

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
BVH | AUHOFSTRASSE 119 | 1130 WIEN

JUNI 2023



Änderungen vorbehalten!

ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

Lage und Charakteristik

Das Objekt ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoss, zwei Stockwerke und einem Dachgeschoß. Jede Wohneinheit ist mit einer Terrasse (bzw. Dachterrasse), Balkon oder Garten ausgestattet. Die Außenflächen sind gartenorientiert mit dem Blick ins Grüne bzw. zum Roten Berg. Alle Etagen sind über das bestehende Stiegenhaus bzw. Aufzug erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Park- und Sportanlagen sowie Lokale. U4 Station Ober St. Veit ist in unmittelbarer Nähe.

1. NUTZUNGSÜBERSICHT

Wohnung

6 freifinanzierte Wohnungen in einem Baukörper mit vier obereridigen Etagen.

Allgemein

Der Müllabstellplatz befindet sich im Vorgarten. Im Kellergeschoß werden der Kinderwagenraum, der Fahrradabstellraum, die Einlagerungsräume und die Garage mit drei Kfz-Abstellplätzen situiert.

2. KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen, den gültigen Ö-Normen, sowie den zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Konstruktion

Die Außenseiten der erdberührenden Außenwände werden, wo erforderlich, mit einer Perimeterdämmung laut bauphysikalischer Vorgabe versehen. Gegen eindringendes Wasser wird eine Dichtbeton-Wanne als Abdichtung ausgebildet.

Geschoßdecke

Bestehende Decken sind nach statischen/bauphysikalischen Erfordernissen angepasst. Die Deckenuntersichten werden malfertig gespachtelt. In allen Geschossen sind technisch erforderliche abgehängte Decken ausgeführt.

Wände:

Tragende Wandscheiben bzw. Säulen werden in Stahlbeton oder Ziegel ausgeführt, nicht tragende Zwischenwände aus Gipskartonständewänden, beidseitig (Schachtwände einseitig) beplankt errichtet. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus Gipskartonplatten errichtet.

verstärkte Wände:

Die Gipskartonwände werden in den erforderlichen Bereichen (Küchenoberschränkebereiche) verstärkt.

Innenputz

Alle Wände werden saniert, neu verputzt, gespachtelt und gemalt.

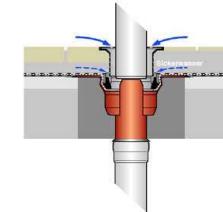
Fassade

Vollwärmeschutzfassade . Straßenseitig 10cm - hofseitig 10-20cm.

Entwässerung

Balkone/Terrassen werden über LORO System *Rohr in Rohr* (oder gleichwertiges) entwässert.

Restliche zum Entwässern vorgesehene Flächen werden lt. Entwässerungskonzept über Regenrohren und Regenrinnen entwässert



3. WOHNUNGS AUSSTATTUNG

3.1 Bodenaufbauten

Allgemein

Der schwimmende Estrich mit an den Begrenzungsflächen hochgezogenen Randstreifen, werden die Anforderungen der Ö-Norm B8115 bezüglich Luft und Trittschall der Schallschutzgruppe 2 erfüllt.

In den Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

3.2 Böden

Wohnräume

Wohnzimmer, Wohnküchen, Gänge, Vorräume begehbar Schränke und Abstellräume erhalten einen Eichenparkett Parkettboden in Eiche HAFRO - gebürstet - oxidativ WEISS GEÖLT verklebt. Parkettleiste ca. 6-8cm hoch. Bebilderung ist nur ein Symbolfoto.



Nassräume

Bad, WC erhalten Platten 120x60cm bzw. 80x80cm von Fa. FLORIM - STONE & MORE . Sämtliche Fa. FLORIM, STONE & MORE Übergänge von Wand zu Bodenfliesen und Wandfliesen werden mit einem pilzresistenten, Platten dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug im Spritzwasserbereich der Bäder wird aufgebracht . Bebilderung ist nur ein Symbolfoto.



Terrassen / Balkone

Match Up Sugar Mix Comfor 60X120 Ret, auf Stellzlager verlegt



3.3 Wände und Decken

Bad

Platten 40x80cm bzw. 60x120cm Wandplatten von Fa. FLORIM - STONE & MORE laut gesondert erstelltem Verlegeplan für jedes Bad einzeln. Die restlichen Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

Fa. FLORIM, STONE & MORE
Platten



WC

Platten 60x120cm von Fa. FLORIM - STONE & MORE. Es werden nur der Boden und die Wand hinter Fa. FLORIM, STONE & MORE dem WC verfliesst (bis Höhe 120 cm). Bodenabschluss erfolgt mittels Sockel (4-6 cm hoch). Restliche Platten Wandflächen und die Decke werden nasswischfest gestrichen.

