

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kunden

1110 Wien, Lichnowskygasse 26

Bauplatz 1

Ein Projekt von



1 ALLGEMEINE PROJEKTDESCHEIBUNG

Auf der Projektliegenschaft mit insgesamt ca. 9.623 m² Grundstücksfläche wird eine moderne Wohnanlage mit 150 frei finanzierten Wohnungen mit 1 Tiefgeschoss errichtet. Es gibt 10 Punkthäuser mit je 13 – 17 Wohneinheiten alle mit eigenem Stiegenhaus und Lift. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche wie Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß werden zudem einen Eigengarten haben.

Im Kellergeschoss befinden sich der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie die Haustechnikräume. Die Einlagerungsräume (ELR) werden auch im Kellergeschoss untergebracht. Es gibt für jede Wohnung einen ELR.

Im Kellergeschoss situiert ist die Tiefgarage mit 88 PKW-Abstellplätzen. Die Zufahrt wird über die Widholzgasse erfolgen.

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss und ist von der Straße aus zugänglich.

Die Planung der Gestaltung der Freiräume mit seinem Kleinkinderspielplatz und Jugendspielplatz hat ein Freiraumplaner übernommen.

Das Wohnhausanlage wird in modernster, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen einer Niedrigenergiegebäudehülle entsprechen. Bei diesem Projekt werden bereits die strengeren Richtlinien der EU Taxonomie hinsichtlich des Primärenergieverbrauch erfüllt. Grundlage der Bauausführung bilden die von den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.) unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.

Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Auslegung der Heizungskomponenten entsprechend dem Stand der Technik mittels einer dynamischen Gebäudesimulation berechnet wird. Für zusätzliche Sicherheit der Wärmemengenlieferung wird eine elektrische Zusatzheizung zur

Spitzenlastabdeckung verbaut. Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass die Heizlastermittlung nicht ausschließlich nach ÖNORM EN 12831 erfolgt, sondern – aufbauend auf dieser Normrechnung – mittels dynamischer Gebäudesimulation (zeitaufgelöst, inklusive Regelung, Speicher- und Geothermieeinfluss). Die dynamische Simulation wird in allen relevanten Planungsergebnissen als Basis herangezogen.

Das Projekt wurde dem DGNB ÖGNI Pre Check unterzogen mit dem Ergebnis, dass es mit einer Gold Zertifizierung ausgezeichnet werden kann.

2 ENERGIEAUSWEIS (Stand Einreichplanung)

Für das Wohngebäude wurde 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 Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB: 25 (Klasse B)

fGEE: 0,68 (Klasse A+)

3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschoßdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton)
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton)
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen
Flachdach	Kiesschüttung; Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen
Steildach	Zinkblech bzw. Alu -Deckung; Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen. ggf. mit gestalterischen Elementen

4 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Trafoanlage lt. Bedarf
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Wärmeerzeugung	Anschluss mittels Wärmepumpen und Geothermie
Warmwassererzeugung	Die Warmwassererzeugung wird voraussichtlich dezentral in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten erfolgen; alternativ steht es dem Bauträger frei, die Warmwassererzeugung auch zentral vorzusehen.
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz
Regenwasserentsorgung	Einleitung in das öffentliche Kanalnetz

5 ALLGEMEINBEREICH

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt) Abriebklasse 3
Fußabstreifmatten Hauseingänge	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Außen: Gitterrost, Innen z.B. Scheybal oder gleichwertig. Farbe nach Wahl des Architekten
Briefkastenanlage	Im Innenbereich bei den Zugängen zu den Stiegenhäusern
IFTanlagen	Personenaufzüge Kabinengröße 8 Personen; behindertengerecht nach Wr Bauordnung Wände lackiert oder Edelstahl (Farbe lt. Arch.) Portal lackiert oder Edelstahl (Farbe lt. Arch.) Spiegel lt. Erfordernis Fußbodenbelag wie Stiegenhaus

Tiefgarage	Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 88 PKW Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug) Statische Garagenlüftung über CO Anlage über Dach am Flachdach, bzw. lt. Vorschrift E-Tankstellen werden für alle Parkplätze mittels einer Leerverrohrung (umlaufende Kabeltasse) vorbereitet. Die Abrechnung erfolgt über ein nachrüstbares Lastmanagement und kann damit beliebig zugeordnet werden. Brandschutztoranlagen: Schiebetoranlage mit Gehflügel Boden: Beschichtung oder Asphaltfeinbeton Boden Rampe: Gussasphalt geriffelt Wände: Beton weiß gemalt. Markierungen lt. Erfordernis
Einlagerungsräume	Die Trennwände werden als Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss o.ä.), ausgeführt. Boden: Estrich versiegelt
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Boden: wie Stiegenhaus Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3
Müllräume	Boden: Gussasphalt Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3; Anprallschutz;
Technikräume	Boden: Estrich versiegelt Wände: Beton weiß gemalt, Abriebklasse 3
Beleuchtung Allgemeinbereich - Innen	LED-Aufbauleuchten nach Wahl des Architekten; Steuerung über Bewegungsmelder
Beleuchtung Allgemeinbereich - Außen	LED-Pollerleuchten; Steuerung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
Kinder und Jugendspielplatz	Lt. Freiraumkonzept bzw. lt. gesetzlicher Erfordernis (Erschließungswege, Bepflanzung, Modellierung, Sandkiste, Sitzmöglichkeit etc.)
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften

