

KMG 7-9 Projekt GmbH

Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1230 Wien, Klostermanngasse 7 - 9

17 Wohnungen

10 Townhouses



I. Allgemeine Projektbeschreibung

1) Art des Objektes:

- 17 Wohnungen
- 10 Townhouses
- Tiefgarage mit 28 PKW-Stellplätzen und 2 Motorrad-Stellplätzen
- 76 Fahrradabstellplätze
- sowie Kellerflächen und Nebenräume

Es wird eine Wohnhausanlage bestehend aus insgesamt 17 Wohnungen mit UG, EG, 1. OG, 2. OG und DG sowie 10 Townhouses errichtet. Die Raumhöhe in allen Aufenthaltsräumen der Wohnungen und Townhouses beträgt mind. 2,50 Meter. Im Vorraum und allen anderen Nebenräumen kann es, soweit technisch erforderlich, Bereiche mit abgehängten Decken geben. Jede Wohnung verfügt entweder über Atrium, Balkon oder Terrasse. Die Townhouses haben zusätzlich jeweils einen vorgelagerten, kleinen Eigengarten.

Die Gebäude werden in moderner, massiver Bauweise errichtet, die den Anforderungen einer energiesparenden Niedrigenergiegebäudehülle entsprechen. Die Energieversorgung erfolgt über eine einzigartige Kombination aus Geothermie zum Heizen und Kühlen zu „Spitzenzeiten“, sowie einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe.

2) Aufschließung der Liegenschaften:

Die Zufahrt zum Wohnprojekt für PKW erfolgt von der Klostermanngasse 9 aus über eine Rampe in die Tiefgarage. Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenso von der Klostermanngasse aus. Auf den barrierefreien Zugang für Rollstuhlfahrer (mittels Rampen) wurde Bedacht genommen.

3) Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen, soweit vorgesehen:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:

Fahrrad je 1 Raum im EG der Klostermanngasse 7 und 9.

KIWA je 1 Raum im UG der Klostermanngasse 7 und 9.

Müllraum:

In der Mitte zwischen den beiden Hauszugängen Klostermanngasse 7 u. 9, von außen zugänglich.

Garage:

Die Garage erstreckt sich fast über das gesamte UG mit insgesamt 28 Stellplätzen für PKWs und 2 Stellplätzen für Motorräder.

Die Garagenein- und -ausfahrt erfolgt über die Klostermanngasse 9.

Waschküche:

Es ist keine Waschküche vorhanden. In jeder Wohneinheit befinden sich Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Aufzug:

Die Aufzugsanlagen werden ohne Triebwerksraum und als Frontlader ausgeführt. Die Dimensionierung und Ausstattung ist behindertengerecht. Die Schaltelemente sind im Dachgeschoß situiert.

Anzahl der Einlagerungsräume:

Für jede Wohnung steht 1 Kellerabteil mit mind. 4m² zur Verfügung. Die Kellerabteile werden mit Systemtrennwänden (Holz bzw. Stahl) ausgeführt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, noch zusätzliche Staufläche zu erwerben.

4) Energieausweis

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 Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

II. Termine

Stand des Bauverfahrens	Rechtskräftige Baubewilligung vom 13.08.2021
Baubeginn	Sommer 2022
Voraussichtliche Übergabe der Wohneinheiten	Herbst 2023

III. Projektbeteiligte

Ein Projekt von	KMG 7-9 Projekt GmbH Franz-Josef-Straße 5, 2380 Perchtoldsdorf
Architekt	Marginter Architekten ZT-GmbH Gabrieler Straße 2/8, 2340 Mödling
Vertragserrichter und Treuhänder	Joklik Katary Richter Rechtsanwälte, Mag. Daniel Richter Neubaugasse 64-66/1/12, 1070 Wien
Vertrieb	Wohnsalon Immobilien GmbH Mariahilferstraße 57-59, 1060 Wien

IV. Baubeschreibung – Konstruktion und Gestaltung

Fundament	Bewehrte Betonplatte lt. stat. Erfordernissen.
Kellerwände	Bewehrter Beton lt. stat. Erfordernissen.
Außenwände	Stahlbeton nach stat. Erfordernis.
Trenn- und Stiegenhauswände	Stahlbeton nach stat. Erfordernis, teilweise mit Trockenbau-Vorsatzschale, wo lt. Bauphysik erforderlich.
Innenwände (nicht tragend)	Trockenbauwände beidseitig beplankt mit malfertig gespachtelter Oberfläche.
Decken	Stahlbetondecke bzw. Stahlbetonelementdecke (nach stat. Erfordernis), wenn technisch erforderlich, werden abgehängte Zwischendecken bzw. Poterien eingebaut. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.
Estriche	Estrich als Heizestrich ca. 6 cm stark auf Trittschalldämmung und Ausgleichsschicht.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 2,50 m. Abgehängte Decken und Poterien können die Raumhöhen in Teilbereichen reduzieren.

