WOHNEN IN HETZENDORF

Strohberggasse 33

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. BAUAUSFÜHRUNG:

1.1 FUNDIERUNG:

- Massive Stahlbetonfundamentplatte

1.2 KELLERWÄNDE AUSSEN:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton

1.3 KELLERWÄNDE INNEN:

- Stahlbetonwände aus Ortbeton und Halbfertigteilen bzw. Hohlwänden

1.4 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:

- Abdichtung gem Richtlinie für „braune Wannen“, Abdichtungshochzug im Spritzwasserbereich

1.5 AUSSENWÄNDE EG UND OBERGESCHOSSE (TRAGEND):

- Stahlbetonwände aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen bzw. Hohlwänden mit Vollwärmeschutz lt. Bauphysik

1.6 ZWISCHENWÄNDE (NICHT TRAGEND):

- Gipskartonständerwände mit Dämmschicht aus Mineralfaser, beidseitig beplankt; Ausführung lt. Anforderungen Bauphysik und Nutzung (z.B. Feuchtraum, ...)

1.7 KAMIN DER ZENTRALHEIZUNGSANLAGE:

- Leichtbeton Kaminmantelstein (z.B. Produkt Schiedel Absolut oder glw.)

1.8 GESCHOSSDECKEN:

- Stahlbetondecken aus Ortbeton und Halbfertigteilen bzw. Elementdecken

- 1.9 **LOGGIEN - UND BALKONPLATTEN:**
- Ortbetonplatten, thermisch von Geschoßwänden getrennt, Untersichten gespachtelt und gemalt
- 1.10 **STIEGENHÄUSER:**
- Stiegenpodeste aus Ortbeton und Stiegenläufe aus Fertigteilen, elastisch gelagert
- 1.11 **DACHKONSTRUKTION: FLACHDACH**
- Warmdach lt. Bauphysik teilweise begrünt, Gehbereiche aus Betonplatten
- 1.12 **DACHKONSTRUKTION: VERBLECHUNGEN**
- Sämtliche Verblechungen aus beschichtetem Aluminiumblech oder Zinkblech
- 1.13 **FASSADENGESTALTUNG:**
- Vollwärmeschutzfassade mit geeignetem Fassadenputz
- Straßenseite EG: teilweise Glas-/ Aluminium- Konstruktionen (z.B. Bereich Haupteingang)
- 1.14 **INNENWAND- UND DECKENOBERFLÄCHEN:**
- Wand- und Deckenflächen gespachtelt und mit für die Nutzung (z.B. Feuchtraum, Wohnraum, ...) geeigneter Innendispersion gemalt
- 1.15 **BALKON-, LOGGIEN- UND TERRASSELÄNDER:**
- Geländer als Stahlkonstruktion verzinkt und beschichtet RAL 7021 mit Stabfüllungen
 - Dachgeschoss: Stahlkonstruktion mit VSG- Glasgeländer dunkelgrau gefärbt
- 1.16 **TERRASSENTRENNWÄNDE EG:**
- Lochblechelemente in Rahmenkonstruktion
- 1.17 **STIEGELÄNDER:**
- Flachstahlgeländer beschichtet an Stiegenlaufplatte montiert mit Handlauf in beschichteter Stahlkonstruktion
 - Wandhandläufe in beschichteter Stahlkonstruktion
- 1.18 **STIEGENHAUSZUGÄNGE:**
- Beschichtete Pfosten-Riegel-Konstruktion aus wärmegeämmten Aluminium-Hohlprofilen mit Isolierverglasung, sowie Überkopfschließer mit Gleitschiene
- 1.19 **NEBENZUGÄNGE HOF:**
- Beschichtete Alu- oder Stahlprofilkonstruktion analog straßenseitige EG- Fassade
- 1.20 **AUFZÜGE:**
- Maschinenraumloser Aufzug

1.21 **DACHENTWÄSSERUNG:**
Die allgemeine Entwässerung erfolgt über außenliegende bzw. innenliegende Leitungen gemäß Entwässerungskonzept

- Flachdachentwässerung über Dacheinläufe
- Entwässerung Terrassen / Loggien / Balkone über Regenwasserabläufe und Gullys

