



BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projekt: Würtzlerstraße 21, A-1030 Wien

Allgemeine Projektbeschreibung:

Der um das Jahr 1910 errichtete Stilaltbau wird generalsaniert, das Dach ausgebaut und besteht aus insgesamt 25 Wohneinheiten.

- 1-Zimmer, 2-Zimmer und 3-Zimmer-Wohnungen
- teilweise mit Balkon, Terrasse und/oder Eigengarten
- ein Kellerabteil ist jeder Einheit zugeordnet

Bautechnik:

Die Bauausführung des Hauses basiert auf den statischen und bauphysikalischen Berechnungen und Gutachten und entspricht den gültigen gesetzlichen Anforderungen und Bestimmungen der Wiener Bauordnung.

Gebäudetechnik und allgemeine Teile:

Elektrische Steigleitung:

Komplett ersetzt, inkl. Zählerraum im Keller mit Vorzählersicherungen; Zuleitung Telekabel und Gegensprechanlage.

Lichtleitungen im Stiegenhaus mit Bewegungsmelder in jedem Stockwerk, sowie Erweiterung der Leitungen für Licht inkl. Bewegungsmelder im Keller. Neuer Hausanschluss-Kasten, Potentialausgleich und Tiefenerdung, Blitzschutzanlage laut TAEV.

Haustor Eingangsbereich und Schließsystem:

Alu-Glastür inkl. elektr. Öffnungsmotor für „Keyless In“ mittels Annäherungserkennung des persönlichen RF-ID-Chips (ca. 1 m);

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, den Hauseingang, den Postkasten, das Kellerabteil, den Fahrradabstellraum und den Müllraum sperren kann.

Rampe für Barrierefreiheit, inkl. neuer Bodenbelag im gesamten Stiegenhaus;
stromsparender Bewegungsmelder für Licht.

Wand- und Deckenflächen Stiegenhaus:

In allen Regelgeschoßen, sowie im Dachgeschoß werden im Zuge des Ausbaus die Decken in Trockenbauweise abgehängt und mit einer Revisionstür für Wasser-, Wärme- und Warmwasserzähler vor jeder Wohneinheit versehen.

Die Wände werden armiert verspachtelt und mit Silikat Farbe gestrichen.

Fenster Stiegenhaus:

Ausführung Modell Holz-Alu mit 3-fach Verglasung – (Schall- und Wärmedämmung)

Licht Stiegenhaus:

LED Paneele in der abgehängten Decke, sowie zusätzlicher Beleuchtung in der Treppenspindel mit Bewegungsmeldern.

Sprechanlage:

Einbau einer neuen Gegensprechanlage für das gesamte Haus - Firma GIRA - inkl. aktivem RFID-Öffnungsmodul für das Haustor „Keyless In“ mittels Chip – NUR für Bewohner;
Videogegensprechanlage in den Dachgeschoßwohnungen.

Wärme, Warmwasser und Stützkühlung:

Hauszentrales effizientes Brennwertgerät (Keller) kombiniert mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Heizungsleitungen und Warmwasserleitung:

Alle Bleirohre wurden entfernt - Vorlauf / Rücklaufleitungen / Warmwasserleitungen werden neu errichtet, gedämmt, inkl. Warmwasserzähler und Wärmeverbrauchsähler für jede einzelne Wohneinheit.

Kaltwasserinstallation:

Alle Bleirohre wurden entfernt - Einbau einer neuen Wasserzuleitung im gesamten Haus inkl. Wasserzähler für jede einzelne Wohneinheit. Die Abwasserstränge wurden ebenfalls im gesamten Haus neu errichtet.

Müllraum:

Müllraumtür EI 2 90-c, Boden beschichtet, inkl. Zu- und Abluft mit Kohlefilter

Keller:

Estrichplatte inkl. neuer Holztüren für jedes Abteil

Fassade:

Wärmedämmverbundsystem mit EPS-F+ laut Bauphysik, Edelputz (Nanopor - schmutzabweisend und selbstreinigend)
Beleuchtung der straßenseitigen Fassade und des Eingangsbereichs mittels punktueller LED-Beleuchtung.

Wohnungen

Wand- und Bodenbeläge Wohn- und Feuchträume:

Feinsteinfliesen:

Von der ital. Firma Marca Corona Wandfliesen Agora beige 30cm x 60cm; Bodenfliesen Matrix dark 30cm x 60cm

Parkett in den Wohnräumen:

Firma Weitzer - in Eiche, wahlweise verlegt als Stabparkett oder klassischer Fischgrät-Optik



Wände:

armiert und 3 x gespachtelt, mittels Airless - Farbe Synthesa weiß oder nach Wunsch

Badezimmer und Toiletten:

Wannenarmatur:

Firma Grohe Wannenbatterie Modell Eurocube, Wannengarnitur Modell Cube



Waschbecken und Waschtischarmaturen:

Firma Villeroy & Boch Modell Subway 2.0; Firma Grohe Modell Eurocube



Brausegarnitur:

Firma Grohe Modell Grotherm Cube (Unterputz)

Shower Set mit Regendusche Modell Allure



Toiletten:

Firma Villeroy & Boch Modell Subway 2.0 Ceramic plus, Auflage mit Absenkautomatik



Firma TECE Toiletten-Drücker mit Stop-Funktion – Glas und Edelstahl gebürstet



Elektroinstallation:





Jede Wohnung verfügt über CAT 7 Verkabelung inkl. Doppeldose in jedem Aufenthaltsraum, Koaxial-TV-Anschluss (Telekabel) ebenfalls in jedem Aufenthaltsraum und einen Medienverteiler im Vorraum.

Glasfaser-Anbindung bis zur Wohnungstür für High Speed Internet;

Des Weiteren ein Zentralschalter für Licht bei der Eingangstür - Stromkreis Licht und Geräte getrennt. Abgehängte Decken in allen Badezimmern, Küchen und Toiletten inkl. LED-Spotbeleuchtung.

Steckdosen und Schaltersystem:

Firma GIRA Modell E2 Farbe nach Wunsch

			
Tastschalter, Gira E2, Farbe Alu	Tastschalter, Gira E2, Anthrazit	Tastschalter, Gira E2, Reinweiß glänzend	Tastschalter, Gira E2, Reinweiß seidenmatt

Gegensprechanlage:

Im Vorzimmer neben der Eingangstür situiert - Firma Gira. Dieses System ist bei Bedarf optional Erweiterbar.

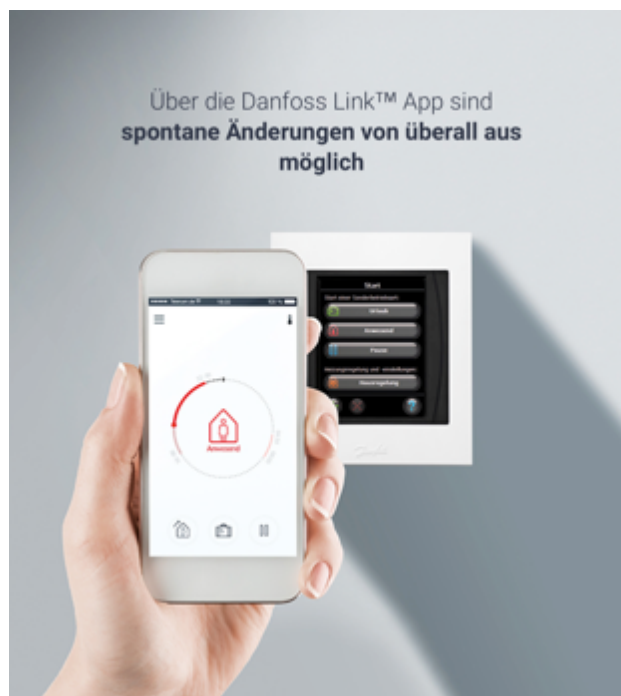


Symbolbild

Heizung- und Stützkühlung Steuerung:

Brennwertgerät kombiniert mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (Keller); 230V Ventile für Fußbodenheizung und Stützkühlung (EG – 4. OG); Eigener Verbrauchszähler für jede Wohnung.

2-Zonensteuerungen (bei Garçonnière 1-Zonensteuerung) mit Raumthermostat Danfoss Link – mit Touch und Wlan-Funktion, Steuerung über App möglich



Zargen und Innenraum-Türen:

Holzumfassungszarge (teilw. mit Kassetten) mit Kassettentür „Alt Wien“ aus Holz;
Beschläge „Alt Wien“ Chrom



Top 21/22 (en Suite) Badezimmertür

Fenster - Fensterbeschläge:

Holz Alu Fenster mit 3-fach Verglasung; Schallschutz und Wärmedämmung; Fenster- und Fensterbänke außen Alu anthrazit Profillos, Innenansicht Holz weiß matt lackiert;
Fensterbänke innen weiß Helopal classic



Balkone und Terrassen:

Balkone Ausführung „schwebend“, hängend ohne Stützen bzw. Abhängungen;
Streckmetallgeländer, anthrazit pulverbeschichtet, frostsicherer Kaltwasseranschluss und
230V Außensteckdose; Belag Lerchendielen, oder Ähnliches;

Terrassen - Fenster und Türen:

Zugang zur Terrasse mittels schwellenfreier Schiebetür - barrierefrei, ebenfalls in Holz-Alu
3-fach Verglasung; Schallschutz und Wärmedämmung – Passivhaus-Standard;

In den Kopfwohnungen Zugang zur Terrasse - Fenster- und Terrassentür mit Ständerteil
ebenfalls Holz-Alu Ausführung schwellenfrei. Beschattung der Wohnungen mit hofseitiger
Orientierung/Ausrichtung mittels Raffstore;