6 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen den Brandschutzanforderungen. Type: Dana Dominant 3, doppelt gefälzt, Farbe nach Wahl des Architekten oder gleichwertig
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge außen mit Knauf, innen mit Drücker, Zylinderschloss integriert in die Schließanlage und Weitwinkeltürspion Type: Glutz oder gleichwertig
Innentüren	Glatte weiß beschichtete Holztüren (gefälzte Röhrenspanholztürblätter) in Stahlzargen Type: Dana Euroba oder gleichwertig
Beschlag Innentüren	Aluminium – passend zu den Fensterbeschlägen Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner
Fenster und Fenstertüren	Ausführung in Kunststoff mit Alu-Deckschale, Farbe innen: weiß, Farbe außen nach Wahl des Architekten 3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischer Erfordernis Grundsätzlich und bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippschlag ausgestattet. Fenstertüren werden als Drehkipptüren ausgestattet. Alle Beschläge in Aluminium. Fensterlüfter/Nachströmöffnungen lt. bauphysikalischer Erfordernis
Sonnenschutz	Alle vertikalen Fenster OG bis DG: elektrisch bedienbare Außenbeschattung (Unterputzausführung) – Raffstore – steuerbar über Schalter. Im EG werden Rollläden ausgeführt-steuerbar über Schalter. DFF: elektrisch bedienbare Außenbeschattung – Markisette – steuerbar mittels Funk
Parkettboden Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Plan	Parkett (Mehrschicht Fertigklebeparkett, Alu-Übertrittschienen wo erforderlich) Type: 2 Schicht Stabparkett (Bauwerk, Eiche oder gleichwertig) Sockelleiste: Schweizerleiste
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Plan	Feinsteinzeug Type: Imola Micron 2.0, Farbe noch offen, Format 30 x 60 cm oder gleichwertig, Kreuzfuge oder Verband. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Fliese sonst Latexanstrich weiß Type: Imola Micron 2.0, Farbe noch offen, Format 30 x 60 cm oder gleichwertig, Kreuzfuge oder Verband. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Bad: Fliesen an zumindest 2 Wänden bis ca. Zargenoberkante (Spritzwasserbereich)

	WC: Fliesen bei Vormauerung WC oder FFOK +120cm Im Bad oberhalb des Waschtisches kommt ein flächenbündiger Spiegel. Abmessungen ca. 90 x 100 cm bzw. an Raumsituation angepasst.
Wände - Decken	Innendispersion weiß gemalt.

6a AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (LOGGIA, BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Estrich-Feinbetonplatten glatt in Kiesbett	
Geländer	Flachstahlkonstruktion tlw. mit gestalterischen Elementen lt. Konzept Architekt	
Entwässerung	über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend	
Wasseranschluss im EG und DG	Bei Eigengärten und Terrassen im DG kommt ein frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn	
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend)
	1	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.)
	1	FR –Schukosteckdose
Eigengarten	begrünt mit Rasen Abgrenzung mittels Stabgitterzaun, 1,0 m hoch, grün beschichtet	

7 HAUSTECHNIK DER WOHNUNGEN – ALLGEMEIN

Waschmaschine	1 Anschluss pro Top entweder im Abstellraum oder im Bad
Anschlüsse Küche (in Ausnahmefällen Aufputz Installation)	Warm- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche
Lüftung Abstellraum, Bad und WC	Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über relative Feuchte und Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung Abstellraum mit WM Anschluss: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über relative Feuchte Type: Wernig SILENT ECO U 60 (GL), UP, weiß oder gleichwertig Die Abluft wird über Dach geführt.
Temperierung	Temperierung über Fußboden im Sommer möglich
Kühlung Whg. 2. DG	Vorbereitung für Splitklimatechnik in allen Aufenthaltsräumen ohne Außen und Innengeräte