1.22 **ABWASSERENTSORGUNG:**

- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

1.23 **WASSERVERSORGUNG:**

- Anschluss an das öffentliche Wassernetz

2. WOHNUNGEN:

2.1 **FENSTER UND FENSTERTÜREN:**

- Tür- und Fensterkonstruktionen aus Holz-Alu, aussen RAL 7021 innen RAL 9016.
- Außenfensterbank RAL 7021
- Fenster und Fenstertüren mit Dreh/ Drehkippsbeschlag bzw. Fixverglasung lt. Plan
- Schalldämmwert und U-Wert lt. Bauphysik

2.2 **AUSSENTÜREN:**

- Wohnungseingangstüren, Doppelfalz, als glatte Holztüren mit HPL Oberfläche mit Giessharzkante, RAL 9016
- Drückergarnitur mit Knauf, Zylinder, Spion und Namensschild
- Holzblockzarge, RAL 9016
- Türstopper montiert
- Brandschutz EI2 30-C, Türschließer falls erforderlich
- Einbruchhemmend WK3
- Klimaklasse und Schallschutz lt. Bauphysik

2.3 **INNENTÜREN:**

- Innentüren, Einfachfalz stumpf einschlagend, als glatte Holztüren mit HPL Oberfläche mit Gießharzkante, RAL 9016
- Abstimmung der Beschläge auf Nutzungsart (z.B. WC-Beschlag oder normaler Innentür- Beschlag)
- Holzumfassungszarge weiß
- Türstopper montiert
- Tür vom Vorraum ins Wohnzimmer erhält eine Glasfüllung aus satiniertem Sicherheitsglas

2.4 **SONNENSCHUTZ:**

- Fenster und Fenstertüren werden mit elektrischen Raffstore ausgestattet, RAL 9007

2.5 **FUSSBÖDEN:**

- Wohnräume / Küchen: Klebparkett, Eiche natur versiegelt
- Schlafräume: Klebparkett, Eiche natur versiegelt
- Vor- und Abstellraum: Klebparkett, Eiche natur versiegelt

- Innenflur: Klebparkett, Eiche natur versiegelt
- Bad: Keramischer Belag, Format ca. 30x60cm, orthogonal verlegt
- WC: Keramischer Belag, Format ca. 30x60cm, orthogonal verlegt

Sämtliche Beläge werden auf schwimmendem Estrich verlegt
Farblinien Marazzi Tecnica Sistem B oder gleichwertig

- Warm: Boden: Base Sabbia Corda nat.
Wand: Base Avorio nat.
- Kalt: Boden: Base Grigio Chiaro nat.
Wand: Base Bianco nat.

2.6 BELÄGE AUF LOGGIEN, BALKON UND TERRASSEN:

Balkon, Loggien und Terrassen DG: Plattenbelag Format voraussichtlich 40 x 40 cm
Terrassen EG: Plattenbelag Format voraussichtlich 40 x 40 cm

2.7 WÄNDE UND DECKEN:

- Wände und Decken: Einfarbige Malerei mit wischfester Innendispersion, weiß
- Wände im Bad: Keramischer Belag in Spritzwasserbereich, Format ca. 30x60cm, orthogonal verlegt, restliche Flächen einfärbige Malerei
Kristallspiegel über Waschbecken in Fliesen eingelassen, Abmessungen ca. 90x120cm
- Wände im WC: Keramischer Belag an der Wand des Hänge-WC, Format ca. 30x60cm, orthogonal verlegt, restliche Flächen einfärbige Malerei

2.8 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG:

- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung mittels Wohnungsstationen
Verbrauchsmessung mittels Durchflußmengenähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser
- Jede Einheit wird separat abgerechnet (eigener Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser)
- Die Beheizung der Wohnung bzw. Zimmer erfolgt über Fußbodenheizung
- Heizungsregelung: wohnungsweise Regelung über Raumthermostat mit Zonenventil

2.9 KÜHLUNG:

- Vorbereitung für eine Kühlung der Dachgeschoßwohnungen sowie für die restlichen Wohnungen optional nach Kapazität mittels Split-Klimageräten, je eine Vorbereitung im WZ und eine im SZ, lt. Plan

2.10 SANITÄRINSTALLATION:

WOKÜ, Küche: Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Abwäsche und Geschirrspüler mit Spindelventil

- Bad: Badewanne
- Emaillierte Blechbadewanne ca. 170x75cm, mittiger Ablauf, weiß
 - Unterputz-Einhebel-Wannenmischer inklusive Brause (Duschschlauch und Brausestange)
 - Duschtrennwand Glas laut Arch.

