

# BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

---

**Projekt**                      **Neubau in 1220 Wien, Am Freihof 7-9**

**Stand**                         **09.04.2024**

---



## 01 BAUBESCHREIBUNG

### 01.01 Allgemeine technische Daten

Kanal: Alle Fäkal- und Dachwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Bei Wohnungen mit Terrassen und/oder Gärten sowie bei Balkonen wird ein eigener Wasseranschluss für die Garten- und Blumenpflege hergestellt.

Heizung und Warmwasser: Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe im Keller. Wärmemengenzählung erfolgt getrennt für jede einzelne Wohnung.

Strom: Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze.

Zusätzlich wird die Liegenschaft über eine PV-Anlage verfügen. Dimensionierung lt. Bauphysik.

Müllabfuhr: Der Platz für die Müllgefäße ist über den Freibereich der Anlage und der Straße Am Freihof zugänglich. Die Entsorgung des Mülls erfolgt durch die Magistratsabteilung 48.

### 01.02 Nutzungsübersicht

Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude werden drei oberirdische Baukörper errichtet und ein Teil der Liegenschaft unterkellert.

Oberirdisch gibt es neben dem Erdgeschoß ein Ober- sowie zwei Dachgeschoße. Unterirdisch ist eine Ebene für

die Technikräume sowie für die Einlagerungsräume und die Garage verfügbar. Es werden 36 Wohnungen und ein Doppelhaus auf der Liegenschaft errichtet. Insgesamt somit 38 Wohneinheiten.

Erdgeschoß: Hier sind die Haupteingänge und die Brieffachanlagen untergebracht.

Keller: Im Untergeschoß befinden sich die technischen Nebenräume, die Einlagerungsräume, ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenraum, der Heizraum sowie die Garage.

Außenanlage: Hier befindet sich neben den Eigengärten auch der Kleinkinderspielplatz, Fahrradabstellplätze, Urban Gardening und der Müllplatz.

### 01.03 Aufschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt von der Straße Am Freihof. Die Anlage ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Ebenso sind Telekabel- (A1 o.ä.) und/oder Telefonanschlüsse (A1) im Haus vorgesehen.

### 01.04 Bauwerk-Rohbau

Fundierung: Fundamente bzw. Fundamentplatten in statisch erforderlicher Breite und Tiefe.

Außenwände: Die oberirdischen Stahlbetonwände werden ca. 18 cm stark mit Vollwärmeschutz ca. 16 cm stark ausgeführt.

Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände mit ein- oder doppelseitiger

Gipskartonvorsatzschale, wo erforderlich oder Gipskarton-Wohnungstrennwände.

Zwischenwände: Nicht tragende Zwischenwände vorwiegend Trockenbau ca. 10 cm stark.

Kellerabteile: Metallständerwände

Deckenkonstruktion: Stahlbetonplatten, wo erforderlich mit abgehängten Decken in Gipskarton.

Dachkonstruktion: Sargdeckel- bzw. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton. Dachdeckung bei Schrägdach aus beschichtetem Blech. Wärmedämmung gemäß Bauphysik.

Kamin: Es werden keine Kamine ausgeführt.

Kellerwände: Stahlbetonwände

Loggien, Balkone, Terrassen: Stahlbetonmassivplatten, teilweise thermisch vom Gebäude getrennt.

Flachdächer: Bitumendach mit Wärmedämmung und Bekiesung/Begrünung.

Wärmeisolierung, Schallschutz: Mindestens gemäß der bei der letztgültigen Bewilligung gültigen Bauordnung.

Fassaden: Vollwärmeschutzsystem, Silikat- bzw. Silikonharzputz in Standardfarbe.

## 01.05 Bauwerk-Technik

Aufzug: Personenaufzug, Fabrikat Schindler oder gleichwertig, für acht

Personen, behindertengerecht, Haltestellen vom Untergeschoß bis ins zweite Dachgeschoß.

