

BAU/LEISTUNGSBESCHREIBUNG ÜBER DIE ERRICHTUNG EINER
 WOHNHAUSANLAGE MIT PARKGARAGE
 1170 WIEN, ROSENACKERSTRASSE 49

Erschließung mit Strom, Telefon, Kanal und Wasser

VORBEREITUNGSARBEITEN

Baustelleneinrichtung und abschließende –demontage.

Entsorgung des durch die beauftragten Leistungen verursachten anfallenden Mülls und Bauschutts, lt. gesetzlichen Auflagen (pauschal). Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

1. BEBAUUNGSUMFANG

Beim Projekt Rosenackerstrasse handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 9 Wohnungen in einem Gebäude, das im hinteren Teil des Grundstückes situiert wird. Das Wohngebäude hat 5 Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, 1. Dachgeschoss, 2. Dachgeschoss. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über den nördlichen Teil der Rosenackerstrasse.

An sonstigen Räumen sind insbesondere vorhanden: Garage, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Müllraum, Parteienkeller, Haustechnikräume, Abstellraum für Hausbetreuung. Die fertigen Raumhöhen können in Nebenräumen geringer als in den Aufenthaltsräumen sein. Dies betrifft Abstellräume oder Vorräume, verkleidet werden diese Untersichten mit Gipskarton. Die Bäder werden immer mit abgehängten Decken aus Gipskarton ausgeführt. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen liegt bei ca. 2,55m.

2. AUSFÜHRUNGS- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1 Außenmauerwerk

Lt. statischen Erfordernis aus Stahlbeton mit 12cm Resolhartschaum Wärmedämmung und mineralischen Nanopor Deckputz (Schmutzabweisend). Oberflächen Raum-Innenseitig malerfertig/gespachtelt und gemalt.

2.2 Tragende Innenwände

Lt. statischen Erfordernis aus Stahlbeton. Oberflächen Raum-Innenseitig gespachtelt und gemalt. Wo für das Erreichen des vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schallschutzes notwendig, Ausführung einer Gipskartonvorsatzschale.

2.3 Zwischenwände (Innentrennwände)

Gipskartonständerwände beidseitig doppelt beplankt, dazwischen Mineralwolle.

2.4 Stiegenhaus

Podestplatten und Stiegenlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt.

2.5 Parteienkeller

Stahlrohrwände mit Stabilgitter mit Vorhängeschloss in die Zentralschließanlage einbezogen. Jeder Einlagerungsraum erhält, einem dem Wohnungszähler zugeordneten Stromanschluss.

2.6 Geschossdecken

Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis.

2.7 Terrassen-/Balkonausgänge

Auf Terrassen-/Balkonflächen mit Wohnraum darunterliegend (außer Dachterrasse) erfolgt die Wärmedämmung mittels Hochleistungsdämmung Vacupor RP2 zur Reduzierung der Schwellenhöhe bei den Ausgängen.

2.8 Fenster, Fenstertüren

Holz-Alu-Fenster, Terrassentüren und Hebe- Schiebetüren (Fa. Internorm) mit Magnetkontakte für Alaranlage, außen Anthrazit, innen Weiß, mit 3-fach Isolierverglasung, Bänder verdeckt, Griff Alu. Innenfensterbank: Fabrikat Helopal weiß, Außenfensterbank: Alu Anthrazit.

Im Bereich der Dachschrägen erfolgt die Ausführung mit Holz-Alu Dachflächenfenster, Fabrikat Velux Niedrigenergie.

In Top 6 erfolgt die Ausführung der Flachdachfenster wie folgt:

Küchenbereich:

Elektrisch offenes Flachdachfenster mit Regensensor, Durchsturzicherheit durch Verbundsicherheitsglas, Acrylkuppel undurchsichtig.

Stiegenaufgang:

verglastes Flachdachfenster, Durchsturzicherheit durch Verbundsicherheitsglas, Acrylkuppel undurchsichtig.

2.9 Balkongeländer

Edelstahlkonstruktion mit Glasfüllung.

2.10 Absturzsicherungen

Im Bereich von Terrassen- oder Schiebetüren, ohne Balkon/Terrasse/Garten davor, wird eine Absturzsicherung ausgeführt. Pulverbeschichtete Stahlkonstruktion mit Glasfüllung.

2.11 Dachterrassengeländer

Edelstahlkonstruktion mit Glasfüllung.