Dusche (nur wenn im Plan eingezeichnet)

- Emaillierte Blechduschtasse ca. 80x80cm oder 90x90cm, weiß
- Unterputz Einhebel-Brausemischer inklusive Brause (Duschschlauch und Brausestange)
- Duschtrennwand Glas laut Arch.

Waschbecken (1 - 2 Stk. nur wenn im Plan eingezeichnet)

- Einlegewaschbecken ca. 56x44cm, weiß
- Einlochbatterie

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

Handtuchheizkörper mit E-Patrone, weiß

WC: WC

- Keramisches Hänge-WC, Tiefspüler, weiß inklusive Sitzbrett und Deckel mit Stahlscharnieren
- UP-Spülkasten, Wasserspartaste

Waschbecken

- Handwaschbecken ca. 48x28cm, weiß
- Einlochbatterie

Garten, hofseitige Balkone und Terrassen (Dachgeschoß): Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Auslaufarmatur

2.11 LÜFTUNG:

Einzelraumlüftung mit Unterputzlüfter für Grund- und Bedarfslüftung für Bad/ WC mit 1 Frischluft-Nachströmöffnung über Türspalt

2.12 ELEKTRO:

Wohnungsinstallation, jede Einheit wird separat abgerechnet (eigener Zähler für Strom)

Wohnungsverteiler UP, sind so angebracht, dass die Schutz- und Sicherungseinrichtungen leicht und gefahrlos bedient werden können

Serie Q.3 Berker (Q.1) Schalterprogramme oder gleichwertig

Ausstattung der Wohnungen mit folgenden Stromkreisen:

- 1 Stromkreis 400V / 16 A für E-Herd
- 1 Stromkreis 230V / 16 A für für Geschirrspüler
- 1 Stromkreis 230V / 16 A für Wäschetrockner
- 1 Stromkreis 230V / 16 A für Arbeitsfläche Küche
- 1 Stromkreis 230V / 16 A für Wohnzimmer
- 1 weiterer Stromkreis für Licht und Schukosteckdosen für jedes Schlafzimmer

VORRAUM

- 1-2 Deckenlichtauslässe
- 2 Schalter (abhängig vom Erschließungsbereich)
- 1-2 Schukosteckdosen
- 1 Innenteil Türsprechanlage mit Türöffner und integrierter Glocke
- 1 Klingeltaster im allgemeinen Gang
- 1 UP-Stromverteiler
- 1 Abzweigdose Medien (UPC, A1, Leerverrohrungsanspeisung Mediendosen), alternativ zu Abstellraum nach Wahl des Arch.

BAD

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandauslass mit Spots und Leuchtmitteln
über dem Spiegel mit Ausschalteneinrichtungen neben Spiegel
- 1 Schaltstelle Deckenlicht und Ventilator für Bad (Schalter mit Kontrolllicht) im Vorraum
- 2 FR-Doppelschukodosen oberhalb des Waschtisches (re. u. li. neben den Spiegel)
- 2 FR-Schukosteckdosen Waschmaschine
- 1 Ventilatoranschluss mit Anschluss an Lichtschalter über Zeitschaltuhr und Hygrostat

WC

- 1 Deckenspotauslass mit Spot und Leuchtmittel, alternativ 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle Deckenlicht und Ventilator für WC (Schalter mit Kontrolllicht) im Vorraum
- 1 Ventilatoranschluss mit Anschluss an Lichtschalter über Zeitschaltuhr

KÜCHE/ KOCHNISCHE

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 -2 Wandlichtauslässe
- 1 Schalter
- 2 Doppelschukodosen für Arbeitsfläche
- 1 Schukodose Kühlschrank
- 1 Schukodose Gefrierfach
- 1 Schukodose Geschirrspüler
- 1 Schukodose Dunsthaube für Umluftbetrieb
- 1 E-Herdanschluss 400 V

ABSTELLRAUM

- 1 Wandlichtauslass über Türe
- 1 Schalter im Vorraum
- 1 Schukodose
- 1 Medienabzweigdose, alternativ zu Vorraum nach Wahl des Arch.

