

>> ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG <<



PITKAGASSE 4, 1210 WIEN

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	6
2. Konstruktion und Gestaltung	7
2.1. Allgemein.....	7
2.2. Fundierung	7
2.2.1. Fundament	7
2.3. Konstruktion	7
2.3.1. Erdgeschoß bzw. Obergeschoß (über Terrain)	7
2.3.2. Kellergeschoss	7
2.4. Geschoßdecken	7
2.5. Dach.....	7
2.5.1. Flachdach.....	7
2.6. Spenglerarbeiten	7
2.7. Geländer/ Handläufe/ Balkone.....	8
2.8. Fassaden	8
2.9. Fenster- und Türen	8
2.9.1. Fenster bzw. Fenstertüren/ Beschläge	8
2.9.2. Fensterbänke.....	8
2.10. Sonnenschutz	8
2.11. Wände	8
2.11.1. Außenwände	8
2.11.2. Tragende Innenwände	8
2.11.3. Gang- und Stiegenhauswände.....	8
2.11.4. Wohnungstrennwände.....	9
2.11.5. Trennwände	9
2.11.6. Trennwände Freifläche	9
3. Allgemeinbereiche.....	9
3.1. Hauseingang/ Stiegenhaus	9
3.1.1. Böden	9
3.1.2. Treppen	9
3.1.3. Wände/ Stützen.....	9
3.1.4. Geländer	9
3.1.5. Elektroinstallationen	9
3.1.6. Ausstattung	10
3.2. Kellerabteil.....	10
3.2.1. Allgemein.....	10

3.2.2. Zugangstüre / Schleusentüre	10
3.2.3. Boden	10
3.2.4. Trennwände/ Tür zu einzelnen Kellerabteilen	10
3.2.5. Wände/ Stützen.....	10
3.2.6. Decke	10
3.2.7. Elektroinstallationen (Allgemein& Kellerabteile)	10
3.3. Fahrradabstellfläche/ Müllsammelstelle.....	10
3.3.1. Allgemein.....	10
3.3.2. Boden	10
3.3.3. Elektroinstallationen	11
3.4. Haustechnik / Technik / Ver- und Entsorgung	11
3.4.1. Trinkwasser	11
3.4.2. Kaltwasser	11
3.4.3. Warmwasser.....	11
3.4.4. Abwasser	11
4. Wohnungen – siehe Beilage	11
4.1. Böden	11
4.1.1. Wohnen, Küche, Esszimmer, Zimmer, Nebenräume	11
4.1.2. Sanitärräume	11
4.2. Wände	12
4.2.1. Wohnen, Küche, Esszimmer, Zimmer, Nebenräume	12
4.2.2. Bad/ WC (Wenn ein Raum).....	12
4.2.3. Bad	12
4.2.4. WC	12
4.3. Decken	12
4.4. Türen	12
4.4.1. Wohnungseingangstüren	12
4.4.2. Innentüren.....	13
4.4.3. Beschläge.....	13
4.5. Balkon/ Boden	13
4.5.1. Geländer	13
4.5.2. Elektroinstallationen	13
5. Gebäudetechnik Wohnungen – siehe Beilage.....	13
5.1. Elektrotechnik.....	13
5.1.1. Versorgung	13
5.1.2. Zähler	14
5.2. Telekommunikation, Telekabel, Telefon, Internet	14

