



Bau - und Ausstattungsbeschreibung

Neilreichgasse 30

1100 Wien

Bauträger

Pecado GmbH
Dreherstrasse 39 , 1110 Wien
Tel.: +43 1 890 99 36 10
Fax.: +43 1 890 99 36 30

Architektur

Eidos Architektur ZT GmbH
Arch. Dipl.-Ing. Clemens Standl
Rupertusplatz 3/4/29
1170 Wien

Baufirma

Peca Bau GmbH
Dreherstrasse 39 , 1110 Wien
Tel.: +43 1 890 99 36 10
Fax.: +43 1 890 99 36 30

Inhalt

1. ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG.....	4
2. ENERGIEAUSWEIS.....	4
3. BAUBESCHREIBUNG.....	4
Trockenbauarbeiten	4
Wohnungstrennwände.....	4
Fundamente - Keller	5
Tragendes Mauerwerk	5
Decken.....	5
Dachkonstruktion - Schrägdach	5
Dachterrassen.....	5
Dachdecker, Spengler und Schwarzdecker	5
Fassade.....	5
Blitzschutzanlage.....	5
Verputzarbeiten	5
Außenbeläge.....	5
Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon).....	5
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	6
Stromversorgung.....	6
Heizung und Warmwasser	6
Wasserver- und -entsorgung.....	6
Kühlung - Klimaanlage	6
5. ALLGEMEINBEREICHE	6
Schließenanlage und Briefkastenanlage.....	6
Aufzug.....	6
Stiegenhaus/Allgemeinbereiche	6
Allgemeinbeleuchtung	7
Einlagerungsraum (Kellerabteil).....	7
6. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN	7
Fenster und Balkontüren.....	7
Holzfussboden.....	7
Wohnungseingangstüren	7
Innentüren.....	7
Fliesen.....	8
Wohnungstrennwände.....	8
7. HAUSTECHNIK.....	8

Sanitärausstattung (Top abhängig)	8
Elektroinstallation	9
Kabel-TV/Internet.....	9
Gegensprechanlage	9
Lüftung Küche, innenliegender Nassraum und Abstellraum.....	9
8. GRUNDSÄTZLICHES.....	10
9. SONDERWÜNSCHE	10

1. ALLGEMEINE PROJEKTBSCHREIBUNG

Das Altwiener Zinshaus, welches vor mehr als 100 Jahren errichtet wurde, wurde komplett revitalisiert. Das Dachgeschoß wurde auf drei Ebenen ausgebaut. Der Müllabstellplatz befindet sich im Erdgeschoß im Hof und im Kellergeschoß befinden sich alle Einlagerungsräume.

Die Bauausführung erfolgt unter Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, gem. behördlich ergangener Baubewilligung(en) und Auflagen. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient lediglich der Festlegung eines Standards und setzt keinerlei Ansprüche auf Vollständigkeit. Sollten Positionen nicht ausreichend bestimmt sein, so obliegt es dem AN den AG darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Jede Position ist vom AN auf Tauglichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen und bei Mängeln ist dies dem AG unverzüglich mitzuteilen und es sind dem AG Alternativvorschläge zu unterbreiten.

Folgende voraussichtlichen Termine sind geplant:

Baubeginn : 09/2016

Geplanter Fertigstellungstermin Wohnungen: Ende 04/2018

Fertigstellungstermin Gesamtanlage geplant: 06/2018

2. ENERGIEAUSWEIS

Für das gesamte Wohngebäude ist ein Energieausweis erstellt worden. 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 ref,rk: 26,95 kWh/m².a

HWB-Klasse: B

fGEE: 0,726

Der Energieausweis wird vor Unterfertigung des Kaufvertrages übergeben.

3. BAUBESCHREIBUNG

Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonbauplatten (12,5 mm) beplankt und mit Dämmeinlage aus Mineralwolle (bewertetes Schalldämmmaß $R_w = 42\text{dB}$), ausgeführt.

Wohnungstrennwände

Ohne lastableitender Funktion - als schallentkoppeltes Doppelständerwerk, beidseitig zweifach mit Gipskartonfeuerschutzplatten beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle (bewertetes Schalldämmmaß $R_w = 74\text{dB}$, 90 Minuten Brandwiderstandsdauer).

Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der Bauordnung, bzw. nach der ÖNORM B 3358-6. Oberflächenstruktur glatt.