2.12 Aufgang Dachterrassen

Der Aufgang auf die Dachterrassen erfolgt von Außen, mittels feuerverzinkter Stahl-Wendeltreppe. Die Handläufe werden aus Edelstahl ausgeführt.

2.13 Innenstiegen Dachgeschosswohnungen

Die Ausführung erfolgt als Fertigbetonestiege mit Natursteinbelag.
 Geländer: Ganzglas VSG.

2.14 Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Doppelfalztürblätter mit Holzarge, Mehrfachverriegelung und Sicherheitsbeschlag, EI2 30-Türen mit Selbstschließer, Höhe 2,20m, Widerstandsklasse 3 gemäß ÖNORM B 5338, min. Klimaklasse b, weiß beschichtet, Beschlag Fa. Grundmann Sicherheitsklasse ES2 mit Kernziehschutz oder glw..

2.15 Innentüren

Holztüren als Röhrenspanntüren, weiß beschichtet mit Holzargen Höhe 2,20m, Fabrikat Dana oder glw. (wo lt. Plan

vorgesehen - Ausführung als Schiebetüre), Breite lt. Plan, Beschlag Fa. Grundmann oder glw., Türstopper Fabrikat Schachermayer oder glw..

2.16 Fußbodenbeläge

Bäder, WC: Naturstein Marmor Brecia Sarda 30x60cm, oder Feinsteinzeug. Wohnküchen, Vorräume, Abstellräume: Marmor Brecia Sarda 30x60cm inkl. Sockelleisten, oder Feinsteinzeug, oder Parkett. Sonstige Räume: 2-Schicht Fertigparkett geklebt, Fabrikat Weitzer oder glw. in Ami Nuss mit Schweitzer Sockelleisten (furniert) passend zum Boden, fußbodenheizungsg geeignet.

2.17 Wandbeläge

Bäder: Naturstein Marmor Brecia Sarda 30x60cm raumhoch, mit Kristallspiegel über Einzel-/Doppelwaschtisch in den Steinbelag eingelassen. WC: Naturstein Marmor Brecia Sarda 30x60cm raumhoch.
 Küchenbereich: Dispersion weiß. Sonstige Räume: Dispersion weiß. (Dispersion Klasse 3)

2.18 Decken

Dispersion weiß, geschlossene Gipskartondecken werden ebenfalls weiß mit Dispersion gestrichen. Deckenflächen erhalten keinen Innenputz.

2.19 Sanitäre Ausstattung

Küchen:

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss in Bodennähe, Aufputz, sodass durch den Käufer bei der Installation der Küche eine Weiterführung zur Spüle hinter der Kücheneinrichtung möglich ist.

WC:

Hänge- WC als Tiefspüler Fabrikat Villeroy & Boch Omnia Architectura; weiß, Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültechnik Fabrikat Huter, Betätigungsplatte Geberit Sigma 20; glanz/matt/glanz, WC-Sitz und Deckel mit Scharniere Edelstahl Fabrikat Villeroy & Boch Omnia Architectura; weiß, Handwaschbecken Fabrikat Villeroy & Boch Memento 40x26cm; weiß, Waschtisch-Einhebelmischer Fabrikat Grohe Eurocube; chrom m. Prisma Designsifon und Designneckventilen, Toilettenpapierhalter Keuco Elegance

Bad:

Wanne Fabrikat Villeroy & Boch Squaro Quaryl ca. 180x80cm; weiß, Einhandmischer Unterputz Fabrikat Grohe Eurocube m. Grohe Wandanschlussbogen Cube und Grohe Brauseset Cube; chrom. 2 Einzelwaschtische Fabrikat Villeroy & Boch Memento 60x42cm mit Überlauf; weiß, Waschtisch-Einhebelmischer Fabrikat Grohe Eurocube, chrom m. Prisma Designsifon und Designneckventilen, Duschbereiche in bodenebener Ausführung mit Steinbelag belegt (Größe laut Plan) mit entsprechender Gefälleausbildung zur Edelstahl-Duschrinne, mit Geruchsverschluss, Einhandmischer Unterputz Fabrikat Grohe Eurocube m. Grohe Brauseset Cube; chrom, Tellerbrause quadratisch 30x30cm mit Antikalk Beschichtung m. Wandanschlussbogen; chrom, Duschwand aus Glas (lt. Plan) – Ausführung lt. Beschreibung in allen Bädern außer Top 5 (ohne Dusche und Einzelwaschtisch)

2.20 Lüftung

Sanitärräume:

Mechanische Entlüftung über Dach mittels UP-Lüfter Marke Wernig oder glw.; weiß, Steuerung lt. Bestandsplan, Steuerung der WC's über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Küchen und Kochnischen:

Anschlussmöglichkeit für einen mechanischen Dunstabzug, Einzelanschluss Querschnitt 125mm mit Anschluss an Sammelleitung oder Umluftdunstabzug.