5.3. Elektrotechnik/ Installationen	14
5.3.1. Gegensprechanlage	14
5.3.2. Wohnungsverteiler	14
5.3.3. Schalter/ Steckdosen/ Auslässe	14
5.3.4. E-Ausstattung Wohnen/ Essen	14
5.3.5. E-Ausstattung Kochen/ Kochnische	14
5.3.6. E-Ausstattung Zimmer	15
5.3.7. E-Ausstattung Bad bzw. Bad/ WC	15
5.3.8. E-Ausstattung WC	15
5.3.9. E-Ausstattung Vorraum	15
5.3.10. E-Ausstattung Abstellraum	15
5.3.11. E-Ausstattung Freifläche	15
5.3.12. E-Ausstattung Einbauhöhen	15
5.4. Heizung mit Fernwärme	16
5.4.1. Fernwärmeheizung inkl. Warmwasserbereitung	16
5.4.2. Generell Heizungsform	16
5.4.3. Generell Regulierung	16
5.5. Lüftung	16
5.5.1. Generell dezentrale Anlage	16
5.5.2. Fenster	16
5.5.3. Klimaanlage mit Splitgeräten	16
5.6. Sanitäre Einrichtungen	16
5.6.1. Standardausstattung Badezimmer	16
5.6.2. Waschtisch	16
5.6.3. WC	16
5.6.4. Dusche	17
5.6.5. Armaturen	17
5.6.6. Sanitäranschlüsse	17
5.6.7. Küche/ Küchenzeile Anschlüsse	17
5.7. Aufzug	17
5.8. Brandschutztechnische Einrichtungen – lt. Brandschutzkonzept	17
5.8.1. Brandmeldezentrale	17
5.8.2. Brandrauchentlüftung/Druckbelüftungsanlage	17
5.8.3. Fluchtwegorientierungsbeleuchtung	17
5.8.4. Tragbare Feuerlöscher	17
6. Außenanlagen	18
6.1. Außenanlagen	18

6.2. Kinderspielraum	18
6.3. Bewässerung	18
6.4. Beleuchtung.....	18
7. Sonstiges.....	18
7.1. Äußere Gestaltung.....	18
7.2. Sonderausstattung/ Sonderwünsche	18
7.3. Änderungsvorbehalt.....	18
7.4. Ausstattung	19
7.5. Einbaumöbel.....	19
7.6. Kamin.....	19
7.7. Zentralsperranlage	19
7.8. Beschriftung Allgemein	19
7.9. Toleranzen	19
7.10. Gewährleistung	19
7.11. Baustellenbegehung.....	19
7.12. Lüftung	20
7.13. Wohnungsübergabe.....	20
8. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	20

1. Projektbeschreibung

Lage & Immobilie

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Pitkagasse 4 wurde 1931 – 1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage im sogenannten „Internationalen Stil“ erbaut. Erst als Dorotheum, danach als Bowlingcenter genutzt, wird das Gebäude jetzt als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt. Aufgrund der Besonderheit der Architektur entstehen auch besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerief lächen und sehr viel Licht.

Das Projekt „Pitkagasse 4“ ist ein Generalsanierungs-Projekt im sehr gut erschlossenen 21. Wiener Gemeindebezirk und besticht durch moderne Wohnflächen in ausgezeichneter Lage. Die Nähe zur Donauinsel bietet zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Auch eine optimale öffentliche Anbindung ist gewährleistet. Straßenbahn, U-Bahn und Schnellbahn sind rasch erreichbar, während der tägliche Bedarf durch eine Vielzahl an Nahversorgern und dem Floridsdorfer Markt in unmittelbarer Nähe abgedeckt werden kann. Die flächendeckende medizinische Versorgung wird durch die nahe gelegene Klinik Floridsdorf sowie zahlreiche Allgemeinmediziner in der Umgebung geboten. So werden mit dem Projekt „Pitkagasse 4“ alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen berücksichtigt.

Das Objekt wird nach Fertigstellung über 47 Bauherrenwohnungen und 5 Apartments mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.700 m², einen Fahrrad- und Kinderwagenraum, sowie einen Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum verfügen. Die meisten Wohneinheiten sind mit zusätzlichen Freiflächen, wie Balkonen, Terrassen oder Eigengärten ausgestattet.

Ausstattung

Alle Wohneinheiten werden mit hochwertigen geglätteten Estrichen, Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Die Dachgeschosswohnungen werden über Split-Kühlgeräte verfügen. Das gesamte Projekt wird thermisch saniert, die Fenster in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt nach Stand der Technik saniert, bzw. erneuert, die Wand-/Fußbodenheizung wird über eine Zentralheizung mittels Fernwärme betrieben.

Geschoße

- 6 oberirdische Geschoße, 1 Dachgeschoß
- 1 Gartengeschoß mit Gartenapartments

Wohnungen

- Einheiten von ca. 30 m² bis ca. 115 m²

Allgemeinräume/ Allgemeinflächen

- Technikraum, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum
-

Stellplätze

- Sind mietbar in einer nahegelegenen Garage.

