

Wohnhausanlage in 1230 Wien, Endresstraße 108.

BAUBESCHREIBUNG

2020.08.20

BAUHERR:	ES 108 Wohnbau GmbH Liebermannstraße F05/302, 2345 Brunn am Gebirge
EINREICHPLANUNG:	roh Architekten ZT GmbH Piaristengasse 8/1a-3, 1080 Wien
AUSFÜHRUNGSPLANUNG:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien
BAUPHYSIK:	Stadlmann Support GmbH Praterstraße 70/15, 1020 Wien
STATIKER:	schwerKRAFT ZT GmbH Fuhrmannsgasse 19, 1080 Wien
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT:	kunath_trenkwalder ZT OG Gumpendorferstraße 3, 1060 Wien

ALLGEMEINES

Die Liegenschaft befindet sich in Mauer, einem beliebten Heurigen- und Villenort, der Teil des 23. Wiener Gemeindebezirkes Liesing ist. Dieser ist im Wesentlichen von einer kleinteiligen Bauweise, Einfamilienhäusern, Villen, kleineren Wohnbauten und sehr viel Grün geprägt ist.

Auf dem großen, annähernd rechteckigem Grundstück nahe dem Maurer Hauptplatz werden an der Straße ein 3-geschoßiger und im Garten ein 2-geschoßiger Baukörper, die mit einander verbunden sind, mit insgesamt 17 Wohnungen in Massiv- und Niedrigenergiebauweise über einem Untergeschoß errichtet. Die straßenseitigen Geschoße werden über einen Lift erschlossen und sind somit barrierefrei erreichbar. Die hofseitigen Wohnungen des Dachgeschoßes werden über eine einläufige Stiege direkt vom Gartenniveau aus erschlossen.

Im Untergeschoß befinden sich Einlagerungs- und Haustechnikräume sowie die Tiefgarage für 11 Stellplätze. Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllraum sind im Erdgeschoß situiert.

Sämtlichen Wohnungen im Erdgeschoß (mit Ausnahme Top 1) sind Gärten bzw. auch Terrassen, den Wohnungen der Obergeschoße sind Terrassen und/oder Balkone zugeordnet.

Sämtliche Fenster (mit Ausnahme der nordseitigen) werden über Raffstores beschattet. Dachgeschoßwohnungen erhalten Klimaanlageanlagen.

Die Fertigstellung der Liegenschaft ist für Ende 2021 geplant.

BAUTECHNIK – Rohbau

Fundamente

- Fundamentplatte WU in Ortbeton

Geschoßdecken

- Stahlbeton in Ortbeton

Dachkonstruktion

- Stahlbeton (Sargdeckel) in Ortbeton

Balkone und Terrassen

- Stahlbeton (tw. mit Isokörben) in Ortbeton

Stiegen

- Stahlbeton in Ortbeton

Außenwände

- Hochlochziegel Wienerberger Porotherm

Tragende Innenwände

- Hochlochziegel oder SBZ von Wienerberger, Schalsteine und tw. Stahlbeton

Wohnungstrennwände

- SBZ Wienerberger mit GK-Vorsatzschale oder GK-Ständerwand

Nichttragende Innenwände

- GK-Ständerwand

Dachdeckung Steildach

- Eternit Rhombendeckung grau über einer wärmegeprägten Holzkonstruktion bzw. Prefa Alu Rhombendeckung (straßenseitig)

Dachdeckung Flachdach

- Extensive Begrünung oder Kies über einem Warmdach (Foliendach)

Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)

- Zinkblech

Absturzsicherungen

- Flachstahlgeländer verzinkt und lackiert bzw. Verbundsicherheitsglas

Kamine

- Es wird für den Gasbrennwertkessel ein Kamin der Fa. Ahrens hergestellt

BAUTECHNIK – Ausbau

Estrich

- Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

Bodenbeläge

- Parkett oder Keramik, siehe Ausstattungsliste

Balkon- und Terrassenbeläge

- Holz, siehe Ausstattungsliste

Wandbeläge Wohnräume

- Dispersion auf Gipsputz

Wandbeläge Nassräume

- Keramik bzw. Latex auf Kalkzementputz, siehe Ausstattungsliste

Wärmedämmung Außenwand

- Vollwärmeschutzfassade mittels EPS oder XPS-Platten und Endbeschichtung gerieben bzw. Prefa Alu Rhombus.

