

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 19. 06. 2019

1130 WIEN, AMALIENSTRASSE 57 NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 23. 08. 2019

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 44 Einheiten in 1130 Wien, Amalienstraße 57 in einer Baulücke. Das Gebäude besteht aus 7 oberirdischen und 1 unterirdischen Geschossen. Im Tiefgeschoß befindet sich die Garage für 29 Stellplätze. Das Eingangsfoyer und der Müllraum befinden sich im Erdgeschoß. Die Technikräume, der Fahrradabstellraum, und die Einlagerungsräume werden im 1. Tiefgeschoß gebaut. Der Kinderwagenabstellraum wird im 1.OG errichtet. Die Personenliftanlage ist mit Haltestellen in allen Geschossen ausgestattet.

Für das Wohngebäude wird ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

Straßenstrakt:

HWB-Wert: 30,04 kWh/m²a
HWB-Klasse: B
fGEE-Wert: 0,85
fGEE-Klasse: A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

<u>Abbruch</u>	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
<u>Fundamente</u>	Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis
<u>Kelleraußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. Bohrpfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis
<u>Kellerinnenwände</u>	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich

<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschall-dämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 12,5 cm
<u>Innenwände, tragend</u>	Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik
<u>Stiegenhaustreppen</u>	Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen
<u>Dachkonstruktion</u>	Stahlbetonsargdeckelkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem

3. WOHNUNGEN

<u>Bodenbeläge</u>	<p>Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen): Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, Eiche (z. B. Fa. Scheucher od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien</p> <p>Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 30 x 30 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten</p>
<u>Wandbeläge</u>	<p>Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;</p> <p>Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 30 x 30 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch</p> <p>Küchen (Kochnischen): Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen (Rückseite und Seitenflächen); restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich</p>
<u>Fenster</u>	Wärme gedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhand-drehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und

Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. IPM-SCHOBBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,31 W/m²K, Brand-Schallschutz gemäß Bauphysik;
Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: elektrisch mit Funk bedienbar, alle Fenster (ausgenommen Dachflächenfenster) im Straßentrakt auf Straßenseite in den Geschossen OG2 bis DG2, auf Hofseite in den Geschossen DG1 und DG2 und Reihenhäuser beidseitig im OG2

Außenrollläden: mit Hochschiebesicherung, elektrisch mit Funk bedienbar, bei Terrassentüren und -fenstern im OG1 (Hofseite des Straßentrakts und Reihenhäuser beidseitig)

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (od. gleichwertigem; Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch mit Funk bedienbar

Innenjalousien: alle anderen Wohnraumfenster und Türkombinationen erhalten als Sonnenschutz innen liegende Alu-Lamellenjalousien mit händischer Bedienung (Fabrikat Hella oder gleichwertig) bzw. sind gemäß Bauphysik ausgeführt

Türen

Wohnungseingangstüre (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet weiß, (z. B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche;
Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept);
Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Kochnischen und Küchen

Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten der Firma Miele, wie z. B. mit Niro-Einbauspüle, integriertem Kühlschrank mit ***Gefrierfach und integriertem Geschirrspüler mit Dekorfront, Einbauherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, sichtbare Teile der Küchengeräte Edelstahl; mind. 3 Arbeitssteckdosen und Beleuchtung im Arbeitsbereich; Oberfläche der Küchenmöbel in Kunststoffbeschichtung mit Uni-Farb- oder Holzdekor mit dazu passender Arbeitsplatte mit gerundeter Vorderkante.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z. B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;
Toilettenpapierhalter, sowie ein Handtuchhalter im Bad pro Einlegewaschtisch, an der Platte montiert;
Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z. B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);
WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;

Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger, verchromte Stange für Spritzschutz;
Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches; flieseneben;
Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z. B. Fa. GROHE, KLUDI od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;
ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit;
Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;
mechanische Raumentlüftung (unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

Heizung

Gas für Raumheizung und Warmwasserbereitung; ausreichend dimensionierter Zentralheizwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage.
In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder mit zusätzlich Handtuchrockner); Steuerung über ein Zonenventil-Raumthermostat (mit Tages-/Wochenprogramm).
Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungs- und -rücklauf

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. SIEMENS DELTA od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;
Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet;
Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;
bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz bis zum Wohnraum vorgesehen, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Oder, wenn Kabelanschluss nicht möglich, Gemeinschaftsantenne bestehend aus Antenne und Sattelitenanlage (Astra), die Satelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefon-Leerverrohrung mit Vorspann zu mind. einem Auslass je Wohneinheit;

Gegensprechanlage mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;
Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Oberflächen Balkone Beton versiegelt; Terrassen im OG1 und DG2 erhalten Dielen; ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon und Terrasse

Eigengärten

wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00 m hohe 3-reihige Spanndrähte abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten auf der Garagendecke;

ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse

Kühlung

Die Wohnungen in DG1 und DG2 sowie die Reihenhäuser bekommen eine Vorbereitung für den nachträglichen Einbau einer Klimaanlage

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume

je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellraum

für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum

für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss

Waschküche

Waschmaschine und Wäschetrockner (z. B. Fa. MIELE od. gleichwertig)

Garage

Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt

Stiegenhaus

Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegegeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium; Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm

Liftanlage

mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschossen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOFw für 8 Personen 630 kg, (z. B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept

Schließanlage

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EVVA od. gleichwertig);
5 Schlüssel je Wohnung;
2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb-

und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Zu beachten ist, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit dieses technisch möglich ist, rechtzeitig beantragt wird und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößt. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, 23.08.2019 BIP / woha