2. Konstruktion und Gestaltung

2.1. Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz. Es besteht ein denkmalgeschützter Stahlbeton-Skelett-Bau in massiver Bauweise.

2.2. Fundierung

2.2.1. Fundament

Stahlbeton (Fundamentplatte oder Einzelfundamente) laut Bestand.

2.3. Konstruktion

2.3.1. Erdgeschoß bzw. Obergeschoß (über Terrain)

Stahlbeton laut Bestand gemäß statischem Erfordernis.

2.3.2. Kellergeschoss

Außenwände unter Terrain sind aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis, Vertikalabdichtung nach Erfordernis.

2.4. Geschoßdecken

Stahlbetondecken Bestand gemäß statischem Erfordernis, mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Gegebenenfalls Verstärkungen und Unterzüge nach statischem Erfordernis. Untersicht gespachtelt und gemalt. Zwischendecken in den Lofts in Beton-Konstruktion.

2.5. Dach

2.5.1. Flachdach

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

2.6. Spenglerarbeiten

Verblechungsarbeiten zur Ableitung von Niederschlagswässern, Abdeckungen, Entlüftungsköpfe, Einbindeflansche von Dachdurchdringungen sowie eventuelle Verkleidungen von bituminösen Isolierhochzügen aus Alublech oder Gleichwertigem, nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts. Die Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte sind entsprechend den jeweiligen Vorschriften dimensioniert.

2.7. Geländer/ Handläufe/ Balkone

Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl. Handläufe im Stiegenhaus saniert und an Bestand angepaßt.

2.8. Fassaden

An der Hoffassade eventuell Dämmputz gemäß bauphysikalischem Erfordernis bzw. nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts eine Innendämmung. An der Straßenfassade nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts eine Innendämmung. Abstimmung nach Genehmigung Denkmalamt.

2.9. Fenster- und Türen

2.9.1. Fenster bzw. Fenstertüren/ Beschläge

Hofseitig 3-Scheiben- Isolierglasfenster (nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts, Farbton nach BDA) aus Metall. Dreh-, Kipp- oder Drehkippschlag bzw. Fixverglasung. Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Strassenseitig nach Befundung eines Konservators und in Abstimmung mit BDA.

2.9.2. Fensterbänke

Fensterbänke außen in Abstimmung mit BDA. Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff mit Kunststoffkante, - Farbton nach Wahl des Architekten.

2.10. Sonnenschutz

Innenliegende Rollläden, einfarbig, Stoff

2.11. Wände

2.11.1. Außenwände

Stahlbeton laut Bestand gemäß statischem Erfordernis. An der Hoffassade zusätzlich Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis (WDVS), oder nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts eine Innendämmung. An der Strassenseite nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts eine Innendämmung. Maschinenglättputz an den Innenflächen.

2.11.2. Tragende Innenwände

Stahlbeton, laut Bestand gemäß statischem Erfordernis, beidseitig mit Innenputz. Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem und haustechnischem Erfordernis.

2.11.3. Gang- und Stiegenhauswände

Innenliegendes Stiegenhaus bzw. Gänge verputzt bzw. Ausführung der Wände gemäß statischen und bauphysikalischen Erfordernissen Hochlochziegel oder Stahlbeton laut Bestand.

2.11.4. Wohnungstrennwände

Stahlbeton gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem und haustechnischem Erfordernis.

2.11.5. Trennwände

Gipskarton-Ständerwände je Seite 1-fach beplankt mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

2.11.6. Trennwände Freifläche

Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/ oder Formstahl mit Blechfüllung pulverbeschichtet, Pflanztrog geteilt

3. Allgemeinbereiche

3.1. Hauseingang/ Stiegenhaus

3.1.1. Böden

3.1.1.1. Zugänge/Zufahrten im Freien
nach Maßgabe des Bundesdenkmalamts

3.1.1.2. Stiegenhaus, Stufenbelag und Allgemeinbereich

Im Bereich des Stiegenhauses und für die Allgemeinbereiche Boden- und Sockelbelag aus Terrazzo (Bestand) mittelgrau geschliffen.