Fenster

- Holzfenster Hrachowina mit Aludeckschale pulverbeschichtet anthrazit, 3-fach Verglasung, Fensterbänke innen MAX weiß, außen Alu, elektrische Raffstores anthrazit (wenn notwendig)

Dachflächenfenster

- Klapp- Schwingflügel Velux Holz weiß beschichtet mit solarbetriebenen Rollläden

Hauseingangstüren

- Aluzarge und Türblatt Schüco pulverbeschichtet anthrazit, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse und eingebunden in eine Zentralschließanlage

Haus (Wohnungs) eingangstüren

- Aluzarge und Türblatt Hrachowina pulverbeschichtet anthrazit, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln und eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

Wohnungseingangstüren

- Aluzarge und Türblatt Hrachowina pulverbeschichtet anthrazit, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln und eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

Innentüren

- Stahlzarge lackiert, wandbündig mit stumpf einschlagendem Türblatt (Wabeneinlage) Dana, walzlackiert, Buntbartschloss, Nassraumtüre mit WC-Verriegelung

Begeh- und befahrbare Außenflächen

- Wassergebundene Kalkschotterdecke

HAUSTECHNIK

Heizung- und Warmwasser

- Gaszentralheizung, Elco Trigon L85 Gasbrennwertkessel witterungsgeführt
- Sonnenkraft SKR 500 Hochleistungskollektor, 20 m²
- Pufferspeicher
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat im Wohnzimmer und Einzelraumregelung
- Wohnungsstation für Warmwasser und FB-Heizung
- Der Wasserverbrauch wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.

Trinkwasser

- wird aus dem öffentlichen Netz gespeist

Abwässer

- Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Wasseranschlüsse allgemein

- Für die allgemein zu nutzende Freifläche wird ein Kaltwasseranschluss hergestellt

Gärten, Terrassen

- Jeder Garten einer Wohnung erhält einen frostsicheren, selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (Kemperventil).

Küchen

- Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Bäder

- Werden lt. Ausstattungsliste komplettiert

Lüftung

- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube
- Bäder (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar
- WC (falls erforderlich): Mechanische Entlüftung über Dach. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar

Elektroanlage

- Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.
- Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität.
- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen des EG mittels Leuchtstoffbalken. Im Carport gelangen Wannenleuchten in entsprechender Anzahl zur Ausführung; Steuerung mittels Bewegungsmelder.
- Das Objekt wird von UPC über eine eingerichtete Separierung im Sicherungskasten versorgt. Von dort werden die Räume verteilt. Die Wohnungen erhalten jeweils einen TV-Anschluss im Wohnzimmer und eine Vorbereitung für einen nachträglichen Anschluss in den Schlafräumen.

Klimaanlage

- Sämtliche Aufenthaltsräume der Dachgeschoßwohnungen werden mit Klimageräten der Fa. DAIKIN ausgestattet, siehe Ausstattungsliste

WEITERE BEREICHE

Eingangsbereich

- Schließanlage System Evva EPS, Hausbrieffachanlage System Renz oder glw.
- Die Beschilderung der Allgemeinräume erfolgt über Schildpiktogramme. Ebenso werden die Stockwerke mittels Metallbeschriftung gekennzeichnet.

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Kinderwagen- und Fahrradräume sind im Erdgeschoss situiert.
- Die Zugänge der Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

Müllräume

- Der sperrbare Müllraum ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

Einlagerungsräume

- Diese sind für alle Wohnungen im Untergeschoß situiert.
- Die Abteile werden in Metallgitterwänden ausgeführt, die Türen sind mit eingebautem Profilylinder ausgestattet, die in die Zentralschließanlage eingebunden sind.

Hausreinigung

- Für das Unternehmen, das für die Hausreinigung zuständig ist, ist ein eigener Raum neben den Haustechnikräumen vorgesehen. Dieser Raum ist über die Einlagerungsräume erreichbar und wird mit einem Wasseranschluss sowie einem Ausgussbecken ausgestattet.

Aufzugsanlage

- OTIS GeN2 Life - maschinenraumlos mit Riemenantrieb
- Behindertengerecht
- Wände Edelstahl bzw. verspiegelt
- Decke mit indirekter Beleuchtung
- Bodenbelag wie angrenzendes Stiegenhaus
- Kabinentüren Edelstahl
- Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers, ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugherstellers im Rahmen der vorgesehenen, zu beauftragenden Wartung. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind

Garage

- Garagenboden erhält eine flüssigkeitsdichte Beschichtung

Freiflächen

- Gemeinschaftliche Anlagen werden gärtnerisch gestaltet
- Private Gärten werden unmittelbar bei der Wohnungsübergabe mit einem Rollrasen versehen

Zaunanlage

- Erdbefestigte Zaunsteher verzinkt, Gitterstegmatten

DIVERSES

Änderungen/Sonderwünsche

- durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern und behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden.
- Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Bauträger.
- Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Beauftragte Sonderwünsche gelten vorrangig zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hinweis

- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt sind.
- Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.
- Baustellenbesuche sind aus Sicherheits- und Haftungsgründen vor der Wohnungsübergabe nicht vorgesehen. Für eventuelle Naturmaßnahmen wird rechtzeitig vor Übergabe ein Tag vereinbart.