Fassade - Außenputz	Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. Bauphysik)
Dach	Steildach mit ca. 45 Grad und darüber eine Flachdachkonstruktion als Warmdach ausgeführt. Das Flachdach wird bekiest. Die Flachdächer der Townhouses erhalten eine extensive Begrünung.

V. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Wien. Für die jeweiligen Steigstränge wird eine Hauptabspernung vorgesehen. Jede Wohnung hat einen eigenen Kaltwasserzähler und wird somit separat abgerechnet.
Stromversorgung	Anbindung an das öffentliche Netz der Wiener Netze.
Kommunikationsinfrastruktur	Multimedia-Netzanbindung an das Netz der Firma A1 oder ähnliche.
Wärmeerzeugung – Heizung	Die Erzeugung der Wärme erfolgt über eine Wärmepumpe mit geothermischer Energiegewinnung über 12 Tiefenbohrungen sowie einer zusätzlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe am Dach. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über die Fußbodenheizung gem. Wärmebedarfsberechnung lt. ÖNORM. Die Regelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat. In den Fußbodenheizungsverteilern ist eine Vorbereitung für eine Einzelraumregelung vorgesehen. Im Badezimmer wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper, der unabhängig von der Fußbodenheizung ganzjährig in Betrieb genommen werden kann, vorgesehen. Der Wärmemengenverbrauch wird für jede Wohnung gesondert mittels Wärmemengenzähler ermittelt und kann einzeln abgesperrt werden.
Wärmeerzeugung – Warmwasser	Die Wasseraufbereitung erfolgt zentral über die Wärmepumpe und einen Pufferspeicher sowie die dafür erforderliche Zirkulationsleitung. Der Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung gesondert mittels Warmwasserzähler ermittelt.
Stützkühlung	Die Kühlung erfolgt über die geothermische Anlage (Tiefenbohrungen und Bauteilaktivierung). Die Verteilung der Kälte wird nach Bedarf reguliert werden können und erfolgt über die Fußbodenheizung und über die Betondecke.
Kühlung	In den Dachgeschoß-Wohnungen werden zusätzlich in den Wohnräumen Klimageräte mit zugehörigen Außen-Split-Geräten installiert.
Photovoltaik	Vorbereitung für eine PV-Anlage

VI. Allgemeinbereich

Eingänge, Stiegenhaus, Gänge	Boden: Kunststein oder Feinsteinzeug (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags. Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt)
Fußabstreifmatten Hauseingang	Fußabstreifmatten bei den Haupteingängen werden flächenbündig ausgeführt. Farbe lt. Architekten.
Briefkastenanlage	Im Außenbereich beim Zugang zu den Stiegenhäusern. Brieffach mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.
Sonstige Türe im UG	Stahltürblatt EI 30 mit Türschließer bzw. Stahlblechtüre mit Stahlzarge.
Hauseingang Stiegenhaus	Hauseingangstüre als Alu-Rahmen-Konstruktion mit Verglasung (Isolierverglasung mit Hartglas außen); Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage.
Ausgang zu den Townhouses	Portaltüre als Alu-Rahmen-Konstruktion mit Verglasung
Tiefgarage	Die automatische Garagentoranlage ist mit dem Wohnungsschlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung: Innen Seilzug.) Jeder Stellplatz kann über die vorhandene Kabeltasse einen Stromanschluss, der an den Wohnungszähler, anschließbar ist, erhalten, wobei dies mit Aufpreis hergestellt werden kann. Boden: Beton beschichtet, alternativ jedoch Asphalt möglich Boden Rampe: Beton beschichtet, alternativ Asphalt möglich Wände: Beton. Markierungen lt. Erfordernis.
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Boden: Estrich versiegelt, alternativ Asphalt möglich. Wände: Beton weiß gemalt.
Müllräume	Boden: Beton beschichtet, alternativ Asphalt möglich. Wände: Beton weiß gemalt, Anprallschutz.
Technikräume	Boden: Estrich versiegelt, alternativ Asphalt möglich. Wände: Beton.
Beleuchtung Allgemeinbereich	Steuerung über Bewegungsmelder.
Beleuchtung Außenbereich	Steuerung über Bewegungs- und Dämmerungsschalter.
Beleuchtung Stiegenhaus	Die Beleuchtung der Stiegenhäuser erfolgt mittels LED-Technologie mit Tastern über Treppenhausautomaten und/oder Bewegungsmelder.
Außenbeleuchtung	Die Beleuchtung der Eingänge erfolgt durch Wand- oder Deckenleuchten; die Beleuchtung der Außenanlagen und Wege erfolgt über freistehende Leuchten.
Innenhof	Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt oder Betonpflaster im Kiesbett.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.
Erdung Blitzschutz	Die Erdung wird als Fundamenteerdung nach TAEV ausgeführt. Im Keller wird eine

