die Schutzmaßnahmen gegen direktes und indirektes Berühren werden analog den Vorschriften und den Vorgaben der Wienstrom errichtet. Die Leitungsführung erfolgt soweit möglich in der Fußbodenkonstruktion. Alternativ erfolgt die Installation in Wänden und Decken unter Putz. Wippschalter und Steckdosen Fabrikat BERKER, Programm Q3 oder Gleichwertiges. Decken- oder Wandauslässe sowie Steckdosen gemäß Elektroplan.

Als Ausführungsgrundlagen dienen:

- die Leistungsbeschreibung inkl. Vorbemerkungen
- alle zutreffenden Vorschriften und Gesetze inkl. OIB Richtlinie

Telefon/ Daten

jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum.

TV/ Daten

Pro Wohnung ein TV/Daten-Anschluss (Wohnzimmer) verkabelt und bestückt, restliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) leerverrohrt. Die Signal- und Datenversorgung ist vom Nutzer direkt mit den vorhandenen Anbietern (z.B. A1, Magenta, etc.) zu vereinbaren und sind entsprechende Verträge mit den Anbietern vom Nutzer direkt abzuschließen.

Schalter und Schukosteckdosen

mit quadratischen Abdeckplatten, Marke: z.B Berker Q3, weiß oder gleichwertig.

In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich mittels Opalglasleuchten. Beleuchtung im Keller mittels Leuchtstoffbalken. In der Garage gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung; Steuerung mittels Bewegungsmelder.

Ausstattung

Für die einzelnen Räume (Räume lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen.

WOHNBEREICH:

- 2-3 Deckenauslässe über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 6 Schukosteckdosen (teilweise als Doppelsteckdosen)
- 1 Antennensteckdose für SAT-Anlage (mit Antennenleitung)
- 1 Antennensteckdose Telekabel
- 1 Leerdose Internetkommunikation (mit Vorspanndraht) Rauchwarnmelder laut OIB-Richtlinie.

WOHNKÜCHE:

- 1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 3 Doppelschukosteckdosen
- 1 Geschirrspülersteckdose,
- 1 Steckdose für Umluftdunstabzugshaube

ZIMMER:

- 1-2 Deckenauslässe über Ausschalter
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Antennensteckdose Telekabel (mit Antennenleitung)

VORZIMMER:

- 1-2 Deckenauslässe mit Schalter
- 1 Schukosteckdosen
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffnertaste
- 1 Glockentaster am Gang
- 1 Leerdose Telekom
- 1 Verteilerkasten Unterputz

BAD:

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 2 Wandauslässe direkt beim Waschtisch
- 1 Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel, falls eine WM im Bad geplant ist)
- 1 Ventilator über Kontroll-Ausschalter im Vorraum

ABSTELLRAUM:

- 1 Wandauslass über Kontrollausschalter
- 1 Schukosteckdose

WC:

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Schalter mit Nachlaufrelais für Ventilator (im Vorraum)

TERRASSE, LOGGIA:

- 1 Deckenauslass bzw. 1 Wandauslass mit Ausschalter innen
- 1 Schukosteckdose FR

ALLGEMEIN-HAUSZUGANG

Gegensprechanlage mit Sprech- und Türöffnerfunktion

SAT-ANLAGE

Vorbereitungsinstallation – Leerverrohrung mit Anschlüssen zu sämtlichen Tops . Im jedem Aufenthaltsraum ist eine TV- Dose zu platzieren.

RAUCHWARNMELDER

Rauchwarnmelder werden in sämtliche Aufenthaltsräumen ausgeführt.

Lüftung

Mechanisch mit Ventilatoren in Bädern und WC (Bad geschaltet, WC mit Nachlauf über Licht) Abstellraum statisch über Lüftungsgitter über Türspalt. Küchenlüftung erfolgt über nutzerseitige Umluft- Dunstabzugshaube. Sonstige Lüftungen lt. Vorschrift.

Heizung

Fertige Installation der Heizanlage. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Jede Einheit erhält einen Mietwärmemengenzähler. Die Auslegung erfolgt mittels Wärmebedarfsberechnung der üblichen Standardnormen und Heizlastberechnung. Regelung pro Zimmer ein Raumthermostat (WZ digital). Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine Luft/ Wasser Wärmepumpe. Die Trinkwassererwärmung erfolgt mittels Speicherladesystem mit 2 x 1000 l Trinkwasserspeicher.

Kühlung

Die Dachgeschosse werden mit Split-Klimaanlagen ausgestattet, Marke LG

Sanitär

Fertige Installation gemäß Plandarstellung. Fertige Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen. Jede Einheit (Wohnung) erhält Mietwasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Ausstattung

Für die einzelnen Räume (lt. Plan) ist folgende Ausstattung vorgesehen.

WC (oder Bad/WC)

1 x WC mit WC Sitz

1 x Handwaschtisch

BAD (oder Bad/WC)

1 x verflieste Duschwanne, lt. Plan inkl. Brausearmatur, Duschstange, Brauseschlauch und Handbrause

1 x Waschtisch 75 cm

Sanitärobjekte (Keramik) LAUFEN in weiß, Armaturen in schwarz. Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch oder separat (je nach Lage)

Küche

Hinweis: Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern.

Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Küchenwarmwasser wenn möglich vom zentralen Warmwasser, sonst mit 5-Liter Untertischspeicher drucklos (Hinweis: geeignete Armatur erforderlich)

Fliesenleger

WC + Bad

Boden und Wand - Italienische Fliesen, 120 x 60 cm. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Vorraum, Gang, Abstellraum

(je nach Lage bzw. lt. Plan)

Boden - Italienische Fliesen, 120 x 60 cm. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, inkl. Sockelleisten in weiß.

Stiegenhaus

Boden - Italienische Fliesen, 120 x 60 cm. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, inkl. Sockelfliesen.

Keller

Boden - Italienische Fliesen, 60 x 60 cm. Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt, inkl. Sockelfliesen.

Allgemein

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung). Isolierung im Spritzwasserbereich bei Dusche.

Parkettboden

Restliche Räume

Landhausdielenparkett, Holzart: Eiche geölt und gebürstet, Randleisten Höhe 6 cm weiß lackiert.

Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

Schließanlage und Briefkästen

Schließanlage System EVVA oder gleichwertig. Jede Wohnung wird mit 5. Stk. Schüsseln des Schließsystems ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie für sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Hausbrieffachanlage System Renz oder gleichwertig

Innentüren

Innentürblätter mit Röhrenspanfüllung, Oberfläche grau lackiert, Holzumfassungszarge, verdeckt liegende Bänder, Magnetschloss, Beschlag, Buntbartschloss (bei Bad und WC mit WC-Verriegelung), DL-H 220 cm

Maler

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdeckerarbeiten, Wohnungen Farbe weiß, Allgemeinbereiche Farbe weiß

Außenfassade

Lieferrn und Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutz), Ausführung und Stärke lt. Bauphysik, Oberfläche mit Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten). Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

Außenanlagen

Terrassen und Loggien

WPC

Zugänge, Allgemeinflächen

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, tlw. Betonoberfläche

Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

Nutzergarten

Rasenfläche

Die Begrünung erfolgt mit Wiese. Die Einfriedung zwischen Gärten wird mit verzinktem Maschendrahtzaun Höhe ca. 1 m hergestellt.

Hinweis: Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde erfolgen auf Kosten des Auftraggebers

Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

ALLGEMEINES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN für den bautechnischen Bereich. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Naturstein usw.) Farbe und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Verkäufer insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung jederzeit möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. In den Plänen dargestellte Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Werkvertrages nicht enthalten.