WOHNZIMMER

- 2 Deckenlichtauslässe
- 1-2 Schalter (abhängig vom Erschließungsbereich)
- 1 Schukodose bei Lichtschalter
- 4 Doppelschukodosen
- 1 UPC Anschlussdose (verkabelt)
- 1 A1 Telekom Anschlussdose (verkabelt)
- 1 Medienleerdose mit Leerverrohrung bis zur Medienabzweigdose im Vor-/ Abstellraum
- 1 Raumthermostat

ZIMMER

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schalter
- 1 Schukodose bei Lichtschalter
- 1 Schukodose bei Medienleerdose
- 2 Doppelschukodosen
- 1 Medienleerdose mit Leerverrohrung bis zur Medienabzweigdose im Vor-/ Abstellraum

GARTEN, LOGGIEN, BALKONE und TERRASSEN

- 1 Lichtauslass mit Außenbeleuchtung (z.B. Produkt Molto Luce oder glw.)
- 1 Schalter im Wohnraum
- 1 FR-Schukosteckdose

RAUCHWARNMELDER

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder wohnungsseitig in Aufenthaltsräumen und Gängen (bei Wohnküchen nicht im Bereich der Kochnische) an Decke sichtbar zu montiert (z.B. Produkt Siemens oder glw.).

2.13 FERNSEHEMPFANG, TELEKOMMUNIKATION:

- UPC Austria und A1 Telekom Austria - Ansteckmöglichkeit im Wohnzimmer (zentraler Verteiler im Vor- bzw. Abstellraum für eine Erweiterung auf Kundenwunsch)

2.14 GARAGE:

- Pro Stellplatz eine zwei Kanalfernbedienung zur Öffnung des Garagentores
- Optionale Möglichkeit einer E-Ladestation voraussichtlich über System Wiener Netze

3. ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME:

3.1 STIEGENHAUS UND GÄNGE:

Fußbodenbelag:	Podestplatten, Gänge, Laufplatten mit Tritt- und Setzstufen
Fußabstreifer:	in Feinsteinzeug mit Sockel, Format ca. 30x60cm, orthogonal verlegt bei straßen- und hofseitigen Hauseingängen sind Fußabstreifmatten mit Rahmen in Bodenbelag integriert
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbige Malerei mit wischfester Innendispersion RAL-Farbe nach Wahl Arch.
Beschriftungen:	Stiegen, Stockwerke und Raumbezeichnungen gemäß Vorschrift
Portale/Außenzugänge:	Pfosten-Riegel-Konstruktion aus wärmegeämmten Aluminium-Hohlprofilen, beschichtet mit Isolierverglasung, Überkopfschließer mit Gleitschiene, RAL-Farbe nach Wahl Arch.
Glasfassaden:	Pfosten-Riegel-Konstruktion aus wärmegeämmten Aluminium-Hohlprofilen, beschichtet mit Isolierverglasung, RAL-Farbe nach Wahl Arch.
Rauchschutztüren/Gang:	Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Fenster:	Aluminium-Hohlprofile, beschichtet mit Isolierverglasung, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Schichttüren:	Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Einrichtungsgegenstände:	Brieffachanlage, Infotafel, Schwarzes Brett, etc.
Elektroinstallation:	Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern im gesamten Bereich, Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift
Druckbelüftungsanlage:	Nach Erfordernis
Handfeuerlöscher:	Nach Erfordernis

3.2 MÜLLRAUM EG:

Fußbodenbelag:	Betonestrich kunstharzbeschichtet mit Sockel
Wand- und Deckenanstrich:	einfarbige Malerei mit geeigneter Außendispersion, RAL-Farbe nach Wahl Arch.
Türen:	Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Elektroinstallation:	FR- Anbauleuchten mit Bewegungsmeldern Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift

Wasseranschluss: Kaltwasseranschluss
Bodenablauf: Siphon mit Geruchsverschluss
Schutzwinkel: Pralleisten aus Hartholz umlaufend
Eckschutzwinkel aus Metall ca. 2,0 m hoch

3.3 KINDERWAGEN- UND FAHRRADABSTELLRÄUME UG:

Fußbodenbelag: Betonestrich kunstharzbeschichtet mit Sockel
Wand- und Deckenanstrich: einfarbige Malerei mit nass/wischfester Innendispersion, RAL- Farbe nach Wahl des Arch.
Türen: Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Elektroinstallation: FR- Anbauleuchten mit Bewegungsmeldern
Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift
Einrichtungsgegenstände: Hängevorrichtung für Fahrräder

3.4 PARTEIENKELLER UND GÄNGE KG:

Fußbodenbelag: Betonestrich kunstharzbeschichtet mit Sockel
Wände und Decken: weiß gestrichen
Türen: Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Elektroinstallation: FR- Balkenleuchten mit Bewegungsmelder im Gangbereich
Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift
Trennwände: Metalltrennwände raumhoch, Türen mit Drückergarnitur, Profilzylinder und Nummernschild