	Potentialausgleichsschiene montiert. Wasserleitungen, Aufzug usw. werden an die Potentialausgleichsschiene angeschlossen. Die Blitzschutzanlage wird nach ÖNORM ausgeführt.
Brandrauchentlüftung	Im Stiegenhaus wird eine Brandrauchentlüftung gemäß den gültigen Vorschriften vorgesehen. Für die Tiefgarage wird eine mechanische BRE Abluft ausgeführt. Der Ventilator, welcher nur im Wartungsfall und bei Brandalarm anläuft, ist am Flachdach der Mitteltownhouses situiert.

VII. Ausstattung der Wohnungen

Die in der Ausstattungsbeschreibung angeführten Materialien und Produkte sind beispielhaft für die vom Bauträger vorgesehene Ausstattungsqualität. Die Materialien und Produkte in den Wohnungen werden bemustert.

1. Allgemein

Bodenbelag – Parkett	Eichenparkett Natur, versiegelt, geklebt verlegt mit Berliner-Leisten.
Bodenbelag – Fliesen	In Bad und WC Feinsteinzeug gemäß Bemusterung.
Bodenbelag – Terrassen EG	Holzbelag oder Terrassenplatten im Kiesbett verlegt.
Bodenbelag – Terrassen, Balkone	Holzbelag oder Terrassenplatten im Kiesbett verlegt.
Wandbelag – Alle Zimmer	Innendispersion als Halbdispersion, Weiß.
Wandbelag – Bad/WC	Im Bad Feinsteinzeug, wo vom Architekten vorgesehen, gemäß Bemusterung. Im WC an der Rückseite bis ca. 1,20 m. Alle nicht verfliesen Wandflächen mit Wandmalerei mit Innendispersion als Halbdispersion in Weiß.
Decken	Innendispersion als Halbdispersion in Weiß.
Fenster, Balkon-, Terrassen- und Loggientüren	Ausführung als Kunststoffkonstruktion mit Alu-Deckschale (Farbe außen: nach Wahl des Architekten, Farbe innen: weiß), ausgebildet als Drehflügel bzw. Drehkipplügel, teilweise Fixverglasung und Hebeschiebetüren. 3-fache Isolierverglasung, U-Wert der Verglasung mit und ohne Rahmen laut Berechnung des Bauphysikers. Fensterbänke außen: Alu pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten. Fensterbänke innen: Beschichteter Holzwerkstoff, weiß.

Beschattung	Bei allen Fensterkonstruktionen in Aufenthaltsräumen. Ausführung: Außenliegender, elektrisch angetriebener, Sonnenschutz.
Wohnungseingangstüren	Sicherheitseingangstüre als Vollbautüre EI 30, einbruchshemmend mit Mehrfachverriegelung, Widerstandsklasse 3, in Rahmen- bzw. Futterstock, weiß. Beschlag als Sicherheitsbeschlag.
Innentüren	Vollbautüre in Röhrenspantechnik mit Holzzarge, weiß. Beschlag gemäß Bemusterung.
Einlagerungsräume	Jede Wohnung erhält einen mindestens 4m ² großen Einlagerungsraum. Die Trennwände werden als Systemwände (Holz bzw. Stahl) ausgeführt. Abteile werden mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ausgeführt. (Vorhängeschloss o.ä.). Boden: Estrich versiegelt. Wände: Beton.

2. Haustechnik der Wohnung – Allgemein

Küchenausstattung	Herstellung der Anschlüsse für die im Verkaufsplan angeführten Geräte, jedoch ohne Geräte und Armaturen.
Abluft Küche	Kein Abluftanschluss bauseits. Dunstabzüge sind als Umluftgeräte auszuführen. (Käuferseitig).
Waschmaschinenanschluss	Die Situierung richtet sich nach den Angaben im Verkaufsplan. Waschgeräteeinbausiphon und Wasserzulauf.
Trockneranschluss	Der Trockneranschluss wird für einen Kondensattrockner hergestellt.
Außenbereiche	Alle Eigengärten und Terrassen erhalten einen selbst entleerenden Kaltwasseranschluss an der Außenfassade.
Entlüftungen – Innenliegende Räume	Die Entlüftung innenliegender Räume wird entsprechend den Behördenvorschriften ausgeführt.
Lüftung – Sanitärräume	WC: Einzelraumlüfter über Lichtschalter geschaltet mit Nachlaufrelais; Bad: Einzelraumlüfter über eigenen Schalter geschaltet; AR mit Waschmaschinen-Anschluss: Einzelraumlüfter über eigenen Schalter geschaltet.