Abstellräume mit Waschmaschinen:

Werden mittels UP-Lüfter mechanisch über Dach entlüftet.

Garage und Kellerräume:

Werden wirksam ins Freie statisch bzw. mechanisch be- und entlüftet (entsprechend der behördlichen Genehmigung).

2.21 Heizung und Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über geeichte Warmwasserzähler. Die Warmwassererzeugung erfolgt über zentrale Registerboiler samt Warmwasserladeregulierung, Boilervorrangschaltung und Zirkulationspumpen bzw. Zirkulationsleitungen.

Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über geeichte Wärmezähler. Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. In den Bädern ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper vorgesehen. Der elektrische Betrieb erfolgt mittels Heizpatrone.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt zentral, außentemperaturabhängig und raumweise (in den Aufenthaltsräumen und Bädern) über Raumthermostate mit Wochenprogramm gesteuert.

2.22 Kühlung

Die Dachgeschosswohnungen (Top 6, 8 und Top 9) wird eine Kühlung mittels Klimaanlage ausgeführt. Jeder Aufenthaltsraum wird mit einem Innengerät ausgestattet. Die Außengeräte werden auf dem Dach situiert.

Die restlichen Wohneinheiten erhalten eine passive Kühlung über die Fußbodenheizungsleitungen.

2.23 Kaltwasser

Kaltwasserverbrauchsmessung inkl. Außenwasseranschlüsse erfolgen wohnungsweise über angemietete geeichte Kaltwasserzähler welche alle 5 Jahre ausgetauscht werden. Die Kosten dafür werden über die Heizkostenabrechnung verrechnet.

2.24 Sonnenschutz

Alle Fenster, Terrassentüren und Schiebetüren mit Gartenanteil erhalten Raffstore mit Elektro-Antrieb (Schlotterer). In allen anderen Wohnungen erhalten die Fenster, Terrassentüren und Schiebetüren Außenraffstore mit Elektro-Antrieb (Schlotterer). Die Dachflächenfenster werden mit elektrisch betriebenen außenliegenden Alu-Rollläden ausgeführt (Velux). Die Steuerung des Sonnenschutzes erfolgt grundsätzlich per Funk. Alle Räume erhalten je eine Funkfernbedienung zur Einzel- und Zentralsteuerung (Dachflächenfenster erhalten eine eigene Fernbedienung). Außerdem wird in eine zentrale Funkfernbedienung zur Steuerung des gesamten Wohngeschosses ausgeführt.

2.25 Elektroinstallationen

Innerhalb der Wohnungen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio/TV sind nachstehend angeführt und basieren auf den Ansprüchen von modernem Wohnkomfort. Steckdosen und Schalter Fabrikat Gira E2 Fläche weiß (oder glw.). Beleuchtung in den Bädern mittels Deckenspots Fabrikat Fa. Molto Luce chrom Serie 2374 (oder glw.). Alle anderen Räume Deckenauslässe für käuferseitige Beleuchtung vorbereitet. Verteilerkästen im Regelfall im Abstellraum oder Vorraum als Unterputz-Ausführung situiert. Stromkreisaufteilung erfolgt lt. Vorschriften. Balkon- und Terrassenbeleuchtungen als Wandleuchte LED-Edelstahlleuchte 2-flammig inkl. einer Feuchtraumsteckdose lt. Bestandsplan.

Kellerabteil:

Erhält eine wohnungszugeordnete Stromversorgung (eine Steckdose).

Multimediainstallation:

Für die Kommunikationsmedien werden folgende Installationen ausgeführt:

Jede Wohnung erhält einen Unterputzverteiler lt. Bestandsplan. Dieser Verteiler wird vom Steigschacht aus mit mindestens 3 Leerrohren versorgt. Ab diesem Wohnungsverteiler werden die Zimmer sternförmig mit Leerrohren verbunden. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers durch die entsprechenden Anbieter wahlweise mit Telefon

oder Internetanbindungen verbunden werden.