Wohnungstrennwände mit lastableitender Funktion werden in schallschutzgerechter Ausführung als Mantelbetonwände (Holzspanbetonsteine mit Ortbetonfüllung) oder wenn statisch erforderlich als Stahlbetonwandscheiben mit biegeweicher gedämmter Vorsatzschale ausgeführt.

Fundamente - Keller

Der klassische Wiener Altbau-Keller besteht aus gemauerten Normalformat Vollziegeln. Es wird eine Betonplatte eingebracht. Die Abteile werden größtenteils mit Metallgitter-Trennwänden ausgeführt.

Tragendes Mauerwerk

Das Gebäude wurde teilweise aus Normalformat Vollziegeln und aus Hohllochziegeln in den angegebenen Mauerstärken ausgeführt.

Decken

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen DG beträgt min. 250 cm.

Abgehängte Decken, Dachschrägen bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhe. Geschoßdecken und abgehängte Zwischendecken- bzw. Poterien aus Gipskartonplatten werden malerfertig gespachtelt und zweimalig mit weißer Innendispersion der Marke SEFRA ausgemalt.

Dachkonstruktion - Schrägdach

Flachdächer und Dachterrassen werden in normgerechter Stahltragkonstruktion mit Holzaufbau ausgebildet.

Dachterrassen

Nirostgeländer mit Glaspanelen.

Dachdecker, Spengler und Schwarzdecker

Flachdachabdichtung inkl. Notüberläufe, Verblechungen in Zinkblech, Hochzüge in Aluminium, Blitzschutzanlage, Schrägdächer entsprechend der Aufbauten

Fassade

Die straßenseitige sowie Hoffassade wird bis zum 4. Obergeschoss saniert - verputzt, grundiert und 2-malig mit Silikatfarbe gestrichen.

Ab dem 4. Obergeschoss bis zum 2. Dachgeschoss wird sowohl Hof als auch strassenseitig eine Vollwärmeschutzfassade ausgeführt mit mind. 8cm Wärmedämmung.

Blitzschutzanlage

Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ausgestattet.

Verputzarbeiten

Die Oberflächen werden geglättet und vollflächig mit Netz gespachtelt.

Außenbeläge

Balkone – Stahlkonstruktion entsprechend Brandschutzverordnung - und Terrassenflächen werden mit Lärche im Gefälle und Keildichtungen ausgeführt.

Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)

Stiegen-, Balkongeländer, Feuermaueröffnung und Tragkonstruktion werden verzinkt ausgeführt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird über den zentralen Hauskasten mit sämtlichen Abrechnungseinheiten im jeweiligen Geschoss eingespeist.

Heizung und Warmwasser

Die Wohneinheiten werden mit einem Gasbrennwertkessel beheizt und mit Warmwasser versorgt. Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung versehen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Fußbodenheizungsverteiler. Der Anschluss erfolgt an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz. Die Verrohrung wird in Kunststoff ausgeführt.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz und wird über die Haustechnikräume im Kellergeschoß eingespeist. Die Abrechnung erfolgt durch die Hausverwaltung. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwassern erfolgt über das öffentliche Kanalsystem.

Kühlung - Klimaanlage

Für das 1 sowie das 2. Dachgeschoss werden für jeden Wohnraum Klimagerätanschlüsse **vorbereitet** (1 Innengerät je Zimmer und 1 Außengerät je Wohneinheit).

5. ALLGEMEINBEREICHE

Schließanlage und Briefkastenanlage

Die Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren und Allgemeinräumen entspricht den behördlichen Auflagen. Die Briefkastenanlage ist im Zugangsbereich situiert. Die Beschilderungen und Beschriftungen werden der behördlichen Vorschreibung entsprechend ausgeführt.

Folgende Schlüssel werden übergeben:

- 2 Schlüssel für das Haustor,
- 3 Schlüssel inkl. Schlüsselkarte für die Wohnungseingangstür,
- 2 Schlüssel für die Briefkastenanlage,
- 2 Schlüssel für das Kellerabteil,
- 1 Schlüssel für den Kellerzugang,
- 1 Schlüssel für den Aufzug.

Aufzug

Triebwerksraumloser Personenaufzug nach ÖNORM EN 81/1 und ASV 2008. Die Liftanlage hat einen barrierefreien Zugang und führt vom Kellergeschoss bis ins 2. Dachgeschoss.