2a. Sanitärausstattung

Badausstattung	Die Badausstattung jeder Wohnung richtet sich nach den Angaben in den Verkaufsplänen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt, sämtliche Armaturen mit verchromter Oberfläche gemäß Bemusterung. Es werden Produkte der Firma Laufen und Hans Grohe oder Gleichwertiges verwendet.
Waschtische	Einzel- oder Doppelwaschtische gemäß Bemusterung mit Einhebelmischbatterie und Siphon. Eckventile verchromt.

Badewanne	Acryleinbauwanne mind. 170 x 80 cm, mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer, Handbrausegarnitur, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt.
Dusche	Flacher mind. 80x80-120 cm (je nach Badezimergrundriss), großer Duschbereich mit Bodenablauf, Einhebelmischbatterie und Handbrausegarnitur.
Badheizkörper	Gemäß Bemusterung, weiß, mit E-Patrone.
WC-Ausstattung	Hänge-WC gemäß Bemusterung mit WC-Sitz, Unterputzspülkasten mit Betätigung von vorne, geeignet für 2-Mengenspültechnik.
Handwaschbecken	Handwaschbecken gemäß Bemusterung mit Einhebelmischbatterie und Siphon, Eckventile verchromt.

2b. Elektroinstallationen

Schalter- und Steckdosenprogramm: Wippschalter und Steckdosen in Großflächenprogramm weiß, Fabrikat BERKER S1 Matt oder Gleichwertiges

Wohnraum	6 - 8 Stück	Steckdosen
Schlafzimmer	6 - 8 Stück	Steckdosen
Sonstige Zimmer	4 - 6 Stück	Steckdosen
Vorzimmer	2 - 4 Stück	Steckdosen
Abstellraum	2 Stück	Steckdosen
Bad	1 Stück	Doppelsteckdose bei Waschtisch
	je 1 Stück	Steckdose für Waschmaschine und Trockner
Küche	4 - 6 Stück	Steckdosen Arbeitsplattenhöhe
	1 Stück	Steckdose E-Herd (380 V)
	je 1 Stück	Steckdose Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug
Terrassen/Balkone	1 Stück	Feuchtraumsteckdose
Kellerabteil	1 Stück	Feuchtraumsteckdose
Lichtschalter	Lichtschalter jeweils bei den Türen als Ein-/Ausschalter; bei mehreren Zugängen als Wechselschalter bzw. Kreuzschalter ausgeführt.	
Lichtauslässe	Die Ausführung erfolgt jeweils in der Raummitte bzw. nach Einrichtungsplan über Esstisch oder Sitzgruppe, im Bad zusätzlich über dem Waschtischspiegel, im WC und Abstellraum als Deckenauslass. Auf Terrassen bzw. Balkonen wird jeweils ein Lichtauslass hergestellt.	
Sprechanlage und Türklingel	Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Türklingel, welche vom Tableau bei den Eingängen in die Anlage zu bedienen ist. Neben der Wohnungseingangstüre	

	wird ein Klingeltaster ausgeführt. Die Sprechstellen werden als Wandsprechstellen mit integrierter Türklingel ausgeführt. Auf Sonderwunsch ist die Innenstelle als Videosprechstelle ausführbar.
TV	Ein TV-Auslass wird im Wohnzimmer vorgesehen. In den anderen Zimmern besteht eine Leerverrohrung.
Kommunikationsinfrastruktur	Sternförmig wird vom Medienverteiler, in den der Anschluss eines Internetanbieters mündet, ein Leerrohr mit Vorspanndraht in jeden Aufenthaltsraum geführt. Somit ist es möglich, jedem Aufenthaltsraum eine individuelle Medien-, Telefon- und/oder Computeranbindung zu geben.

VIII. Sonstiges

1. Grundsätzlich erfolgt die Ausführung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, 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.
2. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere 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. Der Wohnungskäufer wird über derartige Änderungen so früh wie möglich informiert werden.
3. Veränderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Diesbezüglich ist mit dem Bauträger Einvernehmen in Schriftform herzustellen. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.
4. Die Planmaße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz und Wandbelägen), daher sind für Einbauten Naturmaße zu nehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.