Garagenzu- und -ausfahrt: Erfolgt über die Rampe im südlichen Teil der Liegenschaft direkt über die Straße Am Freihof.

Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe im Kellergeschoß. Zählung durch elektronische Wärmemengenzähler einzeln für jede Wohnung. Dimensionierung lt. Heizlastberechnung nach Ö-NORM.

Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung in der Heizzentrale mittels Wärmepumpe. Die Zählung erfolgt getrennt für jede Wohnung.

Lüftung: Die Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mittels Einzelraumabluftventilatoren.

## 01.06 Allgemeinbereiche und Außenanlagen

Hauseingangsportal: Alu-Konstruktion, beschichtet, Standardfarbe, Isolier-Verglasung, Gegensprechanlage.

Brieffachanlage: Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage.

Schließanlage: Zentralsperranlage gemäß Schließplan.

Allgemeine Türen: Die Türen in den Allgemeinbereichen werden in Stahl ausgeführt.

Haupttreppen und Gänge: Stahlbetonlaufplatten, schalltechnisch entkoppelt

oder schwimmend gelagert, keramischer Belag oder beschichtet, Untersichten gemalt bzw. Sichtbeton.

Geländer Treppen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung

Dachaufstieg: Dachaufstiege werden nach Erfordernis bzw. Vorschriften errichtet.

Gehsteig und Überfahrt: Ausführung gemäß Behördenvorschrift.

Kleinkinderspielplatz: (gem. Behördenvorschrift) mit Fallschutzmatten bzw. Rindenmulch.

## 02 AUSSTATTUNG

### 02.01 Innenverkleidung

Bodenbeläge: Beläge entsprechend den Verkaufsplänen:

- Parkett: Dielenfertigparkett, Fabrikat Weitzer oder gleichwertig, versiegelt, vollflächig geklebt
- Fliesen: Bäder und WC keramischer Belag ca. 60 x 60 cm.

Wandoberflächen:

- Wohnräume: Geputzt oder gespachtelt, weiß gemalt.
- Bad und WC: Keramischer Belag ca. 60 x 60 cm, Restflächen mit weißer Wandfarbe, gemäß Fliesenplan. Isolieranstrich im Spritzbereich bzw. Feuchtigkeitsabdichtung.
- Verputz: Gipsmaschinenputz bzw. Spachtelung, ausgenommen Wände welche zusätzlich mit Gipskartonplatten beplankt sind (z.B.: Wohnungstrennwände, Innenwände).

Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten sichtbar: Geschloßdecken gespachtelt und weiß gemalt.
- Abgehängte Decken: Gipskartondecken in Bereichen, in welchen Installationsleitungen verdeckt geführt werden (z.B. in Bädern, WC's, Gängen zu Nassräumen u. tlw. Abstellräumen und Küchen) bzw. wo bauphysikalisch notwendig.

### 02.02 Ausbauteile innen

Innentüren: Stahlzargen, lackiert. Beschichtete Türblätter, ca. 40 mm stark, Standardfarbe, Standardbeschläge.

### 02.03 Ausbauteile außen

Wohnungseingangstüren: Klimakategorie II, einbruchhemmend RC3 mit Mehrfachverriegelung, EI<sub>230</sub>-C Türen, Oberfläche Türblatt beschichtet, Farbe: Wohnungsseitig weiß, Stiegenhausseitig gemäß Farbkonzept.

Eingangstüre Doppelhaus: Internorm VD Aluminiumhaustüre, einbruchhemmend RC3, oder gleichwertig

Fenster, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff-Alufenster, ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehklappflügel. Fenster U-Wert laut Bauphysik. Leitprodukt Internorm oder gleichwertig.

### Sonnenschutz:

- Außenliegender elektrischer Rollläden bei den senkrechten Verglasungen im Erdgeschoß.
- Außenliegende elektrische Raffstores bei den senkrechten Verglasungen vom 1.OG bis 2.DG
- Dachflächenfenster werden mit elektrischen Rollläden ausgeführt.
- Kniestockfenster werden mit Markisetten ausgeführt.

