

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1140 Wien, Hauptstraße 104



Ein Projekt von



03.03.2022

## 1 ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG

Auf der gesamten Projektliegenschaft mit insgesamt ca. 3.276 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird eine moderne Wohnanlage mit in Summe ca. 56 freifinanzierten Eigentumswohnungen samt Fitnessbereich errichtet. Alle Wohnungen verfügen über teils großzügige Freibereiche wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoß werden zudem einen Eigengarten haben.

Die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Einlagerungsräume sowie die E-Verteilerräume (Zählerplätze) befinden sich jeweils im Kellergeschoss zugehörig der entsprechenden Stiegen 1 und 2. Die Tiefgarage mit in Summe 42 Autoabstellplätzen befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Zufahrt der Tiefgarageneinfahrt erfolgt über die Hauptstraße.

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß Stiege 1 und ist von innen und außen zugänglich.

Für die Planung und Gestaltung der umfangreichen Außenanlagen und des Jugendspielplatzes wird eine eigene Freiraumplanerin beauftragt.

Das Wohngebäude wird in moderner, massiver Bauweise errichtet und den Anforderungen eines Niedrigenergiehauses entsprechen. Grundlage der Bauausführung bilden die bei den Behörden eingereichten und genehmigten Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Beschreibungen und dergl.).

Bei der Errichtung der Wohnungen sollen Schadstoffe bestmöglich vermieden werden um die Raumluftqualität in den Wohnungen wesentlich zu verbessern und so eine Basis für gesunde Innenräume schaffen. Dazu wurde das Unternehmen bauXund<sup>®</sup> mit einem Baubiologen beauftragt, der das Projekt in der Errichtungsphase begleitet.

## 2 ENERGIEAUSWEIS

Für das Wohngebäude wird im Zuge des Einreichverfahrens 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 Nutzerverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können und sich im Laufe der Projektbearbeitung noch verändern können.

	HWB (Stand 02.07.2021):	fGEE (Stand 02.07.2021):
Stiege 1:	34,2 kWh/m <sup>2</sup> a (Klasse B)	0,67
Stiege 2:	34,4 kWh/m <sup>2</sup> a (Klasse B)	0,68

**3 BAUBESCHREIBUNG – KONSTRUKTION UND GESTALTUNG**

Fundamente	Bodenplatte und Baugrubensicherung lt. Erfordernis.
Tragkonstruktion	Tragende Wände, Geschößdecken und Dachkonstruktion in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Stiegenanlagen	Stiegenanlagen in Massivbauweise (z.B. Stahlbeton).
Innenwände	Trockenbau. 1-fach beplankt. Vorsatzschalen lt. bauphysikalischen und haustechnischen Anforderungen.
Estrich	Estrich lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Raumhöhe	Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt mind. 250 cm. Abgehängte Decken bzw. Poterien reduzieren die Raumhöhen.
Flachdach	Kiesschüttung; extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Fassade	Als Vollwärmeschutzfassade entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen.

**4 VER- UND ENTSORGUNG**

Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Trafoanlage lt. Bedarf.
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Wärmeerzeugung Warmwassererzeugung	Die Versorgung der Wohnhausanlage mit Wärme und Warmwasser erfolgt im Wege des Abschlusses eines langfristigen Contracting-Vertrages mit einer Laufzeit von 20 Jahren inklusive Anlagenbetreuung mit der open-energy AG, FN 427266h, einem spezialisierten Contracting-Unternehmen. Die mittels Wärmepumpen funktionierende Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, sowie Fußbodentemperierung, werden vom Contracting-Unternehmen auf eigene Kosten errichtet, verbleiben für die Dauer des Contractings im Eigentum des Contracting-Unternehmens und sind daher <u>nicht</u> Teil des Kaufgegenstandes.
Schmutzwasserentsorgung	Anbindung an das öffentliche Kanalnetz.
Regenwasserentsorgung	Versickerung in Abstimmung mit Behörde auf Eigengrund.

**5 ALLGEMEINBEREICH**

Stiegenhaus, Gänge	Boden: Fliesen (nach Wahl des Architekten), Fugenfarbe angepasst an Farbton des Bodenbelags.  Wände und Decken: wischfeste Halbdispersionsfarbe (Farbkonzept lt. Architekt).
Hauseingang - Fußabstreifmatten	Außenliegende Schmutzfanggitter bei den Zugängen zu den Stiegenhäuser werden flächenbündig ausgeführt.