3.1.2. Treppen

Stahlbetontreppen. Ausführung gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis. Oberfläche: Terrazzo geschliffen (Bestand)

3.1.3. Wände/ Stützen

Innenliegendes Stiegenhaus bzw. Gänge verputzt, gespachtelt, gemalt

3.1.4. Geländer

Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl pulverbeschichtet, gemäß behördlichen Vorgaben. Handläufe im Stiegenhaus saniert und an Bestand angepasst.

3.1.5. Elektroinstallationen

Die Deckenbeleuchtungen des Stiegenhauses werden über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Vorschlag Architekt, Auswahl Bauträger.

3.1.6. Ausstattung

Briefkastenanlage im Zugangsbereich, sperrbar mit Wohnungsschlüssel.

Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner mit Verbindung zur Innensprechstelle in allen Wohnungen, mit Videokamera (optional)

3.2. Kellerabteil

3.2.1. Allgemein

Jeder Wohnung ist ein Abteil im Kellergeschoß zugeordnet, zusätzlich sind einige Lagerboxen in den Wohngeschossen zu erwerben.

Direkte Erschließung der Kellerabteile über einen barrierefreien Lift und einem Stiegenhaus (Größe und Situierung lt. Plan). Größe u. Lage der Kellerabteile können variieren. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

3.2.2. Zugangstüre / Schleusentüre

Stahltüre mit Stahlzarge EI₂ 30-C mit Zylinderschloss (Zentralsperre)

3.2.3. Boden

Beton versiegelt

3.2.4. Trennwände/ Tür zu einzelnen Kellerabteilen

Kellertrennwandsystem mit Türe. System in Blechausführung. Türen der Kellerabteile entweder mit Vorhangschloss oder Zylinder, sperrbar mit Wohnungstürschlüssel.

3.2.5. Wände/ Stützen

Betonoberfläche schalrein.

3.2.6. Decke

Betonoberfläche schalrein bzw. Deckendämmplatten.

3.2.7. Elektroinstallationen (Allgemein& Kellerabteile)

Die Deckenbeleuchtung des Erschließungsbereiches Kellerabteile wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Aufputz montierten Leuchten (Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten) gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Vorschlag Architekt, Auswahl Bauträger.

3.3. Fahrradabstellfläche/ Müllsammelstelle

3.3.1. Allgemein

Fahrradabstellraum und Müllraum im Hochparterre (Größe und Situierung lt. Plan).

3.3.2. Boden

Beton beschichtet

3.3.3. Elektroinstallationen

Die Deckenbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Vorschlag Architekt, Auswahl Bauträger. (Feuchtraumleuchten Aufputz)

3.4. Haustechnik / Technik / Ver- und Entsorgung

Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme und Strom und dergleichen werden gemäß technischen Vorgaben ausgestaltet.

3.4.1. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz vor Ort: Wiener Wasser

3.4.2. Kaltwasser

Das Gebäude wird an das Wasserleitungsnetz 1210 Wien angeschlossen. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Ein Passstück für den Zähler und ein Wasserabsperrhahn werden in jeder Wohnung eingebaut.

3.4.3. Warmwasser

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral lt. Haustechnik. Abrechnung über Hausverwaltung.

3.4.4. Abwasser

Das Schmutzwasser wird im Gebäude geführt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenabwasser wird außerhalb des Gebäudes getrennt geführt und in Sickerschächte eingeleitet.

4. Wohnungen – siehe Beilage

4.1. Böden

4.1.1. Wohnen, Küche, Esszimmer, Zimmer, Nebenräume

Im Wohngeschoss Estrich geglättet, in der Galerie Klebparkett Eiche dielen, inkl. Sesselleisten

4.1.2. Sanitärräume

Fliesen 30/ 60cm

Für den Wohnbereich, Bad, Bodenfliese:

- Feinsteinzeug 30x60cm, Marazzi, Farbe: Weiß, Beige, Grau, Anthrazit nach Wahl des Architekten
- Grip: R10/B.

Für den Wandbelag Bad:

- Feinsteinzeug 10x20cm , nach Wahl des Architekten
- weiß oder heller Farbton mit Sockelleisten aus gleichem Material

4.2. Wände

4.2.1. Wohnen, Küche, Esszimmer, Zimmer, Nebenräume

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig - Farbton weiß.