### Fensterbänke:

- Außen: Aluminiumsohlbänke pulverbeschichtet, Standardfarbe.
- Innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe.

Geländer Balkone u. Terrassen: Stahlgeländer mit Flachstahlfüllung. Terrasentrennwände aus verzinkter Stahlrahmenkonstruktion Füllung mittels Fundermax-Exterior-Platten oder gleichwertig.

### Bodenbeläge Balkone u. Terrassen:

Überall, außer auf den Dachterrassen, werden Estrichplatten im Kiesbett verlegt.

Die Dachterrassen werden mit WPC-Dielen hergestellt.

## **02.04 Einrichtungsgegenstände**

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Laufen Pro oder gleichwertig. Einzel- oder Doppelwaschtische gem. Verkaufsplänen. Einhandmischbatterie Hans Grohe Vernis oder gleichwertig.

Badewanne: Gemäß Plänen. Laufen Pro Duo Stahl oder gleichwertig, weiß.

Wannenmischer Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig.

Dusche: Vigour one Duschwanne Acryl ca. 90x90cm, Armatur Hans Grohe Eurosmart Cosmopolitan

Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plänen.

### WC-Ausstattung:

Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe weiß, Laufen Pro oder gleichwertig. Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken gemäß Verkaufsplänen, Laufen Pro oder gleichwertig, Kaltwasseranschluss.

Steckdosen, Lichtschalter u. -auslässe: Flächenprogramm, weiß, Standardfarbe, Fabrikat Efel Logus 90 oder gleichwertig. Die Situierungen sind den jeweiligen Haustechnik-Verkaufsplänen zu entnehmen.

Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreis-aufteilung lt. Vorschriften.

Türklingel: Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum Fabrikat Bitcino oder gleichwertig, Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstüre.

Telefon, Telekabel, TV: Leerverrohrungen für Telefon-, TV- und Internetanschluss in jeder Wohnung.

Heizung: Wärmeabgabe erfolgt durch Fußbodenheizung, wohnungsweise geregelt.

Heizungssteuerung: Die Steuerung der Heizung erfolgt in der Wohnungsstation, Fabrikat Vogel&Noot oder gleichwertig.

Lüftung: Mechanische Entlüftung der innen liegenden Bäder und WC's mittels Ventilatoren, Fabrikat Wernig Silent Eco oder gleichwertig. Die Steuerung erfolgt im WC über das Deckenlicht mit Nachlaufrelais. Im Bad wird der Lüfter über einen Feuchtefühler aktiviert.

Kühlung: Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodentemperierung ausgestattet.

Die Dachgeschoßwohnungen (Bauteil 1+2) werden zusätzlich mit Klimageräte ausgestattet.

### **03 GRUNDSÄTZLICHES**

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend der, zum Zeitpunkt der letztgültigen Bewilligung gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, noch möglich.

Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Eine

eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Ausgenommen davon sind bereits vor Ort montierte Ausstattungsgegenstände oder dezidiert angeführte Ausstattungsgegenstände laut Ausstattungskatalog. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen. Eine Änderung der in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Produkte liegt im Ermessen des Projekterrichters.

Der Projekterrichter ist insbesondere ermächtigt, abweichend von der BAB, gleichwertige Oberflächen, Ausstattungsgegenstände und ähnliches auszuführen.

Allgemeine Hinweise: Das Bauvorhaben wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur

Wertminderung dar. Die Ausstattung und Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit der verschiedenen Raumaufteilung und Grundrisse, und aufgrund dessen ist die Ausführung vor Ort ausschlaggebend und zu kontrollieren. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.

Sämtliche Informationen wurden von Seiten des jeweiligen Projekterrichters zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben vorbehaltlich Änderungen  
und Druckfehler.  
Juli 2023