Raumausstattung:

W-Eingangstüre:
 Klingeltaster

Vorräume:

1-2x Deckenauslässe je nach Raumgröße; Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis, 2x 1-fach Steckdosen; 1x Wandapparat Innensprechstelle und Türöffnertaste; 1x Multimedia-Leerdose; 1x Wohnungsverteiler Unterputz lt. Bestandsplan.

Gang:

1-3x Deckenauslässe; Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis;
 1-2x Reinigungssteckdose(n) lt. Bestandsplan.

WC's

1x Deckenauslass; 1x Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais); 1x Ausschalter innen liegend, lt. Bestandsplan.

Abstellräume:

1x Deckenauslass; 1x 2-fach Steckdose; 1x Ausschalter; 1x Multimedia-UP-Verteiler inkl. eingebauter Steckdose, lt. Bestandsplan.

Bäder:

1x Deckenauslass; 1x Wandauslass (bei Spiegel); Auslässe für Deckenspots an die Größe angepasst, 1 oder 2x Ausschalter; 2x Steckdose mit Klappdeckel; 1x Ventilatoranschluss (geschaltet über eigenen Kontrollschalter); 1x Potentialausgleich für Badewanne oder Dusche; 1x Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (bzw. im AR); 1x Steckdose mit Klappdeckel für Trockneranschluss (bzw. im AR); 1x Steckdose für Handtuchheizkörper, lt. Bestandsplan.

Zimmer:

1x Deckenauslass; 1x Ausschalter; 3x 2-fach Steckdosen; 1x Reinigungssteckdose; 1x Sat-Anschluss;
 2x Multimedia-Leerdosen, lt. Bestandsplan.

Wohnzimmer:

2x Deckenauslässe; Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar); 4x 2-fach Steckdosen; 2x Multimedia Leerdosen; 1x Multimedia-Dose mit 2 SAT-Anschlüssen (DVB-S); 2x Leerrohre für Lautsprechersystem. lt. Bestandsplan.

Für jeden Aufenthaltsraum wird ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder, entsprechend der geltenden Bestimmungen montiert.

2.26 Alarmanlage

In allen Wohnungen werden Leerverrohrungen sowie Alarmkontakte (in den Fensterelementen sowie der Wohnungseingangstüre integriert), zur späteren Herstellung einer Alarmanlage hergestellt (bei Wunsch auch im Zuge des Bauausführung, gegen Kostenersatz möglich).

2.27 SAT-Anlage und A1 Glasfaserkabel-Anschluss

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Eigentümer beizustellen)

sowie Einleitung eines A1 Glasfaserkabel-Anschlusses.

2.28 Balkone und Terrassen

Balkone, Gartenterrassen, Terrassen und Dachterrassen: Terrassenbau mit Unterkonstruktion aus Stahlrahmen auf 8mm Drainagematte, Deckung 22mm WPC-Dielen, Farbe Anthrazit, Verschraubung von oben mittels rostfreien Edelstahlschrauben, Ansprechendes Schrauben- und Fugenbild und Seitliche Abschlüsse bzw. FSZ Mirage Spirit SD 03 30/120, Dachterrasse: ZEN NA 04 19,7/120

2.29 Zentralsperre

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Einschlüsselsystem, Fabrikat EVVA/GEZE mit 5 Schlüssel.

2.30 Stiegenhausbereich

Bodenbelag Naturstein Granit Silber Kristall R11 (Gleitreibungskoeffizient $\mu = 0,50$ trocken, $\mu = 0,54$ nass lt. Testbericht. D. h. $>0,44$ entspricht der Klasse I lt. ÖNORM Z 1261), 30x60cm inkl. Sockelleisten, Trittstufen Naturstein Granit Silber Kristall R11, Setzstufen Naturstein Granit Silber Kristall, Wohnungseingangstüren mit Türstaffel, aus gleichem Material mit Türdichtung und Fußabstreifmatten im Winkelrahmen. Handlauf und Geländer im Stiegenhausbereich in Edelstahlausführung.

Beleuchtung im Stiegenhaus mittels LED-Wand- oder LED-Deckenleuchten Fabrikat ZAMA (oder glw.), gesteuert über Bewegungsmelder sowie mehrere Taster pro Geschoss.