Stiegenhaus/Allgemeinbereiche

Böden: Keraplatte grigio Marmos 25x25

Wände: Sockel Höhe 25 cm mit Latex Farbe gemalt

Decken: Es werden abgehängte Decken in Dispersion weiß ausgeführt.

Allgemeinbeleuchtung

Die Beleuchtung der Allgemeinräume wird über Taster gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über Batterien versorgt.

Einlagerungsraum (Kellerabteil)

Jede Wohnung erhält ein Einlagerungsabteil im Kellergeschoß mit etwa 220cm Raumhöhe. Die Kellerabteiltrennwände werden als Metallkonstruktion ausgeführt.

6. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Fenster und Balkontüren

Es werden hochqualitative Kunststoffenster und Balkontüren mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die Mindestfensterfläche der Aufenthaltsräume beträgt 1/10 der Grundfläche des Raumes. Technische Daten der Fenster und Balkontüren sind in der beigelegten Ausstattungsliste zu entnehmen.

Dachgeschoß: Dachflächenfenster der Marke Velux.

Außenfensterbänke: Zinkblech mit seitlichen Abschlüssen.

Innenfensterbänke: aus PVC oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichen Laminaten wo erforderlich.

Holzfussboden

Oberfläche: Pflegefrei-Parkett mit naturmatter Oberfläche ProActive+

Bei Eiche handelt es sich um eine harte Holzart, welche sehr gut für eine Fußbodenheizung geeignet ist

Parkett mit lebhafter Sortierung, teilweise Äste, Farb- und Strukturunterschiede

Double-Click-System, für vollflächige Verklebung und bedingt für schwimmende Verlegung geeignet

Weitzer Parkett, Art.-Nr. WP 48375

3-Schicht Parkett, 1800 x 175 x 11 mm, ca. 2,5 mm Nuttschicht

Comfort Diele Eiche original gefast gebürstet ProActive+

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren als einbruchhemmende Vollbautüren mit Holzumfassungszarge oder Rahmenstock, weiß beschichtet, Türblatt mit mehrlagigem Aufbau der Firma Adlo in WK3

Durchgangslichte Dachgeschoss 90/200cm inkl. Beschlag, Türschild mit Wohnungsnummer ist fix montiert.

Innentüren

Innentüren Standard mit Holzumfassungszarge profiliert, weiß beschichtet/lackiert, Einfachfalz, zwei mal zweiteilige Bändern und Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert und umlaufender Gummidichtung.

Technische Daten sind der beigelegten Ausstattungsliste zu entnehmen.

Fliesen

Bodenfliesen: R10, Focus 31x62, Anthrazit, CED10554

Wandfliesen: Type: Khan Farbe Weiss Größe 30x60 30x60 Artikelnummer: IRO10385

Verfliesungshöhe: Im Dusch- bzw. Badewannenbereich mind 200 cm Höhe; restliches Bad bis 120 cm Höhe; im WC bis 120 cm Höhe, Abstellraum nur Sockelleiste.

Wohnungstrennwände

in schallschutzgerechter Ausführung in Leichtbauweise.

7. HAUSTECHNIK

Sanitärausstattung (Top abhängig)

Armaturen:

Referenzprodukt Hansgrohe Aufputz oder gleichwertig

Badewanne und Armatur: Es kommt eine Einbauwanne mit mittigem Ein- und Ablauf, Größe ca. 180 x 80cm, Farbe Weiß (Produkt: z.B. Comfort, Duravit, DuraStyle oder gleichwertig) mit einer Wannensatterie, samt Handbrause, Brauseschlauch und ggf. Stange, verchromt (oder gleichwertig) zur Ausführung (Positionierung lt. Plan)

Duschen und Armatur: Die Duschen werden bodeneben ausgeführt (nach Möglichkeit) in der Größe 80 x 80 cm wo möglich, Farbe Weiß (oder gleichwertig) mit entsprechenden Armaturen Aufputz, Handbrause, Brauseschlauch und -Stange, verchromt (oder gleichwertig) zur Ausführung. Duschtrennwände werden in der erforderlichen Dimension eingebaut.

Duschtrennwände: Glas, Referenzprodukt: Classic Comfort bzw. Maßangefertigt in ESG

Waschbecken und Armatur: Es werden Waschbecken, Größe ca. 60 x 46 cm, Farbe Weiß (Produkt: z.B. Comfort, Duravit, DuraStyle oder gleichwertig) mit einem Einhandhebelmischer.

