

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
ZU DEN VERKAUFSPLÄNEN VOM 03.05.2018

**1140 WIEN, GLOSSYSTRASSE 41 -43 IDENT
FORSTSCHULSTRASSE 22
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT TIEFGARAGE**

Wien, 01.09.2020



1. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 30 Wohneinheiten, inkl. zugehörigen PKW Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen und Parteienkeller in einer Tiefgarage in 1140 Wien, Glossystrasse 41 - 43 ident Forstschulstrasse 22.

Die Wohnhausanlage umfasst 5 Wohngebäude, welche jeweils 6 Wohneinheiten beinhalten. Die Planung verteilt 5 nahezu idente Häuser auf dem Grundstück.

Ein durchgehendes Untergeschoß verbindet die Gebäude und beinhaltet 22 PKW Stellplätze, 75 Fahrradabstellplätze, Einlagerungsräume sowie die Technikräume.

An der Grundgrenze zur Glossystrasse und Forstschulstrasse werden die Gebäude an der Baufluchtlinie situiert. Die Gebäude weisen an der Straßenseite jeweils 2 Geschosse und ein Dachgeschoss auf, die Gartenniveaus im Inneren des Grundstückes liegen aufgrund des natürlichen Gefälles jeweils einen Stock tiefer. Die Gebäude werden im 1. OG an den Straßenseiten betreten und weisen im EG eine Gartenwohnung auf. Das Gelände wird mittels Stützwänden reguliert, an den Grundgrenzen wird es nicht verändert, im Grundstücksinnen wird es dem natürlichen Gefälle entsprechend terrassiert. Der Müllplatz befindet sich an der Glossystrasse neben der Tiefgaragenzufahrt. Die Zufahrt fällt mit dem Hang und schneidet erst sehr spät ins Gelände ein. Das Dach der Tiefgarage wird intensiv begrünt.

Jedes Wohnhaus erhält einen eigenen Zugang von der Glossy- oder Forstschulstrasse, Die Brieffachanlagen sind neben den Gartentüren angebracht. Die Zugänglichkeit des Kinderspielplatzes erfolgt von der Glossy- und Forstschulstrasse.

Die Personenliftanlagen in jedem Haus sind mit Haltestellen in allen Geschossen ausgestattet

Für die fünf Wohngebäude wird je 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.

Kenndaten:

HWB-Wert:: 44,75 kWh/m²a

HWB-Klasse: B

fGEE-Wert: 0,85

fGEE-Klasse: A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch

Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten

Fundamente

Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Unterfangungen der Nachbarhäuser gem. statischer Erfordernis

Kelleraußenwände

Stahlbetonwände bzw. Bohrpfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis

Kellerinnenwände

Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich

<u>Geschoßdecken</u>	Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschall-dämmung und Estrich
<u>Geschoßaußenwände</u>	Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen keramische Hohlziegel; außen liegende Vollwärmeschutzfassade in Kombination mit einer Holzschalung. Gliederung und Farbgebung 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
<u>Stiegenhaustreppen</u>	Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich versehen
<u>Dachkonstruktion</u>	Stahlbetonsargdeckelkonstruktion bzw. Flachdach samt vollflächiger Wärmedämmung mit Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Dachdeckung aus Blechbahnen bzw. Blechdachschindeln, Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder Gleichwertigem.

3. WOHNUNGEN

<u>Bodenbeläge</u>	<p>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. Scheucher od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten; Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien</p> <p>Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format mind. 30 x 60 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten</p>
<u>Wandbeläge</u>	<p>Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;</p> <p>Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 30 x 60 cm; Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch</p>
<u>Fenster</u>	Wärme gedämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit außenliegenden Alu-Deckschalen (einfarbig beschichtet lt. Farbkonzept) und mit 3-fach-Isolierverglasung mit Einhanddrehkippbeschlag mit Öffnungs-, und Kipplüftungsfunktion, sowie Öffnungsbegrenzung; (z.B. Fa. IPM-SCHÖBER od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m ² K, Brand-Schallschutz bzw. 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 allen Wohnungen elektrisch mit Funksteuerung.

Außenrollläden: nur wo ebenerdig eingestiegen werden kann, mit elektrischer Funksteuerung bei allen Terrassentüren und – fenstern, mit Hochschiebesicherung

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Markisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch (Solar) mit Fernbedienung, ausgestattet

Türen

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

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 S od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt. Waschtische hängend.

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion; sowie 1 Toilettenpapierhalter Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z.B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig).

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

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 Handtuchtrockner, Abstellräume und WC's nur wenn sie im EG liegen); Die Steuerung und Temperaturregelung in den Wohnungen erfolgt über Raumbediengeräte in den Aufenthaltsräumen. Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und rücklauf.

Klima

Alle Wohnungen erhalten in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und Wohnküche) eine vollausgestatte Klima-Splitanlage.

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.

Fernsehen über gemeinsame SAT-Anlage (Astra mit deutschen Programmen und Hotbird), die Satellitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Internet, Telefon und Fernsehen über Telekomanbieter A1. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt. Die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Farb-Videogegensprechanlage mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Alarmanlage mit Tür und Fensterüberwachung mittels Bewegungsmeldern und Glasbruchmeldern.

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechen der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen

Oberflächen Balkone und Terrassen erhalten Thermoescche-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 des Architekten auf der Garagendecke;
ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume

je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellräume und -plätze

für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum

für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung), Rammschutzleiste und Bodenabfluss;

Garage

Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behörden-

vorschriften; alle PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt.

Stiegenhaus

Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, färbig beschichtet lt. architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel; Stiegeengeländer in Stahlbeton mit Handlauf, färbig beschichtet bzw. lt. architektonischem Konzept; Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. lt. architektonischem Konzept. Brieffachanlage (z.B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm.

Liftanlage

mit 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

Schließanlage

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.

Wien, am 10.9.2018 Glossystraße 41 - 43 Projektentwicklungs GmbH/ SASI