7a SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschbecken	Type: Laufen Pro S; weiß; Abmessungen 60 x 46 cm, oder gleichwertig
Waschbecken-Armatur	Type: Grohe Bauedge, chrom, Einhandhebelmischer oder gleichwertig
Badewanne	Type: Ideal Standard Hotline Neu, Körperform Badewanne, weiß, Sanitär-Acryl, Abmessungen 180 x 80 cm oder gleichwertig
Badewannen-Armatur (mit Brausestange)	Einhandhebelmisch-Wannen- bzw. Duschbatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und -stange Type: Grohe Bauedge und Grohe Tempesta, chrom, oder gleichwertig
Dusche	Duschtasse mit Duschtrennung aus Kunststoff mit Kunstglas. Type: Kaldewei Cayonoplan, weiß, Abmessungen 90 x 90 cm oder gleichwertig
Duscharmatur	Einhandhebelmischer, Handbrause und Brausestange Type: Grohe Bauedge, chrom, oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC Type: Laufen Pro S, Tiefspüler, weiß oder gleichwertig
WC-Drückerplatte	Type: Geberit Sigma, weiß oder gleichwertig
WC Handwaschbecken	Type: Duravit D-Code, weiß oder gleichwertig Abmessungen: abhängig von Raumsituation
WC HWB Armatur	Kaltwasseranschluss Type: Grohe Bauedge, Standventil, chrom, oder gleichwertig
Elektrischer Badheizkörper	Type: Koralux Linear Classic ER, fix angeschlossen im Spritzwasserbereich, weiß oder gleichwertig Abmessungen an Raumsituation angepasst.

7b Heizung

Fußboden	Fußbodenheizung im EG bis 2. DG

7c ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden in den zentralen Zählerräumen im EG situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungsverteiler (beschriftete Stromkreise) ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Siemens Delta Line, Titanweiß oder gleichwertig
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt eine Sprechanlage zur Ausführung. Farbe weiß. Video auf Kundenwunsch
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen – ausgenommen 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich (UPC). Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Nutzer zu tragen.

Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon/ Internet / TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Die Ausführung erfolgt nach dem Ausführungsplan des Haustechnikers. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Ruftönunterscheidung
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	Mind. 1	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (UPC)
	1	Leerdose für Telefon oder Internet (abgedeckt)
	1	Leerdose für SAT (abgedeckt)
	Mind. 1	Einzelrauchmelder
	1	Raumthermostat für Fußbodenheizung
	ggf. 1	Schalter für elektr. Sonnenschutz
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose abgedeckt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler
	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	2	Doppel-Schukosteckdosen bei Arbeitsfläche
Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1-2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)
	1	Schukosteckdose bei Leerdosen situiert
	1	Leerdose für Kabel TV (abgedeckt)
	1	Leerdose für Telefon, Internet oder SAT (abgedeckt)
	1	Einzelrauchmelder
	ggf. 1	Schalter für elektr. Sonnenschutz

Schrankraum	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter
	1	UP Lüfter; über Lichtschalter
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im AR)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im AR)
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und/ oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass für Spiegelleuchte (direkt schaltbar)
	1	Anschluss für Badheizkörper (Direktanschluss im Spritzwasserbereich)
	ggf. 1	Schalter für elektr. Sonnenschutz
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais
Abstellraum	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe)
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner (falls nicht im Bad situiert)
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (falls nicht im Bad situiert)
	1	UP Lüfter (wenn WM im AR)
Gang, Flur	Mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	Mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder

8 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Wiener Bauordnung), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge oä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie in den m² Angaben (+/-3 % bezogen auf die Wohnnutzfläche je WE-Objekt und nicht mehr als +/-10 % im Hinblick auf die Fläche von Einlagerungsmöglichkeiten, Terrassen, Balkonen und Eigengärten (jeweils für sich betrachtet) von Plänen, stellen keine Wertveränderung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können.

Die zählerabhängigen Anmeldegebühren für Strom (Wiener Netze), für Warmwasser/Heizung (Energie-Unternehmen) sowie Anmeldegebühren für Telefon- und Internet, etc. sind durch den Nutzer selbst zu tragen.

10 PROJEKTBETEILIGTE

Liegenschaftseigentümer	Lichnowskygasse EZ 2905 GmbH & CoKG 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6/ 4. OG
Bauträger	Lichnowskygasse ETZ 2905 GmbH & CoKG 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6/ 4. OG
Architekt	Hawlik Gerginski.Architekten ZT GmbH 1010 Wien, Fichtegasse 9/2
Statik, Bauphysik, Prüfenieur	Dorr, Schober – Partner Ziviltechniker GmbH 1060 Wien, Linke Wienzeile 10/1/3
TGA Planung	Immo-Objekttechnik GmbH 1230 Wien, Lemböckgasse 49 Haus 1
Brandschutzkonzept	Mag. Michael Hartisch GmbH 8403 Lebring, Kindergartenplatz 6
Freiflächen Planung	Peter Schabel GmbH 1120 Wien, Edelsinnstr. 5
Treuhänder	Jank Weiler Operenyi Rechtsanwaelte GmbH Hohenstaufengasse 9, A-1010 Wien
Baufirma Generalunternehmer	N.N.