WC: Es kommt ein Wand-Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten in 2 Mengentechnik, inkl. Sitz, Deckel und Betätigungsplatte, Farbe Weiß, (Produkt: Tece, Comfort oder gleichwertig), zur Ausführung.

Waschmaschinenanschluss: In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine

Küchenanschluss: Küchen werden mit Warm- bzw. Kaltwasser- und Abflussanschluss für die Spüle sowie Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss ausgestattet.

Terrassen und Balkone: Selbstentleerender, frostsicherer Kaltwasseranschluss.

Es wird strikt auf die jeweilige Ausstattungsliste hingewiesen für das jeweilige Top !

Elektroinstallation

Anschluss an das öffentliche Stromnetz mit, wobei in jeder Einheit Folgendes installiert wird – Referenz: Schalterprogramm Fa. BERKER Modul S1 - weiß:

Vorraum: 1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose, 1 Klingelauslass, 1 Sprechanlage

Wohnraum: 1 Lichtauslass Decke, 2 Schalerauslässe, 5 Schuko-Steckdosen 1-fach, 1 Telefonsteckdose, 1 Kabelanschluss (jeweils inkl. Dosen)

Küche: 1 Lichtauslass, 1 E-Herdanschluss, 1 Backrohranschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 2 Schuko-Steckdosen 1-fach, 2 Schuko-Steckdosen 2-fach,

Bad: 1 Lichtauslass, 2 Stk. 2-fach-Schuko-Steckdose, 1 Waschmaschinenanschluss (teilweise im Abstellraum), 1 zusätzliche Steckdose für Anschluss Heizstrahler (Temperierung in der Übergangszeit),

1 Steckdose für elektr. Handtuchrockner

WC: 1 Lichtauslass

Schlafzimmer: 1 Lichtauslass, 2 Stk. 2-fach Schuko-Steckdose, 1 Schuko-Steckdosen 3-fach, 1 Schuko-Steckdosen 1-fach, 1 Kabelanschluss

Balkon/Terrasse: 1 Lichtauslass mit Lampe und Leuchte, 1 UP-FR Schuko-Steckdose 1-fach

Abstellraum: 1 Lichtauslass, 2 Schuko-Steckdosen 1-fach

Es wird strikt auf die jeweilige Ausstattungsliste sowie auf den Elektroplan hingewiesen für das jeweilige Top ! Änderungen vorbehalten.

Kabel-TV/Internet

Es wird im in jedem Schlaf- oder Wohnzimmer ein Coaxial (UPC) Anschluss und ein SAT Anschluss für jedes Top vorbereitet. Achtung nicht zu verwechseln mit RJ45.

Gegensprechanlage

Je Wohnung ist im Eingangsbereich eine Audio Gegensprechanlage samt Türöffner vorgesehen.

Lüftung Küche, innenliegender Nassraum und Abstellraum

Der Dunstabzug ist als Umluftgerät zu installieren.

Innenliegende Nassräume und Abstellräume in denen Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen sind, erhalten eine mechanische Lüftung mittels UP-Lüfter über Dach, Farbe Weiß. In WCs wird der Lüfter über den Lichtschalter betätigt und mit einem Nachlaufrelais ausgestattet.

Eine detaillierter Aufstellung entnehmen Sie bitte der Ausstattungsliste der jeweiligen Wohnung.

8. GRUNDSÄTZLICHES

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Putzflächen, Fliesen- und Steinzeugoberflächen usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen, nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere wird auch darauf hingewiesen, dass das gesamte Bauwerk zulässigen Toleranzen unterliegt (Längenangaben, Ebenheiten, Flächen sowie Spannungs- Schwindrissbildungen und dergl.).

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften und Auflagen bedingte Änderungen gegenüber dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind bei nach Rücksprache gegen einen Refund in Höhe von 60% vom Listenpreis möglich wenn die Produkte noch nicht bestellt sind. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

9. SONDERWÜNSCHE

Abänderungen der Wohnungen vom Käufer können nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden. Diese Abänderungswünsche (Sonderwünsche) können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie jeweils abhängig vom Bauzustand, rechtzeitig bekannt gegeben und beauftragt werden. Die aus Sonderwünschen entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen. Der Ausstattungsstandard darf nicht herabgesetzt werden. Sonderwünsche dürfen ebenfalls nicht den behördlichen Auflagen bzw. dem architektonischen Gesamtkonzept, sowie Nachbarrechten widersprechen.