

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 24. 3. 2017

1180 WIEN, THIMIGASSE 40
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE

Wien, 4. April 2017



1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage in geschlossener Bauweise mit insgesamt 23 Einheiten und Tiefgarage in 1180 Wien, Alseggerstraße 2/ Thimiggasse 40, in einer Baulücke.

Das Gebäude besteht aus 5 oberirdischen und 1 unterirdischem Geschoß. Im Kellergeschoß befinden sich die Garage für 12 Stellplätze, die Einlagerungsräume und die Haustechnikräume. Das Eingangsfoyer, der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Waschküche, sowie der Müllraum befinden sich im Erdgeschoß.

Die Personenliftanlage ist mit Haltestellen in allen Geschoßen ausgestattet.

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB-Wert: 34,27 kWh/m²a
HWB-Klasse: B
fGEE-Wert: 0,900
fGEE-Klasse: A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

<u>Abbruch</u>	Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten
<u>Fundamente</u>	Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis
<u>Kelleraußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. Bohrpfehlwände, Stärke nach statischem Erfordernis
<u>Kellerinnenwände</u>	Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich
<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschalldämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung sowie geschoßhohen Sockel an der Straßenfassade lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien
<u>Innenwände, nichttragend</u>	Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15,0 cm
<u>Innenwände, tragend</u>	Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers. Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

Stiegenhaustreppen

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen

Dachkonstruktion

Stahlbetonsargdeckelkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Blechbahnen. Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen): Zweischicht-Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, z.B. Eiche natur (z.B. Fa. WEITZER od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Die Tops 22 und 23 Fertigklebeparkett Fa. Weitzer WP 450 Eiche natur Pro Strong.

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format 30 x 60 cm Wand und 60 x 60 cm Boden, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten

Wandbeläge

Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format 30 x 60 cm Wand und 60 x 60 cm Boden; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

Fenster

Wärmedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept) und mit 2-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z.B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand-Schallschutz gemäß Bauphysik;

Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od. gleichwertig)

Sonnenschutz

Außenjalousien: in den Wohnungen im 1.DG und 2.DG, elektrisch gesteuert.

Markisetten: bei allen Dachflächenfenster mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch gesteuert

Außenrollläden: im Erdgeschoss, elektrisch gesteuert bei allen Terrassentüren und -fenstern, mit Hochschiebesicherung

Klima

Innenjalousien: alle anderen Wohnraumfenster und Türkombinationen erhalten als Sonnenschutz innen liegende Alu-Lamellenjalousien mit händischer Bedienung (Fabrikat Hella oder gleichwertig) bzw. sind gemäß Bauphysik ausgeführt

Die Top 22 und 23 erhalten eine voll ausgestattete Klimaanlage.

Türen

Wohnungsinnentüren (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept, (Türblatt: z.B. Fa. DANA od. gleichwertig), Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche;

Die Tops 22 und 23 Holzzargen wandbündig, stumpfeinschlagend mit verdeckten Bändern, Durchgangslichte 80/210cm.

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept);

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 38 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂ 30, wenn behördlich erforderlich selbstschließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Bad und WC

Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z.B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt;

Toilettenpapierhalter, sowie ein Handtuchhalter pro Waschtisch; Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z.B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;

Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z.B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger;

Sind Duschen geplant, werden diese mit Nurglastüren bzw. -Wänden lt. Plan ausgestatten und bodeneben mit Wandablauf ausgeführt

Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches, flieseneben;

Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z.B. Fa. GROHE, KLUDI od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;

ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit;

Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;

mechanische Raumentlüftung (Unterputz); mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter

Die Tops 22 und 23 erhalten den Waschtisch Laufen Pro s Breite 600mm oder 1050mm, das Handwaschbecken und WC der Serie Laufen Pro s, die Badewanne Laufen Pro.

Armaturen Serie Grohe Concetto, bei Badewanne und Dusche als Unterputzarmatur mit Thermostat.

Heizung

Gas-Brennwert Kessel in Verbindung mit Solaranlage für Warmwasserbereitung mit ausreichend dimensioniertem Zentralheißwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungsabhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage;

In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper); Steuerung über ein Zonenventil-Raumthermostat; Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und rücklauf

Die Tops 22 und 23 erhalten eine Einzelraumsteuerung

Elektro

Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z.B. Fa. SIEMENS DELTA od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem

Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet;

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung;

bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz wird über den Medienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Oder, wenn kein Kabelanschluss möglich, dann gemeinsame SAT-Anlage (Astra mit deutschen Programmen), die Satellitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.

Telefonleitung über den Medienverteiler mit A1 Kabel bis zum Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Medienverteiler eine Leerverrohrung.

Videogegensprechanlage (schwarz/weiß) mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechen der geltenden Gesetze errichtet;

Die Tops 1, 2, 3, 22 und 23 erhalten eine Alarmanlage mit Tür und Fensterüberwachung mittels Magnetkontakten und Glasbruchmeldern.

Balkone und Terrassen

Loggien, Balkone und Terrassen erhalten Thermokiefer-Dielen. Je Freifläche ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung.

Eigengärten

Wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00m hohe, 3 reihige Spanndrähte abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan; ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse

4. ALLGEMEINE BEREICHE

<u>Einlagerungsräume</u>	je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar
<u>Abstellräume und -plätze</u>	für Kinderwagen und Fahrräder
<u>Müllraum</u>	für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss
<u>Garage</u>	Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behördenvorschriften;
<u>Stiegenhaus</u>	Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegeengeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farblich beschichtet lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. lt. architektonischem Konzept. Brieffachanlage (z.B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm.
<u>Lifthanlage</u>	mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschossen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOFw für 8 Personen 630 kg, (z.B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept
<u>Schließanlage</u>	Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z.B. Fa. EVVA od. gleichwertig); 5 Schlüssel je Wohnung; 2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor

5. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden

und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

Wien, am 03.04.2017 BIP Immobilien Development GmbH / SASI, MAPR, SUN