4.2.2. Bad/ WC (Wenn ein Raum)

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig - Farbton weiß bzw. im Bereich der Sanitärgegenstände Fliesenverlegung bis Türzargen-Oberkante (ca.205cm) und ab Fliesenoberkante Wandanstrich wie oben beschrieben.

4.2.3. Bad

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig - Farbton weiß bzw. im Bereich der Sanitärgegenstände Fliesenverlegung bis Türzargen-Oberkante (ca.205cm) und ab Fliesenoberkante Wandanstrich wie oben beschrieben.

4.2.4. WC

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig - Farbton weiß bzw. im Bereich der Sanitärgegenstände Fliesenverlegung bis h=120cm und ab Fliesenoberkante Wandanstrich wie oben beschrieben.

4.3. Decken

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig - Farbton weiß. Nach Erfordernis abgehängte Decken.

4.4. Türen

4.4.1. Wohnungseingangstüren

Klimakategorie (je nach Lage): c, 3 (geschützte Lage)

Schallschutz:	42dB
Brandschutz:	gemäß OIB, Norm bzw. behördlicher Vorschrift
Einbruchhemmung:	WK2, RC2
Türblattoberfläche:	beschichtet - Farbton weiß.
Schloss:	Profilzylinderschloss Ausführung gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	90/200cm
Zargenausführung:	Rahmenstock
Ausstattung:	Türspion Namensschild, - z.B. DANA Modell Allianz oder dergleichen.

4.4.2. Innentüren

Klimakategorie:	a
Schallschutz:	28dB
Türblattoberfläche:	beschichtet – Farbton weiß.
Innenlage:	Röhrenspan
Schloss:	BB-Schloss gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	80/200cm
Zarge:	Holzzarge, - z.B. DANA Modell Euroba oder dergleichen.

4.4.3. Beschläge

4.4.3.1. Eingangstüren

Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet. Wohnungsseitig mit Türdrücker, gangseitig mit Knauf.

4.4.3.2. Innentüren

Gehrungsriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, BB – Schloss, zB FSB 1075

4.4.3.3. WC- und Badtüren

Gehrungsriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, WC- Schloss mit Drehknopf (Notöffner), zB FSB 1075

4.5. Balkon/ Boden

Balkone: Stahlkonstruktion gemäß behördlichen Vorgaben, Betonplatten

4.5.1. Geländer

Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/ oder Formstahl verzinkt oder pulverbeschichtet, gemäß behördlichen Vorgaben.

4.5.2. Elektroinstallationen

1 Wandauslass mit Leuchte über Ausschalter Beleuchtungskörper gemäß Vorschlag Architekt, Auswahl Bauträger.

1 Schukosteckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum)

5. Gebäudetechnik Wohnungen – siehe Beilage

5.1. Elektrotechnik

5.1.1. Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Energieversorgers vor Ort. Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen dem Nutzer und den Stromlieferanten (Einzelvertrag).

5.1.2. Zähler

Die Zähler für die Wohnungen sind im allgemeinzugänglichen Bereich (Technikraum KG) untergebracht und erfolgt über Einzelabrechnung.

5.2. Telekommunikation, Telekabel, Telefon, Internet

Der Hauptwohnraum ist bis zum Verteiler installiert, die Schlafräume sind mit Leerverrohrungen und Leerdosen ausgestattet, der Anbieter ist vom Wohnungsnutzer frei zu wählen.

5.3. Elektrotechnik/ Installationen

5.3.1. Gegensprechanlage

Je Wohnung ist eine Innensprechstelle als Wandgerät vorgesehen, Glockentaster bei Wohnungstüre.

5.3.2. Wohnungsverteiler

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert sind.

5.3.3. Schalter/ Steckdosen/ Auslässe

Schalter, Steckdosen und Auslässe in reinweiß bzw. polarweiß. Wohnungsinstallationen gemäß Projektierungsplan. z.B Fa. Gira oder dergleichen.