Symbolbild



Material		Holz-Aluminium
Wärmedämmung		Uw= 0,8 W(m²K)
Schalldämmung		bis zu 43 rw (dB)
Isolierglas		Verglasung Stärke 28/44mm
Öffnungsarten		
Hebe-Schiebe-Tür		
Die Werte der Wärmedämmung sind nach der Norm UNI EN ISO 10077-1/2007 kalkuliert worden. Messung HS Schema A-Mis. Außenrahmen LxH (2800x2500mm)		

Eingangstüren Wohnungen:

WK III mit Sicherheitsbeschlag; Firma Dana Modell Audienz 05 - Optik „Alt Wien“ weiß (Durchgangshöhe 2,20m); Einbau einer Türglocke bei jeder Wohneinheit.

Rauchwarnmelder:

Firma GIRA - in jedem Aufenthaltsraum

Außen-Jalousie:

elektrischer Anschluss wird vorbereitet eventuelle nachträgliche Installation möglich

Klimaanlagen und Kühlung:

In allen Wohnungen (EG bis 4. OG) steht über das hauszentrale Brennwertgerät mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe eine Stützkühlung zur Verfügung.

In den Dachgeschoßwohnungen wird eine Klimaanlage errichtet mit jeweils einem Gerät in den Aufenthaltsräumen und einem Gerät im Wintergarten der Dachterrasse.

Allgemeine Hinweise:

Einrichtung:

In den Plänen / Bilder eingezeichnete bzw. dargestellte Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, jedoch im Plan eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen, und nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungsvorbehalt:

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung des Wohnhauses aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.

Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge sowie haustechnischer Installationen, Architekturlichtern und Parapethöhen von Fenstern und Türen, Lieferbarkeit eines Produktes etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Beschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

Gewährleistung:

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.

Bauliche Veränderungen und Individuelle Wünsche:

Die örtliche Bauaufsicht hat die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu überwachen, jedoch nicht die Durchführung der Sonderwünsche.

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, die Statik, Schall-und Wärmeschutz, sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen und nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen. Und hierfür ist vorher die schriftliche Kenntnismahme bei der örtlichen Bauaufsicht mittels Änderungswunschmeldung einzuholen. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen der in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der gültigen Wiener Bauordnung möglich. Ein gänzlicher Entfall von vorgesehenen Leistungen ist nicht möglich.

Es ist wohlverstanden, dass der Bauträger für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist zwischen Wohnungswerber und dem Bauträger ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Weitere, insbesondere spezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Wohnungswerber nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten, wobei für haustechnische, sicherheitstechnische sowie elektrotechnische Einrichtungen die im Bauvorhaben beauftragten Firmen zu beschäftigen sind.

Hinweise zur Abwicklung von baulichen Änderungswünschen:

Sämtliche Änderungen, die plantechnisch zu erfassen sind (z.B. Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnismahme des Architekten, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Architekten gesondert zu vergüten.

Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren sowie Kamine in ihrer Lage unveränderbar. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Statiker gesondert zu vergüten.

Eine Änderung der Zimmertrennwände macht zusätzlich zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wänden eingebrachten Elektroauslässe notwendig.

Hinweise zur Abwicklung von Änderungswünschen der Ausstattung:

Der von uns mit der Herstellung des schlüsselfertigen Objektes beauftragte Generalunternehmer vergibt die betreffenden Leistungen an die jeweiligen Professionisten.

Alle eventuellen Änderungsanträge und Sonderwünsche sind von Ihnen beim Bauträger einzureichen und im Anschluss dem beauftragten Professionisten in Auftrag zu geben. Kontakt über Generalunternehmer – BM Herr Pop.

Der jeweilige Professionist wird dem Wohnungswerber schriftlich mitgeteilt, sobald die Vergabe erfolgt ist, bzw. die vorgesehene Ausführung und Ausstattung festgelegt wurde.

Sonderwünsche, die von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Generalunternehmer abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf eine positive Benützungsbewilligung haben.

Wir wollen darauf hinweisen, dass bei einer ordnungsgemäßen Übergabe der Wohnung an die Eigentümer und zur Vermeidung von unangenehmen Haftungsfragen es grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. Eigenleistungen zuzulassen.

Bezugnehmend auf alle etwaigen Sonderwünsche verpflichten Sie sich, eine der Baubeschreibung entsprechende Ausstattung und Durchführung allenfalls auch erst nach der Wohnungsübergabe, auf eigene Kosten herzustellen und uns diesbezüglich, insbesondere gegenüber Dritten, Schad- und Klaglos zu halten.

Des Weiteren können wir für Sonderwünsche weder Gewähr leisten noch sonst irgendeine Haftung oder Verbindlichkeit übernehmen. Sie verpflichten sich vielmehr, uns hinsichtlich dieser von Ihnen erteilten Aufträge ebenfalls vollkommen Schad- und Klaglos zu halten.