Briefkastenanlage	Innenliegend nach dem Zugang zur Stiege 1 (Straßentrakt).
Lifтанlagen	Anzahl lt. Erfordernis. Kabinengröße 8 Personen; behindertengerecht nach Bauordnung für Wien. Wände Edelstahl oder lackiert (Farbe lt. Arch.). Portal Edelstahl oder lackiert (Farbe lt. Arch.). Spiegel lt. Erfordernis. Fußbodenbelag wie Stiegenhaus.
Tiefgarage	Im Kellergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit in Summe 42 PKW-Stellplätzen, welche über eine Rampe befahrbar ist. Die automatische Garagentoranlage ist mit eigenem Schlüssel oder Funksender bedienbar. (Notbetätigung innen: Seilzug).  In der Tiefgarage wird jeder PKW-Stellplatz mit einer Elektroleerverrohrung ausgestattet um nachträglich auf eigene Kosten einen E-Anschluss (3,4 kW Steckdose – keine Schnellladung) für die Ladung eines Elektro-Autos zu ermöglichen. Die Abrechnung erfolgt über den wohnungszugehörigen Stromzähler.  Boden: Beschichtung. Boden Rampe: Gussasphalt geriffelt. Wände: Beton weiß gemalt. Markierungen lt. Erfordernis.
Einlagerungsräume	Jede Wohnung erhält einen Einlagerungsraum. Die Trennwände in einer Höhe von ca. 2,5 m werden als Holzlatten bzw. Metallkonstruktion, mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Vorhängeschloss o.ä.), ausgeführt.  Boden: Estrich versiegelt.
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum	Boden: Estrich versiegelt. Wände: Beton weiß gemalt.
Müllräume	Boden: Gussasphalt. Wände: Beton weiß gemalt; Anprallschutz.
Technikräume	Boden: Estrich versiegelt. Wände: Beton weiß gemalt.
Beleuchtung Allgemeinbereich	Steuerung über Bewegungsmelder.
Beleuchtung Außenbereich	Steuerung über Bewegungsschalter, Dämmerungsschalter oder Zeitgesteuert.
Außenbereich	Allgemeine Erschließungswege mit Asphalt oder Betonplatten im Kiesbett – gemäß Freiraumkonzept.
Spielplätze	Ausführung lt. gesetzlicher Erfordernis.
Allgemeine Flachdächer	Extensiv begrüntes Flachdach. Aufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Blitzschutzanlage	Blitzschutzanlage lt. gesetzlichen Vorschriften.

**6 WELLNESSBEREICH**

Wellnessbereich	Im Kellergeschoss der Stiege 2 befindet sich ein Fitnessraum mit Sauna.
Wellnessbereich Ausstattung	Der Sauna- und Fitnessbereich (Wellnessbereich) wird mit Sauna und Fitnessgeräten erstausgestattet.  Die Betriebskosten des Wellnessbereichs sind von den Wohnungseigentümern zu tragen. Benützung auf eigene Gefahr.