5.3.4. E-Ausstattung Wohnen/ Essen

1(-2) Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung

5 Schukosteckdosen

1 Antennensteckdose Kabel-TV

1 Anschlussdose Telekommunikation

1 Horne- Brandmelder lt. Vorschrift

5.3.5. E-Ausstattung Kochen/ Kochnische

1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung 1 Wandauslass über Spüle (Lichtauslass)

3 Schukosteckdosen über Arbeitsplatte 1 E-Herdanschlussdose

1 Schukosteckdose (Geschirrspüler)

1 Schukosteckdose über E-Herd (Dunstabzug, h= 185 cm ü. FOK)

1 Schukosteckdose (Kühlschrank)

5.3.6. E-Ausstattung Zimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Leerdose TV mit Blindabdeckung
- 1 Horne- Brandmelder lt. Vorschrift

5.3.7. E-Ausstattung Bad bzw. Bad/ WC

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Wandauslass beim Waschtisch über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel) (wenn nicht im Vorraum lt. Plan)
- 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn Bad bzw. Bad/WC ohne Fenster)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel je Waschbecken 1 Anschluss Wohnungsstation (oder WC)
- 1 Schukosteckdose für Sprossenheizkörper

5.3.8. E-Ausstattung WC

- 1 Wandauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn WC ohne Fenster)
- 1 Anschluss Wohnungsstation (oder Bad)

5.3.9. E-Ausstattung Vorraum

- 1 Deckenauslass über Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung bzw. über Taster 1(-2) Schukosteckdose
- 1 Horne- Brandmelder lt. Vorschrift
- 1 Sprechanlage mit Türöffner und eingebautem Summer
- 1 Glockentaster am Gang

5.3.10. E-Ausstattung Abstellraum

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel) (wenn nicht im Bad lt. Plan)

5.3.11. E-Ausstattung Freifläche

- 1 Wandauslass mit Ausschalter inkl. Beleuchtungskörper 1 Schukosteckdose (Feuchtraum)

5.3.12. E-Ausstattung Einbauhöhen

- lt Normen

5.4. Heizung mit Fernwärme

5.4.1. Fernwärmeheizung inkl. Warmwasserbereitung

Die Fernwärmeversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Energieversorgers vor Ort: Wien Energie. Eine zentrale Station befindet sich im Technikraum im Kellergeschoss. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Wohnungsstationen oder über eine zentrale Warmwasserversorgung.

5.4.2. Generell Heizungsform

Alle Wohnungseinheiten werden nach Möglichkeit mit Fußbodenheizung ausgestattet oder alternativ mit Wandheizungssystemen auf den Galerien.

5.4.3. Generell Regulierung

Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Ein Passstück wird in jeder Wohnung eingebaut. Jede Wohnung verfügt über mindestens 2 Heizkreise für die Fußbodenheizung/Wandheizung, die mittels Temperaturregler zentral geregelt werden.

5.5. Lüftung

5.5.1. Generell dezentrale Anlage

In Bädern und WCs ohne Fenster werden dezentrale Einzelraumlüfter ausgeführt z.B. Wernig Unterputz-Lüfter Type: Silent ECO U60 oder dergleichen.

5.5.2. Fenster

Lage und Anzahl der Fenster lt. Plan. (Ausführung Fenster siehe Punkt 2.9).

5.5.3. Klimaanlage mit Splitgeräten

5.OG und 6.OG optional gegen Entgelt.

Penthouse mit Klimaanlage ausgestattet Außengerät und Splitgeräte.

5.6. Sanitäre Einrichtungen

5.6.1. Standardausstattung Badezimmer

1 Waschtisch inkl. Armatur

1 eben verfliester Duschbereich im Gefälle mit Gully und/oder Badewanne (lt. Plan) inkl. Armatur

5.6.2. Waschtisch

Waschtisch (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, mit Überlauf und 1 Wasserhahnloch.

5.6.3. WC

Hänge- WC (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, als Flachspüler mit Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte (lt. Bemusterung) inkl. passendem WC-Sitzbrett mit Deckel - Farbton weiß.

5.6.4. Dusche

Bodenebene Dusche (80/80 cm; Verfließung wie Boden) mit Gully Ausführung der Anschlüsse bzw. Abflüsse. Nurglas-Duschwand, wo erforderlich als Spritzschutz.

5.6.5. Armaturen

Verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei der Dusche als Aufputz-Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange sowie Duschkopf.