Zimmer

Alle anderen Räume erhalten an den Wänden und Decken einen Dispersionsanstrich / SEFRA FINRWEISS.

3.4 Türen

Wohnungs- eingangstüre

Stahl Sicherheitseingangstüren für Laubengangbereich (in brandhemmender (Elz30) sowie einbruchhemmender WK4 und schallgedämmter Ausführung (Fa. CITY DOORS) Türblattoberfläche → innen weiss beschichtet - stiegenhausseitig Alt Wien artig kasetiert, Riegelfallenschloss mit Wechsel und Profilzylinderschloss, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit Türspion, Beschlag- Knopf und Griffsschild.

Innentüren

Flächenbündige Türen mit verdeckten TECTUS Bändern. Beidseitig beschichtete Türen (weiß) 240cm hoch von Fa. JOSKO oder gleichwertiges mit Stahlzargen von Fa. METALON, Riegel-Fallenschloss und Bundbarschloss bzw. im Bad und WC mit abstellbarer Falle und Notöffner, Türdrücker mit Rundrosette in Edelstahl matt.



EINGANGSTÜR



INNENTÜR

3.5 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster mit verdecktenbändern und Terrassentürelemente von Fa. JOSKO werden in SERIE PLATIN ALU / HOLZ (generell 3-fach Verglasung UG 0,6 W/m2K), Farbe lt. Architekt ausgeführt. Detailangaben Fensterkatalog. Fenstergriffe werden passend zu den Türgriffen ausgeführt (Edelstahl matt). RAFSTORE - hofseitig in Fensterfarbe. Dachflächenfensterhersteller Velux mit Aussenjalousien. Tür- und Fenstergriffe Hoppe AMSTERDAM oder gleichwertiges



3.6 Sonnenschutz

Raffstore-Beschattung mittels elektrischer Steuerung lt. Bauphysik - JOSKO



3.7 Elektroausstattung

Schalter, Steckdosen Schalter und Steckdosenprogramm reinweis GIRA E2



Gegensprechanlage Es wird eine Video Gegensprechanlage mit Videoinnenstelle ausgeführt.

Verteiler Jede Wohnung ist mit einem kombinierten Wohnungsverteiler mit beschrifteten Stromkreisen ausgestattet.

3.8 Elektroinstallation

Durchschnittliche Wohnungsausstattung / Änderungen vorbehalten / nur als Beispiel zu betrachten

Wohnungseingangstüre Unterputz-Klingeltaster vor der Türe

Vorraum 1-2 Deckenauslass mit Aus-, Wechsel-, oder Tastschalter nach Erfordernis
2 1-fache Steckdosen

1 Wandapparat Video-Innensprechstelle

Automatische Brandmelder gem. Behördenauflage

Gang 1 (bis)2 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, oder Tastschalter

Rauchwarnmelder gem. Behördenauflage

Wohnküche 2-3 Deckenauslässe mit Aus-, Wechsel-, oder Tastschalter nach Erfordernis
1 3-fache Steckdose

2-4 2 -fache Steckdosen

2 Arbeitssteckdosen im Küchenbereich

2 Multimedia-Leerdosen, eine davon mit UPC-Anschlußdose vorverkabelt

Rauchwarnmelder gem. Behördenauflage

Leerverrohrung für Betätigung des Sonnenschutzes

1-2 Deckenauslass samt Ausschalter an der Wand

1 1-fache Steckdose

3 2 -fache Steckdosen

2 Wandauslässe für Leseleuchten

Multimedia-Leerdose, ausgelegt für UPC oder A1 Anschluß

Rauchwarnmelder gem. Behördenauflage

Bad 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass über Spiegel mittels Doppelwippschalter

2 Feuchtraumsteckdosen bei Waschtisch

1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine (wenn im Bad vorgesehen)

1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter)

WC 1 Wand- oder Deckenauslass samt Ausschalter

1 Ventilatoranschluß (geschaltet über eigenen Schalter)

Abstellraum 1 Deckenauslass samt Ausschalter

1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine (wenn im Abstellraum vorgesehen)

1 1-fache Steckdose

Balkon/Loggia 1 Wandauslass inkl. Leuchte beim Ausgangsportal

1 Kontrollausschalter innenliegend

1 FR-Steckdose

Anmerkung Je nach Wohnungseinheitsgröße variiert die Anzahl der Steckdosen. MAGENTA Anschluß vorhanden.