**7 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN**

Wohnungseingangstüre	Sicherheitstüren einbruchhemmend - Widerstandsklasse WK3. Sie entsprechen auch den Brandschutzanforderungen.  Type: Dana Dominant, doppelt gefälzt, oder gleichwertig. Farbe nach Wahl des Architekten.
Beschlag Wohnungseingangstüre	Sicherheitsbeschläge und Weitwinkeltürspion. Außen mit Knauf, innen mit Drücker. Zylinderschloss integriert in die Schließanlage.  Type: Glutz oder gleichwertig.
Innentüren	Glatte, weiß beschichtete Holztüren in Holzzargen  Type: Dana Strategie oder gleichwertig.
Beschlag Innentüren	Type: Glutz Topaz, Edelstahl oder gleichwertig.  Bad und WC Garnitur mit abstellbarer Falle und Notöffner.
Fenster und Fenstertüren	Ausführung in Holz, mit Alu-Deckschale. Farbe innen: weiß, Farbe außen: nach Wahl des Architekten.  3-Scheiben Isolierverglasung, Wärmeschutzglas nach bauphysikalischer Erfordernis.  Grundsätzlich bzw. bei mehrflügeligen Fenstern, sofern technisch möglich, wird jeweils ein Fensterflügel mit einem Einhand-Drehkippsbeschlag ausgestattet.  Fenstertüren werden, sofern technisch möglich, als Drehkipptüren / Schiebetüren ausgestattet.  Im EG sind die Beschläge versperrbar. Alle Beschläge in Edelstahl oder gleichwertig.  Schalldämmlüfter, in der Wand oder im Fenster, lt. bauphysikalischer Erfordernis.
Sonnenschutz	Im EG: elektrisch bedienbarer Außenrolladen mit sichtbaren Kästen.  Alle OG: elektrisch bedienbarer Außenraffstore oder Außenrolladen, mit sichtbaren Kästen.
Parkettboden	Fertigklebeparkett. Übertrittschienen wo technisch erforderlich.  Type: Weitzer-Parkett; Eiche, oder gleichwertig.

Vorzimmer, Wohnküche, Zimmer, Gang/Flur; bzw. gemäß Verkaufsplan	Sockelleiste: Stehendes Format; weiß, oder passend zu Parkett.
Fliesenboden Bad, WC, Abstellraum; bzw. gemäß Verkaufsplan	Feinsteinzeug. Type: Lasselsberger Pietra, oder gleichwertig. Farbe Grau, Format 30 x 60 cm, Halbverband oder Kreuzfuge. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst. Der gesamte Boden der Bäder und WCs sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden, unterhalb der Fliesen, mit einer Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.
Wandfliesen Bereich: Bad, WC	Feinsteinzeug. Type: Lasselsberger Pietra, oder gleichwertig. Farbe hellbeige, Format 30 x 60 cm, Halbverband oder Kreuzfuge. Fugenfarbe dem Farbton der Fliesen angepasst.  Bad: Fliesenhöhe bis Zargenoberkante. Verflies wird nur jene Wand an der sich Einrichtungsgegenstände (Waschtisch, Dusche oder Badewanne) befinden. Die restlichen Wandflächen werden mit einem Latexanstrich ausgeführt.  WC: Fliesenhöhe bis ca. +120 cm über Fußboden. Verflies wird nur jene Wand, wo das WC und das Handwaschbecken montiert werden.  Beim Waschtisch im Bad wird ein Spiegel vorgesehen – flächenbündig mit Fliesen.
Wände - Decken	Innendispersion weiß gemalt.

## 8 AUSSTATTUNG DER FREIBEREICHE (BALKON, TERRASSE, GARTEN)

Boden	Betonplatten 50 x 50 cm oder gleichwertig.	
Geländer	Flachstahl- und Brüstungskonstruktion lt. Konzept Architekt.	
Entwässerung	Über Gullys, sichtbare Einlaufgitter (Rigole) oder frei abtropfend. Sichtbare Regenwasserfallrohre auf den Freibereichen können die Nutzung des Freibereichs einschränken.	
Wasseranschluss (nur EG-Gartenwohnungen)	1	frostsicherer Wasseranschluss mit Auslaufhahn.
Elektroinstallationen	1	Ausschalter für Beleuchtung (innenliegend).
	1	Wand- bzw. Deckenleuchte (lt. Konzept Arch.).
	1	Feuchtraumschukosteckdose (Kontrollschalter innenliegend bei Gartenwohnungen).
Eigengarten	Begrünt bzw. besämt mit Rasen.	

	Abgrenzung mittels Maschendrahtzaun, ca. 1,0 m hoch, verzinkt oder beschichtet.
--	---

## 9 HEIZUNGS AUSSTATTUNG

Beheizung Wohnung	Fußbodenheizung; Steuerung über einen Referenzraumthermostat.
Badezimmer	In den Bädern wird zusätzlich ein Badheizkörper mit E-Patrone installiert. Der Badheizkörperbetrieb erfolgt ausschließlich elektrisch.