2.31 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Estrich versiegelt.

2.32 Nebenräume

Beleuchtung des Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes, der Kellerabteilerbereiche, Haustechnikräume und des Müllraum mittels Leuchtstoffbalken. Bodenbelag in untergeordneten Allgemeinflächen wie zB Kellerabteile, Haustechnikräume usw. Estrich versiegelt.

2.33 Hauseingangsbereich

Video-Türsprechanlage Fabrikat Legrand bticino (außen) bzw. Classe 100 (innen) – (oder glw.), Farbe schwarz/weiß, Postkästen in Aufputzausführung, Türen als Alu-Glaskonstruktionen, innen und außen Anthrazit beschichtet.

2.34 Aufzug

Behindertengerechter, triebwerksraumloser Aufzug mit indirekter Beleuchtung gegenüber des Stiegenhauses situiert (Kone).

2.35 Außenanlagen

Zugangswege zum Haus aus Natursteinpflaster, Garagenabfahrtsbereich aus Asphalt, Traufenschotterstreifen zwischen Rasenflächen und aufgehendem Mauerwerk. Humusierung und Verlegung eines Rollrasens auf den nicht befestigten Bereichen. Bepflanzung (Rosen und Flieder) in den allgemeinen Zugangsflächen. Erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß behördlicher Vorgabe können in den Allgemeinbereichen und Eigengärten gesetzt werden. Für die Pflege und Erhaltung ab Wohnungsübergabe ist die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig.

Zugangsbeleuchtung im erforderlichen Ausmaß.

Eigengartenabgrenzung: grau beschichtetes Stabilgitterzaun.

Straßenseitige Einfriedung: mit Sichtbeton Durchschnittshöhe 60cm und Alu-Lamellen Zaun Durchschnittshöhe 130cm, Farbe Anthrazit.

Wo laut Planung vorgesehen wird eine Böschungsmauer mit tlw. WPC-Dielen belegt, lt. Plan im Bereich der Eigengärten.

2.36 Garage

Garage und Garagenzufahrt asphaltiert, Bedienung Garagentor mittels Zugschalter und Fernbedienung beim Ausfahren und Schlüsselschalter und Fernbedienung beim Einfahren (1 Handsender pro Stellplatz). Nach dem Passieren des Lichtschranks

schließt das Tor automatisch.

Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über Batterien versorgt.

Jeder Stellplatz erhält einen Stromanschluss (dem Wohnungszähler zugeordnet), Anschlussmöglichkeit für 400V/230V absperrenbar mittels Vorhängeschloss.

Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

2.37 Müllraum

Der Müllraum befindet sich seitlich des Zugangsweges am Nördlichen Grundstücksteil mit Wasseranschluss und Bodenablauf.

2.38 Nebentüren

Nebentüren vom Stiegenhaus in die Allgemeinbereiche werden mittels weiß beschichteter Türen (wenn brandschutztechnisch erforderlich mit Selbstschließer bzw. Oberkopftürschließer) und Stahlzargen ausgeführt.

2.39 Kamine

Sammel-Notkamine, soweit behördlich vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit lt. Wiener Kehrverkehrsordnung für Reinigungszwecke muss an der tiefsten Stelle in der Wohnung gestattet werden. Die Situierung der Kamine ist darauf ausgelegt, dass jede Wohnung die Möglichkeit hat, einen Notkamin anzuschließen.

2.40 Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Die Einrichtung wie Möblierung, Küchenausstattung inkl. Geräte und Leuchtkörper sowie Sonderausstattung in der Wohnung und den Freiflächen, sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Beleuchtung ist im, lt. Baubeschreibung beschriebenen Umfang enthalten.

2.41 Energieausweis

Für die gesamte Wohnanlage wurde ein Energieausweis erstellt. Die dabei errechneten Werte sind normgerecht und bedarfsorientiert ermittelt und können bei exponierten Wohnungen wesentlich von diesen abweichen. Alle anderen Wohnungen werden Abweichungen ausweisen, welche geringfügiger sein werden.

3. Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den aktuell gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Insbesondere im Bereich der Hochzüge bei Terrassen kann davon eine geringfügige Abweichung, ohne jedoch die Gewährleistung gegenüber dem Wohnungskäufer in irgendeiner Art und Weise einzuschränken, entstehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farb- 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 Bauträger 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 den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.

STAND 17.03.2017