5.6.6. Sanitäranschlüsse

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz Siphon inkl. Auslaufhahn vorgesehen (im Bad bzw. Abstellraum/nische lt. Plan).

5.6.7. Küche/ Küchenzeile Anschlüsse

Küche: Eckventile für Kalt- und Warmwasser, Kaltwasser mit zusätzlichem Abgang für Geschirrspüler, Ablaufanschluss. Anschlusshöhen (Aufputz): Ablauf ü. FFOK und KW/ WW 20cm ü. FFBOK

5.7. Aufzug

Der triebwerksraumlose Aufzug entspricht in seiner Dimension, der Mindestpersonenanzahl und der Traglast den gesetzlichen und behördlichen Anforderungen, sowie den baulichen Gegebenheiten (Fahrradtauglich). Er ist mit einem Notruf- und Überwachungssystem ausgestattet.

5.8. Brandschutztechnische Einrichtungen – lt. Brandschutzkonzept

5.8.1. Brandmeldezentrale

Wenn behördlich vorgeschrieben ist die Brandmeldezentrale entsprechend den Vorschriften im Stiegenhaus vorzusehen.

5.8.2. Brandrauchentlüftung/Druckbelüftungsanlage

Die Brandrauchentlüftung/Druckbelüftungsanlage ist entsprechend den behördlichen Vorschriften vorzusehen.

5.8.3. Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist entsprechend den behördlichen Vorschriften vorzusehen.

5.8.4. Tragbare Feuerlöscher

Tragbare Feuerlöscher sind entsprechend den behördlichen Vorschriften vorzusehen

6. Außenanlagen

6.1. Außenanlagen

Gestaltung der Außenanlagen lt. Plan. Die Zugänge werden gepflastert. Freitreppen in Stahlbeton oder Stahl mit Steigungsverhältnis lt. Vorschrift. Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellte Bepflanzung (Bäume und Büsche) dient rein der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

6.2. Kinderspielraum

Größe und Ausführung lt. Vorschrift. (ohne Geräte)

6.3. Bewässerung

Nach Erfordernis im Bereich des Stiegenhauses Wasserauslass in frostsicherer Ausführung im Außenbereich (inkl. Absperrventil im Kellergeschoss) z.B. Kemper Frosti-Plus.

6.4. Beleuchtung

Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter, zusätzliche Taster beim Zugang zum Wohnhaus und beim Stiegenhaus. Das Abschalten geschieht über eine Zeitschaltung.

7. Sonstiges

7.1. Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung, dem Denkmalamt und dem Bauträger.

7.2. Sonderausstattung/ Sonderwünsche

Sonderausstattung/Sonderwünsche hinsichtlich der auf der Liegenschaft zu schaffenden Wohnungen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

7.3. Änderungsvorbehalt

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit diese keine Wertminderung darstellen, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden. Ebenso behält sich der Bauträger Änderungen durch Auflagen der Behörde, des Denkmalschutzes, der Statik, der Wirtschaftlichkeit oder dergleichen vor.

Stand Oktober 2021

7.4. Ausstattung

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises. Standardküchen können gesondert bestellt werden.

7.5. Einbaumöbel

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Maße sind Rohbaumaße und daher ohne Berücksichtigung des Verputzes. Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit dem Bauträger abzustimmen.

7.6. Kamin

Gemäß behördlicher Vorschriften kein Notkamin erforderlich.

7.7. Zentralsperranlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung, den Postkasten, den Fahrrad- und Kinderwagenraum und das Kellerabteil sperren kann.

7.8. Beschriftung Allgemein

Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegehäuser gemäß Vorschrift beschriftet.

7.9. Toleranzen

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/-10% beiderseits toleriert.

7.10. Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den gültigen Gesetzen und einschlägigen Normen.

7.11. Baustellenbegehung

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin durchgeführt.

7.12. Lüftung

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1- 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10cm vor der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5- 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- Bad und Küche öfter wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit, die Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Färben der Wände verwenden.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

7.13. Wohnungsübergabe

Das Vertragsobjekt wird besenrein gereinigt übergeben.

8. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Generell sei gesagt, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung den Regeln und Normen zum Stand der Technik entspricht. Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, die darin erwähnte Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) StF.: LGBl. Nr. 11/1930 und den dazugehörigen Verordnungen.