## 10 SANITÄRAUSSTATTUNG

Anschlüsse Küche	Warm,- Kaltwasser und Abflussanschluss für die Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil am Kaltwasseranschluss der Küche. Anschlüsse zum Teil sichtbar vor der Wand aus dem Boden.
Waschbecken	Type: Laufen-Pro, weiß; Abmessungen 60 x 48 cm, oder gleichwertig.
Waschbeckenarmatur	Type: Hansgrohe-Talis, verchromt, Einhandhebelmischer oder gleichwertig.
Badewanne	Type: Vigour one, weiß, Kunststoff, Mittelauslass, Abmessungen 180 x 80 cm oder gleichwertig
Badewannenarmatur	Einhandhebelmischbatterie verchromt, samt Handbrausegarnitur und Duschgestänge. Type: Hansgrohe-Talis, verchromt, oder gleichwertig
Dusche	Bodeneben verflies mit Duschtrennwand. Duschbereich ca. 90 x 90 cm.
Duscharmatur	Einhandhebelmischbatterie verchromt, samt Handbrausegarnitur und Duschgestänge. Type: Hansgrohe-Talis, verchromt, oder gleichwertig
Duschtrennwand	Duschtrennwand als Ekeinstieg mittels 2-teiliger Drehtüre, HSK Favorit Nova oder gleichwertig.
Spiegel	Im Badezimmer über Waschtisch – flächenbündig mit Fliesen.
Badheizkörper	Type: Bosch Buderus Logatrend Therm Direkt E, weiß, mit E-Patrone oder gleichwertig
WC	Wand Hänge-WC, Type: Laufen-Pro, weiß, Tiefspüler, oder gleichwertig.
WC-Drückerplatte	Type: TECEnow, weiß oder gleichwertig
Handwaschbecken, im WC	Type: Laufen-Pro, weiß; Abmessungen 48 x 28 cm oder gleichwertig.

Handwaschbeckenarmatur, im WC	Type: Hansgrohe-Talis, verchromt, Einhandhebelmischer oder gleichwertig.
Waschmaschine	1 Anschluss pro Wohnung im Bad.

## 11 LÜFTUNGS-AUSSTATTUNG

Lüftung, Bad und WC	<p>Lüftung WC: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert vom Lichtschalter mit Nachlaufrelais.</p> <p>Lüftung Bäder: mit UP Ein- bzw. Zweiraumlüfter, gesteuert über Hygostat und zuschaltbarer großen Stufe.</p> <p>Type: Wernig SILENT ECO U60 GL, UP, weiß oder gleichwertig.</p> <p>Die Abluft wird über Dach geführt.</p>
Lüftung Küche	Für die Küche ist kein Lüftungsanschluss vorgesehen. Dunstabzüge sind bauseits (käuferseitig) als Umluftgeräte auszuführen.

## 12 KLIMAAUSSTATTUNG

Klimaanlage	<p>Die Wohnungen im 2. Dachgeschoss können gegen Aufpreis mit einer Klimaanlage ausgestattet werden.</p> <p>Klimaanlagen im 1. Dachgeschoss sind nur begrenzt umsetzbar. Anfragen dazu müssen im Einzelnen geprüft werden.</p> <p>Die Aufstellung der Klimaaußengeräte ist am Dach geplant.</p>
-------------	---

## 13 ELEKTROINSTALLATIONEN DER WOHNUNGEN

Stromversorgung	Die Allgemeinzähler und Wohnungszähler werden in den jeweiligen Zählerräumen im Keller situiert. Jede Wohnung ist mit einem Wohnungselektroverteiler ausgestattet.
Schalterprogramm	Type: Siemens Delta Line, weiß glänzend oder gleichwertig.
Gegensprechanlage	Im Vorraum der Wohnungen kommt ein Gegensprechapparat zur Ausführung. Farbe weiß.
SAT Anlage	Es wird eine Leerverrohrung für die mögliche Nachrüstung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ausgeführt. Betriebsgenehmigungen sind durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erwirken.
Kabel TV	Anschlüsse an das örtliche Kabel-TV-Netz werden grundsätzlich bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen. 1 Kabel-TV Dose im Wohnbereich wird fertig verkabelt. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.



Die nachstehende Anzahl der Lichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Internet, Telefon und TV dient der Beschreibung der Ausstattung. Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, SAT, TV o.a. sind vom Käufer bzw. Nutzer zu leisten.