3.9 Sanitärausstattung - jeder Wohnug hat zwei Bäder und ein extra WC

Waschtisch

CATALANO SERIE ZERO Catalano Zero|Verso 5025 Handwaschbecken, 50x25cm, CATAglaze+ 5025VEN
o. Catalano Zero + 75 Waschtisch 75x50cm, CATAglaze+ 75ZP o. Catalano Zero + 50 Waschtisch
50x50cm CATAglaze 50ZP (oder ähnliches/gleichwertiges)

Dusche

Barrierefreie Dusche - Abfluss mittig, Glasscheiben in schwarzen Metalrahmen.
1. kleines
Bad - Dornbracht Shower Pipe mit Brause-Thermostat, rund
2. großes Bad - Dornbracht Meta Unterputz-Einhandbatterie mit Umstellung und runde Regenbrause
(oder ähnliches - gleichwertiges)

WC

Catalano Zero Wand-WC newflush, spülrandlos, 55x35cm, CATAglaze+ VS55NR
(oder
ähnliches - gleichwertiges)

Armaturen

Dornbracht Waschtisch-Wand-Einhandbatterie mit Einzelrosetten bzw. WT- Einhandarmatur (oder
ähnliches - gleichwertiges)



3.10 Heizung und Warmwasser

Warmwasser	Erdwärmepumpe
Klimaanlage	Die Klimaanlage im 2.OG und DG. In den restlichen Wohnungen Bodenkühlung wobei sich die Raumtemperatur um höchstens drei Grad senken lässt.
Heizung	Die Beheizung erfolgt über eine ERDWÄRME - Fußbodenheizung entsprechend Ö-Norm, Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung. In den Badezimmern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper (elektrisch) installiert.
Regelung Heizung	Die Hauptsteuerung findet in der Wohnungsstation statt. Die Regelung erfolgt durch den Raumthermostat in jedem Raum extra

4. ALLGEMEINBEREICHE

Hauszugänge	Der Zugang in das Gebäude erfolgt über die AUHOFSTRASSE.
Aufzug	Der Aufzug/Fa. KONE führt vom KG bis zu DG, dessen Ausführung gem. Ö-Norm erfolgt. DG Wohnung hat direkten Liftzugang.
Kellerabteile	Für jede Wohnung ist ein Kellerabteil (Stahllamellen Trennwandsystem) vorhanden.
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Im KG befinden sich der Kinderwagenraum / Fahrradabstellraum. Die Zylinder dieser Räume sind mit der Zentralsperranlage eingebunden.
Müllraum	Die Zylinder der Türe sind in die Zentralsperranlage eingebunden.

5. AUFSCHLIESSUNG

Wasserversorgung	Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Wien.
Abwasserbeseitigung	Anschluß an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Wien.
Zähler	Je Wohneinheit 1 x Zähler für Strom, Warmwasser, Heizung, Kaltwasser
Wärme/Kälte	Versorgung durch einen Energielieferanten.
Strom	Anschluß an das Netzt der Wien Energie.
TV/Internet	Die Liegenschaft wird durch die MAGENTA versorgt.

6. ALLGEMEINE TECHNISCHE DATEN

Energieausweis	wird beigelegt
Elektroanschluss	Wien Energie
Heizungsanlage	Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ERDWÄRMEPUMPE die im Technikraum situiert ist. ERDWÄRME wird nach Angaben der HT-Berechnung exploalatiert drei Tiefenbohrungen je 220m. Die Erdwärme wird zum Heizen und teilweise Kühlen verwendet.
Schließanlage	Zentrale Schließanlage/Fa. EVVA; ein Schlüssel sperrt die Wohnung, den wohnungszugehörigen Parteienkeller (mittels Vorhangschloss), den Postkasten, die Hauszugangstüre, Kinderwagenraum, Fahrradabstellraum und den Müllraum. Je Wohnung werden mind. 3 Stück Schlüssel übergeben. www.evva.com

7. SONSTIGES

Allgemein

Die Bestimmungen über Wärme - Schall- und Brandschutz gem. Bauordnung, OIB-Richtlinien bzw. Ö-Normen sowie etwaige gesetzliche Bestimmungen oder Bauvorschriften welche zum Zeitpunkt der Einreichung gültig sind werden eingehalten. Die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objekts. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers/Bauherrn und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gem. dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Sonderwünsche bei den Oberflächen hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bekannt bzw. beauftragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften stoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind gem. der Vereinbarung im Kaufvertrag zu begleichen. Änderungen in der Raumaufteilung müssen vom Architekten sowie den Haustechnikkonsulenten freigegeben werden.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie in den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen Ö-Normen und den Vereinbarungen des Kaufvertrages.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- uns Ausstattungsbeschreibung. Bei sämtlich bekannten Produkten steht es dem Bauherrn frei ein qualitativ gleichwertiges Produkt zu wählen auch wenn dies nicht explizit (...oder gleichwertiges) angeführt ist. Alle Bebilderung stellen nur eine mögliche Variante dar.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr die Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt.