

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

(Stand Februar 2015)

**für den Neubau von  
7 Eigentumswohnungen  
in Niedrigenergiebauweise (31,2 kWh/m<sup>2</sup>)**

**mit  
zentraler Wasser-/Solewärmepumpen Heizungsanlage  
mit Tiefenbohrungen**

**in  
1230 Wien,  
Martin-Schneider Gasse 3**

## **VORBEMERKUNG**

Die vorliegende Baubeschreibung beinhaltet eine schlüsselfertige Herstellung von 7 Wohneinheiten. Grundlage ist die Bauordnung, sowie sämtliche technische ÖNormen in den jeweils derzeit gültigen Fassungen und die nachstehende Baubeschreibung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage mit 5 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt dabei über die Einfahrt Martin Schneider Gasse. Ebenso befindet sich im EG der Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie 1 Wohneinheit.

Der Müllraum ist im Erdgeschoss neben dem Hauseingang situiert.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugehörigen Einlagerungsräume, der Heizraum, der E-Zählerraum, ein allgemeiner Hauskellerraum und der Wasserzähler.

Im 1.Obergeschoss befinden sich 4 Wohnungen.

Im Dachgeschoss werden 2 Wohnungen inkl. Dachterrassen vorgesehen.

Um jedoch gestalterische Wünsche des Käufers zu ermöglichen, werden folgende Gewerke nicht ausgeführt und sind in den Herstellkosten nicht enthalten:

- Gartenbepflanzung sowie Bewässerungsanlage
- Beleuchtungskörper
- Küche bzw. Möblierung

## **BAUMEISTERARBEITEN**

### Kellergeschoss

- Bodenplatte aus wasserundurchlässigen Stahlbeton, Mindeststärke 30cm laut Statik
- Kelleraußenwände aus Stahlbeton in WU-Qualität, Stärke 30cm
- Dämmung der Kelleraußenwände laut Bauphysik
- Kellerdeckendämmung Prottilith, Tektalan, KDP oder ähnliches (lt. Bauphysik)
- Kellertrennwände in blickdichter Ausführung mittels Kunststoffplatten
- Bodenbelag in Kellerräumen Estrich versiegelt
- Brandschutztüren: Stahlblechtüren mit Türschließer, Beschläge Aluminium
- Raumhöhe mindest. 2,10m

### Erd- und Obergeschosse

- Außenmauerwerk: tragend aus 20cm Ziegel oder Stahlbeton (lt. Statik)
- Stahlbetondecke mit ebener Untersicht gespachtelt (Stärke lt. Statik)
- Wände in Garage weiß gemalt
- Dämmung der Decke im Garagenbereich und Müllraum aus Prottilith, Tektalan, KDP oder ähnliches (lt. Bauphysik)
- Garagen Belag Asphalt
- Garageneinfahrtstor mit elektrischem Antrieb und Funksteuerung
- Zwischenwände Gipskarton 10cm und 15cm, bzw. 12,5cm (2-fach beplankt je Seite)
- Malerei: Wände und Decken in Dispersion weiß
- Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegel 20cm Stärke mit Vorsatzschale max. 7cm oder 5-fach beplankter Trockenbauwand im 1.OG laut Plan.
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem 18cm (Farbton mittelgrau bis hell)
- Raumhöhe im EG ca. 2,90m, im OG und DG 2,60m. Im Bereich der Dachschrägen im DG ist die Raumhöhe entsprechend geringer (siehe Grundrissplan).

### Fußbodenaufbau Wohnung Regelgeschoß (lt. Bauphysik)

- Stahlbetondecke, Stärke lt. Statik
- Gebundene Schüttung
- Dampfbremse
- Trittschalldämmung 3cm
- Folie
- Zementestrich 7cm
- Bodenbelag 1,5cm

### Dachschräge, Dachgeschoss (lt. Bauphysik)

- Blecheindeckung
- Holzschalung
- Lattung
- Vordeckbahn
- Holzschalung
- Wärmedämmung 23cm
- Holz- bzw. Holz/Stahlkonstruktion
- Dampfbremse
- Gipskartonverblendung
- Spachtelung innen

Flachdach, Dachgeschoss (lt. Bauphysik)

- Kies 6,0cm
- Vlies
- Abdichtung 2-lagig
- Gefällebeton bzw. Gefälle-Wärmedämmung (gemäß bauphysikalischen Vorgaben)
- OSB-Platten
- Wärmedämmung (gemäß bauphysikalischen Vorgaben)
- Dampfsperre
- Holz- bzw. Holz/Stahlkonstruktion
- Gipskartonverblendung
- Spachtelung innen

Terrassen über Wohnungen (lt. Bauphysik)

- Betonplatten (grau) 4,0cm
- Kiesschüttung 3,0cm
- Vlies
- Abdichtung 2-lagig
- EPS W 20 Plus Gefälledämmung Stärke i.M. 16cm (lt. Bauphysik)
- Dampfsperre
- STB-Decke, Stärke lt. Statik
- Spachtelung innen

Balkone, thermisch getrennt, freitragend (lt. Bauphysik)

- Betonplatten (grau) 4,0cm
- Kiesschüttung 3,0cm
- Vlies
- Abdichtung 2-lagig
- Gefällebeton
- STB-Decke, Stärke lt. Statik
- Spachtelung

Erdberührter Fußboden Wohnung (lt. Bauphysik)

- Sauberkeitsschicht
- XPS unter Bodenplatte 20cm
- Stahlbeton Platte 30cm lt. Statik
- Abdichtung
- Gebundene Schüttung
- Dampfbremse
- Trittschalldämmung 3cm
- Folie
- Zementestrich 7cm
- Bodenbelag 1,5cm

## **SPENGLERARBEITEN**

Randeneinfassungen, Attikaverblechungen und sämtliche erforderliche Einfassungen und Abdeckungen in Titanzink oder Aluminium.

## **FENSTER UND TÜREN**

### Fenster und Terrassentüren

- Kunststofffenster- und Terrassentüren mit Alu-Deckschale außen (anthrazit RAL7016, innen weiß) mit 3-Scheiben Isolierverglasung, (Glas UG-Wert 0,6W/m<sup>2</sup>K)
- Fensterbretter außen: Alu-beschichtet, innen: Kunststoff weiß
- Im EG und OG - bei den Fenstern und Terrassentüren: Außenrollläden – elektrisch bedienbar inkl. Zentralschalter
- Im DG - bei den Fenstern und Terrassentüren Raffstores (80mm Lamellen) – elektrisch bedienbar inkl. Zentralschalter
- Dachflächenfenster elektrisch öffenbar mit Funksteuerung und Regensensor, Außenrolläden

### Wohnungseingangstüren

- Wohnungseingangstüren Vollbau mit Schall- und Einbruchsschutz, beschichtet, 3 Bandsicherung, Mehrfachverriegelung und Sicherheitszylinderschloss, weiß
- Türblatt mit Spion, Türbeschlag aus Edelstahl.
- Brandschutz laut behördlicher Vorschrift.
- Einbruchsklassifizierung: WK 2

## **VIDEOANLAGE, SPRECHANLAGE**

Gegensprechanlage mit Videokamera und innen liegendem Monitor.

## **TV – FERNSEHANLAGE**

Das Fernsehsignal wird über eine Satellitenanlage oder über die Telekom generiert.

## **ELEKTROINSTALLATION – Wohnungsspezifisch, lt. Elektroinstallationsplan**

Schalter und Steckdosen Standard weiß (lt. Bemusterung – Berker S1 o. gleichwertig)

### Ausstattung Wohnungen:

1 Wohnungsverteiler	
1 Medienverteiler	
Steckdosenmitte	ca. 30cm über FOK
Schalterhöhemitte	ca. 110cm über FOK

#### Vorzimmer

- 1-2 Deckenauslässe über Tastersteuerung
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage mit Videobildschirm
- 1 Glocke 230V zur Rufphonunterscheidung
- 1 Telefonschluss mit Steckdose 230V
- 1 Zentraltaster Jalousie-/Rollladensteuerung

#### Abstellraum

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Waschmaschinenanschlussdose (Situierung lt. Grundrissplan)
- 1 Trockneranschlussdose (Situierung lt. Grundrissplan)

#### Küche

- 1-2 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter
- 2 Wandauslässe für Hängeschränke über Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen bei Arbeitsfläche
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Geräteanschlussdosen (Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- 1 Anschluss für Dunstabzug
- 1 Anschluss E-Herd 380V
- Taster für Jalousie-/Rollladen

#### WC

- 1 Deckenauslass über Ausschalter

#### Badezimmer

- 1 Deckenauslass über Serienschalter
- 1 Wandauslass für Bademöbel über Serienschalter
- 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- 1 Jalousieanschluss über Jalousietaster (außenliegendes Bad)
- 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

#### Zimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose bei Schreibtisch
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung
- Taster für Jalousie-/Rollladen

#### Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Reinigungssteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung
- Taster für Jalousie-/Rollladen

#### Wohnraum

- 1-2 Deckenauslässe über Aus- oder Wechselschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose bei TV- Anschluss
- 1 TV Anschlussdose
- 1 EDV Leerverrohrung
- Taster für Jalousie-/Rollladen

#### Balkon/Terrasse

- Wandauslass samt Leuchten über Tastersteuerung
- 1 Steckdose Feuchtraum

#### Keller „Montage auf Putz“

- 1 FR Wannenleuchte über Ausschalter
- 1 Steckdose

### **RAUMENTLÜFTUNG Bad / WC**

Bei jeder Wohneinheit werden das Badezimmer sowie das WC extra mittels einem Einzelraumentlüfter (Ventilator) mit Zeitschaltrelais über Lichtschalter mit Kontrolllicht oder extra Schalter mechanisch entlüftet. So ist der notwendige Frischluftwechsel gegeben.