3.5 HEIZRAUM/HT-RAUM:

Fußbodenbelag: Betonestrich kunstharzbeschichtet mit Sockel
Wände und Decken: weiß gestrichen
Türen: Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Elektroinstallation: FR- Anbauleuchten mit Schaltstellen und FR- Steckdose
Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift
Bodenablauf: Siphon mit Geruchsverschluss

3.7 E-TECHNIKRÄUME KG:

Fußbodenbelag: Betonestrich kunstharzbeschichtet mit Sockel
Wände und Decken: weiß gestrichen
Türen: Stahltüren beschichtet, RAL-Farbe nach Wahl Arch., Brandbeständigkeit entsprechend Vorschriften
Elektroinstallation: FR- Anbauleuchten mit Schaltstellen und FR- Steckdose
Sicherheitsleuchten gemäß Vorschrift

4. GARAGE:

Fußbodenbelag:	Betonestrich im Gefälle kunstharzbeschichtet mit Hochzug
Wände:	weiß gestrichen, RAL-Farbe nach Wahl Arch. Säulen und Scheibenköpfe im fahrbaren Bereich mit Signalfarbe
Decken:	weiß gestrichen
Kennzeichnung:	Stellplatz Markierungen und Nummerierung am Boden
Garagentor:	Rollgittertor mit elektrischer Öffnungs- und Schließvorrichtung, freier Lüftungsquerschnitt
Elektroinstallation:	FR-Anbauleuchten mit Bewegungsmeldern nach Bedarf Sicherheitsbeleuchtung gemäß Vorschrift
Lüftung:	statische RWA nach Erfordernis CO-Lüftungsanlage nach Erfordernis
Sonstige Ausstattung:	Ölsammelgruben und -rinnen mit befahrbarer Abdeckung/Fahrbereich Verdunstungsrinnen ohne Abdeckung/nicht Fahrbereich

5. AUSSENANLAGEN:

5.1 GEHSTEIGE, WEGE, STRASSEN UND ABSTELLPLÄTZE:

Wege und Plätze:	Betonplatten
Traufpflaster:	Grobschotter mit Randsteinplatten
Abgrenzungen von Flächen:	Randsteinplatten

5.2 KINDERSPIELPLÄTZE:

Ausstattung mit Sandkiste und EPDM-Belag gemäß Erfordernis

5.3 EINFRIEDUNG:

- Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun inkl. Betonsockel

5.4 WASSERANSCHLÜSSE:

- Für den Allgemeinbereich: selbstentleerende Zapfstelle
- Wohnungsfreiflächen: siehe Wohnungsbeschreibung

5.5 AUSSENBELEUCHTUNG:

- Beleuchtung der Hauseingänge und Freiflächen als Wand- oder Deckenleuchten
- Schaltung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

SCHLUSSBESTIMMUNGEN:

Grundlage der Bauausführungen bilden die behördlichen Auflagen, insbesondere aus der Baugenehmigung, der Genehmigungs- und der Ausführungsplanung. Änderungen zum aktuellen Planungsstand, die sich aus vorgenannten Gründen ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Gewährleistung für sämtliche Ausführungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Werkvertrag und gilt prinzipiell drei Jahre vom Zeitpunkt der Übernahme.

Ausführungsänderungen aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, aufgrund von Auflagen der Baubehörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme der Hersteller, bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen eingezeichneten Möbel sind nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Leistung. Angesichts der hohen Wärmedämmwerte (Fenster etc.) wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Nutzer / Mieter der Wohnung für eine ausreichende Heizung und Lüftung sorgen muss.

ALLGEMEINE BEMERKUNGEN:

Maßgebend für die Durchführung der Arbeiten sind die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und das Planungskonzept einschließlich der Statik und Fachplanung. Änderungen dadurch bleiben grundsätzlich vorbehalten. Abweichungen gegenüber den derzeit geltenden ÖNORMEN und den EU-Norm-Bestimmungen sowie gegenüber der Planung können sich ergeben. Änderungen der Bauausführung durch die Auflagen der Behörden sowie erforderliche Änderungen der Material beziehungsweise Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten. Maßbliche Differenzen, die sich aus architektonischen beziehungsweise bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände – beispielsweise Möbel, zusätzliche Sanitärobjekte etc. – dienen lediglich als Vorschlag der Stellmöglichkeit und sind nicht Leistungsbestandteil. Mitzuliefernde beziehungsweise fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung. Bereits festgelegte Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller werden diese funktional gleichwertig ausgeführt.