Vor Wohnungseingangstüre	1	UP-Klingeltaster
Vorraum	1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	1	Innenstelle Gegensprechanlage mit Rufphonunterscheidung, nur in den Stiegen 2 und 3.
	1	Einzelrauchmelder
	1	Unterputz-Elektroverteiler (falls nicht im Abstellraum)
	1	Unterputz-Medienverteiler (falls nicht im Abstellraum)
Gang	mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	mind. 1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb eines Lichtschalters
	1	Einzelrauchmelder
Wohn-Essbereich	mind. 1	Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
	mind. 1	Deckenauslass
	1	Referenz-Raumthermostat für Fußbodenheizung
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	3	Schukosteckdosen sinnvoll situiert
	1	Doppelschukosteckdose (neben TV-Anschlussdosen)
	1	Kabel-TV Dose (A1-Telekom) verkabelt
	1	Leerdose für Kabel-TV, Telefon od. Internet (abgedeckt)
	1	Leerdose für SAT (abgedeckt)
	mind. 1	Einzelrauchmelder
Küchenbereich	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass über Spüle (direkt schaltbar, Dose, abgedeckt)
	1	Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
	1	Schukosteckdose Geschirrspüler

	1	Schukosteckdose Backrohr
	1	Schukosteckdose Kühlschrank / Gefrierschrank
	1	Schukosteckdose für Dunstabzug
	4	Schukosteckdosen in der Küchenzeile
Zimmer	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
	2	Schukosteckdosen sinnvoll situiert (z.B. neben dem Bett)
	1	Doppelschukosteckdose bei Leerdosen situiert
	2	Leerdosen für Kabel-TV, Telefon od. Internet (abgedeckt)
	1	Einzelrauchmelder
Schrankraum (sofern vorhanden)	1	Ausschalter
	1	Deckenauslass
Bad	1	Ausschalter (für Deckenauslass und Wandauslass bei Spiegel)
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Hygrostat und zuschaltbarer großen Stufe über eigenen Schalter.
	1	Doppel-Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Trockner
	1	Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
	1	Potentialausgleichsgarnitur für Badewanne und / oder Duschtasse
	1	Deckenauslass
	1	Wandauslass bei Spiegel
	1	Schukosteckdose für E-Patrone Badheizkörper
WC	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	UP-Lüfter; geschaltet über Lichtschalter mittels Nachlaufrelais.
Abstellraum	1	Unterputz-Elektroverteiler (falls nicht im Vorraum)
	1	Unterputz-Medienverteiler (falls nicht im Vorraum)
	1	Ausschalter
	1	Wandauslass (oberhalb der Türe) oder Deckenauslass
	1	Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters

## 14 GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Bauausführung entsprechend den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gültigen OIB Richtlinien, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Bauordnung für Wien), sowie nach den anerkannten Regeln der Handwerkskunst. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenauflage ausgeführt.

Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder ähnliche Materialien zur Ausführung gelangen können und dürfen. In den Plänen ersichtliche Einrichtungsvorschläge, Pflanzentröge o.ä. sind sinngemäß und nicht im Kaufpreis enthalten.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Flächenabweichungen innerhalb +/- 3% je Wohnung sind zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung im Falle technischer Erkenntnisse, behördlich bedingter Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger die Anschlussgebühren der Versorgungsträger für Kaltwasser, Kanal und Strom übernimmt.

Sämtliche Anmeldegebühren und Verbrauchskosten für z.B. Stromzähler, Heizungszähler, Wasserzähler, Telefon- und Internet, etc. sind durch den Eigentümer / Nutzer selbst zu tragen.

## 15 PROJEKT BETEILIGTE

Ein Projekt von	DWK Die Wohnkompanie GmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 / 4. OG
Projektgesellschaft	DWK Lambda Entwicklungs- und ErrichtungsgmbH 1010 Wien, Hohenstaufengasse 6 / 4. OG
Architektur	Arch. Dipl. Ing. Thomas Kutschera 1130 Wien, Kopfgasse 8
Treuhänder	Vavrovsky Heine Marth, Rechtsanwälte GmbH. 1010 Wien, Fleischmarkt 1