### **HEIZUNGSINSTALLATION, WARMWASSER**

**Eine zentrale Wasser-/Solewärmepumpen Heizungsanlage der Marke Buderus mit Tiefenbohrung auf eigenem Grund für Heizung und Warmwasser je Wohneinheit:**

Im Keller Technikraum wird die Heizzentrale einschließlich Warmwasseraufbereitung mit einem Pufferspeicher von ca. 1000 l installiert. Diese stellt für alle Wohneinheiten die benötigte Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser bereit.

Diese ist mit einer witterungsgeführten Regelung ausgestattet die die Fußbodenheizung steuert. Die dazu notwendige Wärme Energie kommt von der Wärmepumpe im Heiztechnikraum im Keller.

#### **Warmwasseraufbereitung je Wohneinheit:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral im Heiztechnikraum und wird mittels Zirkulationspumpe laufend im Haus verteilt.

### Beheizung je Wohneinheit:

Die Raumheizung erfolgt mittels einer Fußbodenheizung für die komplette Wohneinheit. Der dazu notwendigen Verteiler werden laut Grundrissplan situiert. Die Regelung erfolgt witterungsgeführt über den zentralen Raumthermostat in jeder Wohnung. So kann jede Heizung individuell nach Zeit und Temperatur geregelt werden. Optional gegen Aufpreis kann zusätzlich auf eine Einzelraumregelung erweitert werden.

Die Energiekosten werden je Wohnung mit einem Kaltwasserzähler sowie einem Wärmezähler zentral im Heiztechnikraum, gezählt. Somit ist eine transparente und genaue Kostenabrechnung möglich.

### **SANITÄRAUSSTATTUNG** (Aufputz lt. Bemusterung, Anordnung/Anzahl lt. Grundrissplan):

- Bad
  - Keramische/r Waschtisch/e, weiss (**Laufen Pro A**) inkl. Armatur (**Hansgrohe**)
  - Badewanne, weiss, 170 x 75 cm (**Villeroy & Boch Format**) mit Einhand-Wannenbrause Set (**Hansgrohe**) und/oder
  - Dusche barrierefrei mit Edelstahl-Rinne, Nurglastüre und Einhand Brause-Set (**Hansgrohe**)
  - keramisches Wand-WC Tiefspüler mit WC-Sitz, weiß (**Laufen Pro A**)
  - elektrischer Handtuchheizkörper weiss, Maße: 115 x 60 cm
- WC
  - keramisches Wand-WC Tiefspüler mit WC-Sitz, weiß (**Laufen Pro A**)
  - keramisches Handwaschbecken, weiß (**Laufen Pro A**) inkl. Armatur (**Hansgrohe**)
- Küche
  - 1 Kombi-Anschluss für Spüle und Geschirrspüler
- AR/Bad
  - 1 Waschmaschinenanschluss (Situierung lt. Grundrissplan)
- Terrasse/Balkon
  - 1 Wasseranschluss frostsicher (wo erforderlich)

### **BELÄGE** (lt. Bemusterung, Verlegung „gerade/liegend“)

- Vorraum
  - Boden: Klebeparkett inkl. Sockelleisten (**Bauwerk/Stöckl/Weitzer**)
  - Wand: Dispersion weiß
- Küche
  - Boden: Klebeparkett inkl. Sockelleisten (**Bauwerk/Stöckl/Weitzer**)
  - Wand: Dispersion weiß
- Wohnraum
  - Boden: Klebeparkett inkl. Sockelleisten (**Bauwerk/Stöckl/Weitzer**)
  - Wand: Dispersion weiß

- Zimmer/SR    Boden: Klebeparkett inkl. Sockelleisten **(Bauwerk/Stöckl/Weitzer)**  
Wand: Dispersion weiß
  - Bad/WC        Boden/ Feinsteinzeug (30x60 cm) bis Zarge OK **(IRIS/FMG)**  
Wand: restliche Wände Dispersion weiß
  - AR             Boden: Feinsteinzeug (30x60 cm) inkl. Sockelleisten **(IRIS/FMG)**  
Wand: Dispersion weiß
- Innentüren:    Holzzarge mit Türblatt 80/200cm weiß beschichtet  
inkl. Beschlag–Norbert **(Kunex)**

#### **ALLGEMEINE FLÄCHEN**

- Hauszugangsweg    Asphalt, Betonpflastersteine oder gleichwertig
- Haupteingang        Gegensprechanlage mit Videokamera
- Haupteingangstor    Alu-Glaskonstruktion mit Edelstahlbeschläge und aufgesetzten Türschließer
- Stiegenhaus         Feinsteinzeug oder Terrazzoplatten
- Liftanlage            Aufzug behindertengerecht, europ. Qualitätsprodukt

#### Wohnungsspezifisch (lt. Plan):

- Geländer:            Flachstahlgeländer verzinkt
- Trennwand Balkon: Max-Exterior Großformat
- Gartenflächen:     humusiert mit Rollrasen, Trennung mit 1m Maschendrahtzaun

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen (soweit baubehördlich und technisch notwendig) vorzunehmen und verwendete Materialien gegen gleichwertige zu wechseln.